

Stadt Bad Harzburg

Bebauungsplan Nr. 248 „Schlewecker Triff“, Teilbereich I

Begründung

Inhalt:

1. Bestehender Rechtszustand
2. Anlaß und Ziel der Planung
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Umweltverträglichkeitsprüfung/ Eingriffsregelung
5. Inhalt der Planung
6. Ver- und Entsorgung
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Kosten

1. Bestehender Rechtszustand

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Im Südwesten, Süden und Südosten durch den vorhandenen Feldweg in der Verlängerung der Straße „Schlewecker Trift“, die Straße „Wolfswiese“ (Bebauung auf der westlichen Seite) und im Westen und Norden durch die freie Landschaft der Feldmark Schlewecke.

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Es ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich anzusehen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt weist hier Flächen für die Landwirtschaft aus.

2. Anlaß und Ziel der Planung

In Bad Harzburg herrscht nach wie vor ein starker Mangel an Baugrundstücken sowohl für Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für den Geschloßwohnungsbau. Immer noch werden zahlreiche Anfragen im städtischen Bauamt und der Liegenschaftsabteilung nach derartigen Grundstücken gestellt. Eine Untersuchung der LBS (LBS-Schriftreihe Band 14) legt dar, daß auch für den Landkreis Goslar und damit für Bad Harzburg landesweit gesehen ein entsprechender „Wohnungsmarktdruck“ vorliegt. Verstärkt wird diese Tatsache auch noch durch die Fertigstellung der Bundesstraße 4 in Richtung Braunschweig wesentlich verbesserten Anschluß an den Großraum Braunschweig, aus dem ein weiterer Nachfragedruck zu erwarten bzw. zu registrieren ist. Konkret zeigt sich dies in Bad Harzburg bereits beim Baugebiet „Harlingerode-Ost II“, wo bereits vor Beginn der Erschließung für mehr als die Hälfte der Baugrundstücke konkrete Nachfragen vorliegen, so daß bei diesem bislang einzigen ausgewiesenen Neubaugebiet des Mittelzentrums Stadt Bad Harzburg davon auszugehen ist, daß hier bereits kurzfristig die Kapazitäten erschöpft sein werden.

Hier soll das Neubaugebiet „Schlewecker Trift“ nach Ende der Bebauung des Baugebietes „Harlingerode-Ost II“ entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten bieten.

Hinzu kommt aber auch, daß in einem Marketing-Gutachten, das als Grundlage für die Stadtentwicklung der Stadt Bad Harzburg dient, eindeutig ermittelt worden ist, daß dem Faktor „Wohnen“ für die Stadt Bad Harzburg in der Zukunft eine entscheidende Rolle zukommen wird, so daß es Aufgabe der Stadtplanung ist, hier entsprechend attraktive Baugebiete auszuweisen.

Auch hierzu soll die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schlewecker Trift“ beitragen. Der Standort des Baugebietes ist aus den folgenden Gründen für die o.g. Ziele ideal geeignet:

1. Die Flächen sind zum Teil eben und zum Teil leicht geneigt und liegen in einer gut und einfach bebaubaren Südhanglage mit einem attraktiven Blick über Bad Harzburg auf den Harz mit dem Brocken.
2. Die verkehrliche Anbindung an das Straßennetz der Stadt kann unproblematisch über die vorhandenen Straßen „Breite Straße“ und „Bahnhofstraße“ durch Verlängerung der Straße „Schlewecker Trift“ erfolgen.
3. Auch die sonstige Erschließung mit den notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen ist unproblematisch, da alle Leitungsnetze bereits in den genannten Straßen vorhanden sind und lediglich verlängert werden müssen. Für die Abwasserentsorgung besteht ein ausreichendes Gefälle zur Kläranlage der Stadt.
4. Es befinden sich mit den Kindertagesstätten Bahnhofstraße, Deilich und Harlingerode drei Kindertagesstätten in der Nähe, die z.T. sogar fußläufig zu erreichen sind (Bahnhofstraße).
5. Auch die Hauptschule in der Bahnhofstraße, die Grundschule Harlingerode, die Orientierungsstufe Deilich und die Schule für Lernbehinderte in Harlingerode sind auf kurzem Wege fußläufig, mit dem Rad oder mit dem ÖPNV zu erreichen.

6. Da der Hauptradweg der Stadt von Harlingerode in das Stadtzentrum entlang der Breiten Straße unmittelbar am Baugebiet entlang geführt ist, kann durch die Anlage eines Radweges an der Haupterschließungsstraße, der Verlängerung der Schlewecker Trift, auch ideal an das Radwegenetz der Stadt angebunden bzw. dieses Radwegenetz in Richtung Westeroode/Bettingerode erweitert werden.
7. Die Anbindung an den ÖPNV ist dadurch hervorragend möglich, daß die Buslinien von Bad Harzburg nach Harlingerode/ Goslar und von Bad Harzburg nach Westeroode/Bettingerode das Plangebiet tangieren und Haltestellen in 200 bis 300 m Entfernung vom Zentrum des Plangebietes vorhanden sind.
8. Auch die Eigentumsverhältnisse sind unproblematisch, da mit dem Eigentümer der größten Teilfläche (ca. zwei Drittel) die für sich gesehen allein schon überplanbar ist, bereits weitgehendes Einverständnis erzielt worden ist.
9. Aufgrund der günstigen Lage des Plangebietes sind auch ansonsten häufig auftretende planerische Probleme wie z.B. die Verkehrslärmbelastung und die Frage des Naturschutzes relativ einfach abzuhandeln.

Der Bebauungsplan „Schlewecker Trift“, Teilbereich I kann also in idealer Weise dem Planungsziel, der Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für die Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern und ggf. Geschößwohnungsbau, gerecht werden.

Der Bebauungsplan umfaßt in seiner ursprünglichen Form eine erheblich größere Fläche, die im Südwesten, Süden und Südosten an die Ortslage des Stadtteils Schlewecke heranreicht. In den Verfahren gem. § 3 (1) BauGB (Bürgerbeteiligung) und gem. § 4 BauGB (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) wurde dieses Gesamtgebiet mit zwei Varianten, die im südlichen Teil auch eine Bebauung mit Geschößwohnungsbau vorsehen, einbezogen.

Aufgrund der in diesen Verfahren aufgezeigten noch zu lösenden Fragen bezüglich des Naturhaushaltes, des Grundwasserstandes, der Berücksichtigung eines benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes und einer Gärtnerei, der zu lösenden Grundstücksfragen, der verkehrlichen Erschließung, der Berücksichtigung der Wohnnachbarschaft und der Entscheidung über das Maß der Nutzung (Geschößwohnungsbau oder Einfamilienhausbebauung) im Süden des Gebietes bietet es sich an, das Plangebiet zu teilen und zunächst den Teilbereich I (nördlicher Teilbereich) zu überplanen. Allerdings sollen die Planungen für den Teilbereich II nach Klärung o.g. Fragen zügig weitergeführt werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der derzeitige Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Flächen für die Landwirtschaft dar.

Damit weicht die Planung vom derzeitigen Flächennutzungsplan ab.

Es wird allerdings von einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren abgesehen, da derzeit der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg neu aufgestellt wird. Dabei ist das Plangebiet „Schlewecker Trift“ als Wohnbaufläche mit den entsprechenden Geschößflächenzahlen dargestellt.

Da der neue Flächennutzungsplan der Stadt bereits weit im Verfahren fortgeschritten ist (die dritte öffentliche Auslegung hat bereits stattgefunden) ist davon auszugehen, daß der neue Flächennutzungsplan vor Abschluß des Bebauungsplanverfahrens rechtskräftig ist, so daß der Bebauungsplan dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

4. Umweltverträglichkeitsprüfung/ Eingriffsregelung

Die Stadt Bad Harzburg führt bei Bebauungsplanverfahren von größerem Umfang eine freiwillige Umweltverträglichkeitsprüfung durch.

Im ersten Schritt wird dabei eine sog. „Umwelterheblichkeitsprüfung“ durchgeführt, durch die herausgefiltert werden soll, wo möglicherweise größere Probleme vorhanden sind und eine tiefere Untersuchung notwendig wird.

In der Umwelterheblichkeitsprüfung wird im einzelnen bezogen auf die Umweltbereiche folgendes festgestellt:

Luft/Lärm

Hier werden keine bzw. allenfalls minimale negative Auswirkungen durch die weitere Bebauung prognostiziert. Da das Baugebiet von zwei Seiten erschlossen wird, wird sich der zu- und abfahrende Verkehr verteilen. Der Anschluß an überörtliche Straßen (Kreisstraßen, Bundesstraßen, Autobahn) ist auf relativ kurzem Wege möglich. Ggf. kann durch eine entsprechende Verkehrsführung auch der Hauptzu- und abfahrtsverkehr allein von der Breiten Straße her erfolgen, so daß der Verkehr nicht durch bereits vorhandene Wohngebiete geführt werden muß.

Auch das Baugebiet selbst ist keinen unzumutbaren Lärmbelastungen ausgesetzt: Der Schallimmissionsplan der Stadt stellt dar, daß sowohl die Lärmemissionen von der Bahnstrecke als auch von der Kreisstraße im Baugebiet unter den städtebaulichen Richtwerten liegen.

Klima

Auch hier sind durch die Ausdehnung der Bebauung allenfalls minimale negative Veränderungen zu erwarten. Positiv ist hier anzumerken, daß die Grünverbindung zwischen den Stadtteilen Harlingerode und Schlewecke, die aus Sicht des kleinräumigen Klimas von Bedeutung ist, aufrechterhalten wird.

Boden

Hier wird durch die Versiegelung des Bodens eine geringe negative Wirkung prognostiziert, die aber durch die Minimierungsmaßnahmen (siehe unten) verringert wird.

Für den Bereich Boden muß allerdings eine gewisse Vorbelastung festgestellt werden: Hier ist aufgrund bekannter Bodenproben in der Umgebung davon auszugehen, daß die Böden - verursacht durch Lufteintrag - mit Schwermetallen (Blei/ Cadmium) im „B-Bereich“ der zur Beurteilung in der Regel herangezogenen sog. „Holland-Liste“ belastet sind. Dies sind Belastungen wie sie beispielsweise im Baugebiet „Harlingerode-Ost, II“ ebenfalls vorhanden sind. Sie schließen eine Wohnnutzung in keiner Weise aus. Allerdings sind bestimmte Einschränkungen in der gärtnerischen Nutzung empfehlenswert. Daher wird der Begründung ein entsprechendes Merblatt beigelegt.

Im Bereich des Spielplatzes wird ein Bodenaustausch vorgenommen.

Es erfolgt eine Kennzeichnung gem. § 5, Abs. 5, Nr. 3 BauGB.

Wasser

Auch hier sind geringe negative Auswirkungen durch die Versiegelung des Bodens zu erwarten.

Tier- und Pflanzenwelt

Auch hier sind lediglich minimale bzw. geringe Auswirkungen zu erwarten, da zum großen Teil nur derzeit intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen überplant werden, deren Wert für den Naturhaushalt bereits heute gering ist (siehe unten).

Landschaft

Auch hier sind geringe negative Auswirkungen durch die Verschiebung des Ortsrandes nach Nordwesten zu erwarten, die allerdings durch eine entsprechende Ortsrandeingrünung minimiert werden.

Siedlungsgefüge

Hier sind große positive Auswirkungen zu erwarten, da der Standort aus vielerlei Sicht ideal ins Siedlungsgefüge der Stadt Bad Harzburg eingepaßt ist (siehe oben).

Ver- und Entsorgung

Auch hier sind große positive Auswirkungen zu erwarten, da der Planbereich ideal in das Leitungsnetz der Stadt eingebunden werden kann.

Über diese freiwillige Umweltverträglichkeitsprüfung hinaus ist gemäß § 8 a BNatSchG die Eingriffsregelung im Bebauungsplan abschließend abzuhandeln. Hierzu kann folgendes ausgeführt werden:

Bewertung

Für das Plangebiet liegen bereits ausreichende Aussagen vor, so daß aufgrund der im folgenden aufgeführten Erhebungen eine hinreichend konkrete Bestandsaufnahme gemacht werden kann:

Der bisherige Landschaftsplan der Stadt Bad Harzburg, der derzeit neu aufgestellt wird, stellt in seiner Bestandsaufnahme für den überwiegenden (zentralen und nordwestlichen) Teil eine Ackerfläche fest. Lediglich im östlichen Teil wird eine Rasen- bzw. Wiesen- bzw. Weidenfläche dargestellt.

Im Planungsteil dieses Planes ist für den zentralen und nordwestlichen Teil eine Wohnbaufläche dargestellt, während der östliche Teil als Sportplatz ausgewiesen ist.

Der Entwurf des neuen Landschaftsplanes der Stadt, der allerdings noch mit dem neu aufgestellten Flächennutzungsplan abgestimmt werden muß, stellt in der Bestandsaufnahme ebenfalls die überwiegenden Ackerflächen fest. Im Osten wird hier ein „Grünland, mittlerer Standort“ festgestellt.

In der Planung stellt der Entwurf des neuen Landschaftsplanes im Gegensatz zum neu aufgestellten Flächennutzungsplan der Stadt hier neben der in beiden Plänen vorhandenen Landschaftsachse zwischen den Stadtteilen Schlewecke und Harlingerode eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung auf den derzeitigen Ortsrand des Stadtteils Schlewecke dar. Hierzu ist festzuhalten, daß im Erläuterungsbericht zum neuen Flächennutzungsplan dargelegt wird, daß dieser Baufläche aufgrund der o.a. idealen Lage eine so große Bedeutung zukommt, daß auf die Begrenzung der Siedlungsentwicklung verzichtet wird. Auch aus der Tatsache, daß im vom gleichen Planer aufgestellten alten Landschaftsplan der Stadt bei praktisch gleicher Bestandsaufnahme die bauliche Nutzung dieser Fläche vorgesehen war, wird deutlich, daß der Begrenzung der Siedlungsentwicklung aus Sicht der Landschaftsplanung keine so bedeutende Rolle zukommt, daß eine Bebauung ausgeschlossen ist. Entscheidender ist die Freihaltung der Landschaftsachse, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewährleistet bleibt. Der neue Landschaftsplan der Stadt wird dieser Zielsetzung angepaßt werden.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Goslar stellt in seiner Bestandsaufnahme fest, daß die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes stark eingeschränkt ist und weist hier die niedrigste Wertstufe 4 aus. Als Planung ist hier eine Ackerfläche vorgesehen, wobei anzumerken ist, daß praktisch im gesamten Landschaftsrahmenplan keine Neubauf Flächen vorgesehen sind, so daß insbesondere die sehr global ver-

wandten Darstellungen der Ackerflächen nicht von vorneherein als Hinderungsgrund für eine Bebauung gesehen werden kann.

Aufgrund der o.g. Einstufungen des Plangebietes kann festgestellt werden, daß der überwiegende Teil des Plangebietes, der als Ackerfläche intensiv genutzt wird, einen sehr geringen Stellenwert für den Naturhaushalt besitzt und daß auch die östlich gelegene Grünlandfläche lediglich einen kleinen bis mittleren Wert für den Naturhaushalt darstellt. Hierzu ist anzumerken, daß aufgrund des derzeitigen Rechtszustandes diese Fläche jederzeit in eine ebenfalls intensiv genutzte Ackerfläche umgewandelt werden könnte. Schützenswerte Biotope sind im Plangebiet nicht festgestellt worden.

Auch die Eingriffe in das Landschaftsbild sind als gering einzustufen, da sich lediglich die Ortsgrenze nach Nordwesten verschiebt, wobei sie sich im Norden und Süden an die bereits vorhandene Ortsgrenze angliedert. Es handelt sich damit um eine organische Weiterentwicklung des Stadtteils Schlewecke, bei der wie aufgeführt, der Erhalt der Landschaftsachse zwischen den Stadtteilen Schlewecke und Harlingerode gesichert wird.

Minimierungsgebot

Durch die folgenden, im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen werden die geringen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimiert:

Mit einer textlichen Festsetzung wird erreicht, daß durch wasserdurchlässige Pflasterungen der Stellplätze und Zufahrten die Versiegelung des Bodens minimiert wird.

Ausgleichsmaßnahmen

Die nach diesen Minimierungsmaßnahmen noch verbleibenden Eingriffe werden durch folgende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen:

Zur Eingliederung in die Landschaft wird entlang der nordwestlichen Plangeltungsbereichsgrenze ein 10 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen. Gleichzeitig wird hier eine Bebauung durch eine Bauverbotszone völlig ausgeschlossen. Dieser Pflanzstreifen dient gleichzeitig zur Verbesserung des Naturhaushaltes. Hierzu tragen auch neben den Grünflächen des Bolzplatzes die textlichen Festsetzungen zur inneren Durchgrünung mit Großbäumen, zur Begrünung der Straßenverkehrsflächen und die vorgesehenen Eingrünungen der öffentlichen Parkplätze bei.

Über diese Ausgleichsmaßnahmen hinausgehende Ersatzmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Bilanz

In der Bilanzierung kann festgestellt werden, daß die, wie dargestellt, lediglich geringen bis kleinen Eingriffe nach Minimierung durch die Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, so daß die Eingriffsregelung abgehandelt ist. In der Eingriffsbilanz nach dem „Osnabrücker Modell“ (siehe Anlage) ergibt sich eine leichte Überkompensation.

Abwägung

Da die Eingriffe, wie oben dargestellt, kompensiert werden, ist auch in der Abwägung festzustellen, daß der Bebauungsplan eingriffsregelungsgerecht aufgestellt werden kann.

Selbst für den Fall, daß eine leichte Unterkompensation festgestellt werden müßte, wäre in der Abwägung dem Bebauungsplan Vorrang zu geben, da andere in die Abwägung einzubeziehende Belange (Infrastruktur, Siedlungsentwicklung, Verkehr, Wirtschaftlichkeit, Stärkung der zentralörtlichen Funktion u.a.) derartig positiv gewichtet werden müssen, daß eine leichte Zurückstellung der Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes gerechtfertigt wäre.

5. Inhalt der Planung

I.

Es wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,25 und einem zulässigen Vollgeschoß als Höchstgrenze festgesetzt. Hiermit soll dem Planungsziel entsprechend die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum mit Ein- bis Zweifamilienhäusern in gleichzeitig wirtschaftlich nutzbarer aber auch aufgelockerter Bauweise erfolgen.

Diesem Ziel dient auch die Festsetzung einer offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern.

Die Baugrenzen sind so geschnitten, daß der Baukörper einigermaßen variabel gestellt werden kann, gleichzeitig jedoch auch eine bestimmte Grundstruktur entlang der Erschließungsstraßen mit verbleibenden Freiflächen zwischen den Gebäudereihen und die Möglichkeit der Südausrichtung der Gebäude verbleibt.

II.

Das Baugebiet wird mit einer in der Verlängerung der bestehenden Straße „Schlewecker Trift“ als Verbindung zwischen der „Bahnhofstraße“ und der „Breiten Straße“ vorgesehenen Sammelstraße erschlossen. Diese Trasse ist durchgängig als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Im Bebauungsentwurf ist dargestellt, daß sich diese Straßenverkehrsfläche im einzelnen in zwei Fußwege, die Straßenfläche, einen Radweg und Parkplätze aufgliedert.

Der Anschluß an die K 70 wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, da hier zur Erschließung des Baugebietes eine Linksabbiegespur auf der K 70 im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen errichtet werden soll. Der Bau dieser Linksabbiegespur erfolgt in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger.

Von dieser Sammelstraße gehen nach Norden Anliegerstraßen zur Erschließung des weiteren Baugebietes aus. Diese Anliegerstraßen werden in verkehrsberuhigtem Ausbau vorgesehen und entsprechend dargestellt.

Die vorhandenen Feldwege in der Nachbarschaft bleiben weiter über die öffentlichen Straßen erreichbar.

Die öffentlichen Parkplätze werden im wesentlichen im Straßenraum der Sammelstraße und der Anliegerstraßen untergebracht. An einer Stelle jedoch ist eine kleine Parkplatzfläche vorgesehen.

Die privaten Einstellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

Fußwege von der nördlichen Anliegerstraße zur Schlewecker Trift und von der südlichen Anliegerstraße zur Bahnhofstraße (im Teilbereich II) erreichen, daß in Verbindung mit dem verkehrsberuhigten Bereich eine fußläufige Nord-Süd-Verbindung vorhanden ist. Diese Fußwege werden mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

III.

Am westlichen Rand des Plangeltungsbereichs wird ein kombinierter Spiel- und Bolzplatz ausgewiesen. Da dieser Platz nur an der nördlichen Seite an ein Wohngrundstück angrenzt, ist dieser Standort aus Sicht des Immissionsschutzes am geeignetsten.

Die Begrünung der vorgesehenen Parkplatzflächen wird im Rahmen der Bauausführung durchgeführt. Darüber hinaus ist durch eine textliche Festsetzung geregelt, daß 114 großkronige Bäume im Straßenbereich gepflanzt werden.

Zur Eingrünung und Eingliederung in die Landschaft ist am westlichen Planbereichsrand eine 10 m breite Heckenpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen vorgesehen. Die Sicherstellung der Randbepflanzung kann aufgrund der Finanzknappheit nicht durch

Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche erfolgen, sondern wird entweder bei einer Erschließung des Baugebietes durch einen Bauträger durch den Erschließungsvertrag geregelt oder aber bei einem Verkauf der einzelnen Grundstücke durch die Stadt durch Einzelabmachungen in den Kaufverträgen gesichert.

Durch eine textliche Festsetzung wird die Pflanzung von Großbäumen auf Privatgrundstücken vorgesehen.

IV.

Darüber hinaus ist ein Grundstück mit Anlagen der TELEKOM entsprechend dargestellt.

Der Brandschutz wird bei der Erschließung des Baugebietes in Absprache mit der Feuerwehr entweder durch Versorgung aus dem Leitungsnetz oder durch Zisternen sichergestellt.

V.

In einer örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung werden Regelungen zur Dachneigung, zu Materialien und Farben der Dächer und Fassaden sowie zur Höhenentwicklung der Gebäude getroffen.

Damit sollen Fehlentwicklungen vermieden werden ohne die Gestaltungsfreiheit über Gebühr einzuschränken.

Im einzelnen wird folgendes geregelt:

Es werden geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 28° bis 50° vorgeschrieben. Hierdurch soll der Bau von Flachdächern verhindert werden ohne zu stark in die gestalterischen Freiheiten der Bauherren einzugreifen.

Um in der Ortsrandlage keine überdimensional hohen Bauten entstehen zu lassen, wird die Firsthöhe auf höchstens 9,50 m festgelegt. Auch hier wird auf weitergehende Festsetzungen verzichtet, um die Baufreiheit nicht über Gebühr einzuschränken.

Um ein einigermaßen einheitliches Gestaltungsbild zu erhalten werden die Materialien und Farben der Außenwände und Dächer geregelt. Auch hier ist es lediglich das Ziel, Auswüchse, wie etwa Kunststofffassaden, zu vermeiden.

Darüberhinaus wird die Gestaltung, bzw. Zulässigkeit von Garagen und Wintergärten - gerade auch im Verhältnis zu den sonstigen Vorschriften der Satzung - geregelt.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluß an die Leitungsnetze der Stadt und Stadtwerke. U.a. hierzu wird die Kläranlage der Stadt bis zum Jahr 2000 erweitert. Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Goslar.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht notwendig.

8. Kosten

Die Erschließung des Baugebietes wird durch einen Erschließungsvertrag geregelt und durch einen Erschließungsträger auf eigene Rechnung durchgeführt, so daß der Stadt keine Kosten entstehen.

Legitimation

Vom Rat der Stadt Bad Harzburg in seiner öffentlichen Sitzung
am 03. September 1996 beschlossen.

Bad Harzburg, den 04.09.1996

[Handwritten signature]

Bürgermeister



[Handwritten signature]

Stadtdirektor

Bebauungsplan „Schlewecker Trift“, Teilbereich I

Eingriffsbilanz nach dem „Osnabrücker Modell“

1. Eingriffsflächenwert

„Acker“ = 6,54 ha x 0,6 = 3,9 WE

2. Kompensationswert, Variante A

a) Hausgärten
(ohne Hecken und Großbäume) = 2,7 ha x 1 = 2,70 WE

b) Hecken = 0,45 ha x 1,3 = 0,59 WE

c) private Großbäume = 0,06 ha x 1,2 = 0,07 WE

d) Straßenbäume = 0,04 ha x 1,2 = 0,05 WE

e) Verkehrsgrün = 0,17 ha x 1,2 = 0,20 WE

f) Bolzplatz = 0,19 ha x 1 = 0,19 WE

g) Schutzpflanzung = 0,25 ha x 1,3 = 0,33 WE

h) Freifläche TELEKOM = 0,06 ha x 1 = 0,06 WE

4.19 WE