

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Baugesetzbuch

Das Plangebiet unterliegt Geräuschimmissionen infolge Straßenverkehr, die die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) überschreiten. Die festgesetzten Anlagen, Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind zu beachten.

Stadt Bad Harzburg

2. Änderung

hier: § 2 der Örtlichen Bauvorschriften
des Bebauungsplans Nr. 252

„Radauberg-Ost,,

mit Örtlichen Bauvorschriften

„Zugleich Teilaufhebung des
Bebauungsplans Radauberg
1. Änderung,,

Örtliche Bauvorschriften (§ 56 i.V. mit §§ 97 und 98 NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr.252 „Radauberg-Ost“, zugl. Teilaufhebung des Beb.-Plans „Radauberg 1.Änderung“.

§ 2 Form, Neigung und Firstrichtung der Dächer

Dächer von Hauptgebäuden sind nur als symmetrisch geneigte Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 22° bis max. 45° (Altgrad) zulässig. Als Dachform ist nur das **Walm-, Sattel- oder Krüppelwalmdach** zulässig. Die Richtung des Dachfirstes ist entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten größten Längenausdehnung des Hauptbaukörpers (Stellung der baulichen Anlage) auszuführen.

§ 3 Dachaufbauten

Dachaufbauten wie Gauben oder Zwerchhäuser sind nur als Satteldach-, Krüppelwalmdachgauben oder als Schleppgauben und mit einer Neigung der Dächer von mindestens 22° zulässig. Die Einzelbreite der Dachaufbauten mit Sattel-, Krüppelwalmdächern darf max. 3,0 m, die der Schleppgauben max. 4,00 m betragen. Der Abstand von Dachaufbauten untereinander und zu den Ortgängen muß mind. 1,50 m betragen.

§ 4 Farbe der Dächer

- Für Dacheindeckungen der Dächer von Hauptgebäuden sind nur Materialien in schwarzen, dunkelroten und dunkelbraunen Farbtöne im Rahmen der RAL-Farben und deren Zwischentöne zulässig.
(Farbskala RAL - F 3 Farbreihe Braun von RAL 8007 über 8008, 8011, 8014, 8016, 8017, 8019, 8022, 8024 bis 8025, Farbreihe Schwarz RAL 9011, 9005, Farbreihe Rot RAL 3004, 3005, 3007, 3009. Als verbindliche Farbkarte ist das Farbregister RAL 840 HR zu verwenden.

- Einrichtungen für erneuerbare Energien, wie z.B. Solarenergie oder Photovoltaikanlagen, sind von der Regelung über die Farbe der Dächer ausgenommen und bis zu einem Flächenanteil von 40 % der zugehörigen Dachfläche zulässig.

- Dächer über Wintergärten sind, soweit sie in Glas ausgeführt werden, von der Regelung über die Farbe der Dächer ausgenommen.

§ 5 Einfriedungen

Die Maximalhöhe von Einfriedungen entlang von Erschließungsstraßen (Straßenverkehrsflächen) im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf max. 1,00 m über der gewachsenen Geländeroberfläche nach § 16 NBauO betragen. Die Einfriedungen an Straßenverkehrsflächen sind nur in folgender Ausführung zulässig: senkrechte Holzlattenzäune oder Hecken aus laubtragenden Gehölzen. Sockel sind bis zu 25 cm Höhe zulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-5 dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Baugesetzbuch

Das Plangebiet unterliegt Geräuschimmissionen infolge Straßenverkehr, die die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) überschreiten. Die festgesetzten Anlagen, Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind zu beachten.

Stadt Bad Harzburg

2. Änderung

**hier: § 2 der Örtlichen Bauvorschriften
des Bebauungsplans Nr. 252**

„Radauberg-Ost,,

mit Örtlichen Bauvorschriften

**„Zugleich Teilaufhebung des
Bebauungsplans Radauberg
1. Änderung,,**

Begründung

2. Änderung hier: § 2 der Örtlichen
Bauvorschriften des
Bebauungsplans Nr. 252 „Radauberg-Ost“,
mit örtlichen Bauvorschriften
zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplans
„Radauberg 1. Änderung“,
Stadt Bad Harzburg
Landkreis Goslar

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines

Ziele und Zwecke der 2. Änderung des Bebauungsplans

Bei der Vermarktung des Baugebietes ergeben sich Probleme durch die relativ stringente Beschränkung der Örtlichen Bauvorschrift bezüglich der Dachneigungen und der Dachformen. Um auf Angebote von z.B. Fertighausherstellern besser reagieren zu können, soll daher die Begrenzung der Dachneigung erweitert werden auf 22° bis 45° (Altgrad) und die Dachform Walm-dach zugelassen werden.

Örtliche Bauvorschriften

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen sind textliche Regelungen getroffen, die als örtliche Bauvorschriften - Bestandteil des Bebauungsplans - rechtsverbindlich geworden sind.

Regelungsinhalt sind Form, Firstrichtung und Neigung der Dächer, Dachaufbauten, Farbe der Dächer, Ausnahmen für besondere Einrichtungen und Regelungen über Einfriedungen entlang von Erschließungsstraßen.

Die Regelungen sollen die Anpassung an regional- und ortstypische Gestaltungskriterien gewährleisten und zur harmonischen Einbindung in die Ortslage und das Landschaftsbild beitragen.

Der Geltungsbereich (WA-Gebiete) des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 2,61 ha. Das Gelände ist unter Beachtung von gleichförmigen Querneigungen als topographisch bewegt zu bezeichnen.

Da der Topografie damit eine besondere Bedeutung zukommt, ist darauf zu achten, dass die zukünftige Bebauung die situationsspezifischen Gegebenheiten durch regelnde Vorgaben beachtet.

Westlich des geplanten WA-Gebiets, getrennt durch die Westeroder Straße, befinden sich Wohngebiete mit individueller Freiflächengestaltung und einem nach einheitlichen Gestaltungskriterien hergestellten Erscheinungsbild. Nördlich, südlich und östlich grenzt eine Ackerfläche an das Plangebiet an.

Die geplante Bauflächenanordnung folgt den topografischen und landschaftlichen Erfordernissen mit begrenzten Gebäudehöhen, so dass das Einfügen in das Ortsbild möglich wird.

Durch die geregelte Bauhöhenentwicklung und die festgelegte Ausrichtung der Dachflächen werden nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden bzw. ausgeschlossen.

Die Dimensionierung der Bauflächen folgt dem Ordnungsprinzip: Erhalt der topographischen Strukturen, wodurch ein offener und durchlässiger Ortsrand, geprägt durch den Wechsel von Gebäuden, Freiflächen und Bepflanzung, entsteht. Die Ausrichtung der Gebäude ermöglicht die **aktive und passive Sonnenenergienutzung**.

Diesen überwiegend städtebaulichen Planungszielen sind Gestaltungsziele zugeordnet, die über den städtebaulichen Inhalt des Bebauungsplans hinausgehen.

Gestaltungsziel Dachflächen: Durch **schwarze und braune Dachflächen** soll in Ergänzung der vorh. Ortslage ein harmonisch abgestimmtes Ganzes entstehen.

Die gestalterischen Vorgaben sollen einen prägnanten Ortsrand sicherstellen oder zusammengefaßt: Vielfalt in der Einheit ermöglichen.

Die Farbe der nach außen in Erscheinung tretenden Dacheindeckung, die Firstrichtungen, die Dachaufbauten und die Anforderung an die Einfriedigung sind so gewählt, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht, d.h. Gesamtwirkung für die Dachlandschaft und für die Gestaltung der Außenanlagen zum öffentlichen Raum hin.

Auf dem Baugrundstück kann der Bauherr sein Haus im Prinzip selbst planen und gestalten, eine Freiheit, die allerdings dort ihre Grenzen finden soll, wo die Interessen der Nachbarschaft bzw. der Gemeinschaft beginnen.

Der Spielraum für die freie Planung und Gestaltung ist durch die für das Baugebiet getroffenen Regelungen zwar eingeschränkt, aber doch ausreichend gegeben.

Die Regelungen beachten auch, dass aus den tradierten Formen Neues sprießen soll und die heutige Vielfalt unterschiedlicher Vorstellungen und Möglichkeiten nur über allgemeine „Spielregeln“, in ein ganzheitliches Konzept eingebunden werden können, um Ganzheitlichkeit zu erreichen.

Werden diese Regelungen eingehalten, ist ein ganzheitliches Baugebiet und insoweit qualitativvolles Baugebiet zu erwarten.

Gestaltungsziel geneigte Dachflächen: Mit der Festsetzung von geneigten Dachflächen ist sichergestellt, dass zeitgemäße ökologische und energiesparende Maßnahmen mit der Entwicklung des Baugebiets verbunden sind. Die Neigung der Dachflächen gestattet den Ausbau von Dachraum zu Wohnzwecken, ohne ihn unangemessen einzuschränken.

Im Einzelnen:

Dachgestaltung/Form, Neigung und Firstrichtung der Dächer: Den traditionellen Formen entsprechend und zur Optimierung der Nutzbarkeit werden für die Hauptgebäude, Firstrichtungen und symmetrisch geneigte Dachflächen (Dachneigung von 22 bis 45° Altgrad) mit den Dachformen Walm-, Krüppelwalm- und Satteldach festgesetzt. Sonstige Dachformen wie Pult- und Flachdächer entsprechen nicht der regional-typischen Dachlandschaft oder der Bebauung in der angrenzenden und gewachsenen Ortslage und sind daher ausgeschlossen. Die Firstrichtung ist entspr. der gewollten Gebäudestellung mit der größten Längenausdehnung des Hauptbaukörpers festgesetzt.

Farbe der Dächer:

Die Farbe der Dacheindeckung ist ausschließlich in den Grundfarben dunkelrot, dunkelbraun und schwarz zulässig. Die festgelegten Farbtöne (RAL-Farbbregister) entsprechen der Bandbreite dunkler Farbtöne des Angebotsspektrums von kleinformatigen Eindeckungsmaterialien. Mit der Zulässigkeit von Einrichtungen für erneuerbare Energien fördert die Stadt das Ziel einer CO₂-Vermeidung.

Dachaufbauten:


Die Regelungen über die Dachaufbauten sind darauf gerichtet, kleinteilige, in den Proportionen auf die Dachfläche abstellende Aufbauten zu gewährleisten; wobei die Festsetzung von **Größenbeschränkungen** auch zur Abwehr von überdimensionierten Gaubenformen heutigen Zeitgeschmacks eingesetzt wird. Die festgelegte Neigung der Dachflächen von Dachaufbauten von mindestens 22° Altgrad und die festgelegten max. Einzelbreiten von Dachaufbauten lassen ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die nach den Regelungen möglichen Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser) lassen auf die Dachfläche abgestimmte Proportionen etc. erwarten.

Einfriedungen/Zaunsockel:

Mit der Festsetzung von Regelungen über die Einfriedungen folgt die Stadt den ganzheitlichen Vorstellungen über ein einheitliches gestalterisches Konzept, es soll erreicht werden, dass auch die Einfriedungen an der Gestaltung des Baugebiets - insbesondere der Vorgartenzonen - teilhaben.

VIII. Hinweise, Verfahrensvermerke, Anlagen

Die 2. Änderung des Bebauungsplans hier: § 2 der Örtlichen Bauvorschriften wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Bad Harzburg am 25.02.2003 beschlossen.


Bürgermeister

