

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Harsum diesen Bebauungsplan Nr. 16 „Liegnitzer Straße“, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, Begründung und örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Harsum, den

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Harsum hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Liegnitzer Straße“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Harsum, den

Bürgermeister

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

©2026
LGLN
Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

, den

Öff. best. Verm.-Ing.

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 „Liegnitzer Straße“ wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den

Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Harsum hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 „Liegnitzer Straße“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Harsum, den

Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Harsum hat den Bebauungsplan Nr. 16 „Liegnitzer Straße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Harsum, den

Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 16 „Liegnitzer Straße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Harsum, den

Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 16 „Liegnitzer Straße“ sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Harsum, den

Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die in dem allgemeinen Wohngebiet **WA 8** festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe darf nicht überschritten werden. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Entlüftungsanlagen, Antennen).

Als Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt die Höhe der Fahrbahnoberkante der Berliner Straße, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

3. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche an der Nordgrenze des Flurstücks 509/7 (Flur 3, Gemarkung Borsum) ist zugunsten des Flurstücks 509/4 (Flur 3, Gemarkung Borsum) festgesetzt.
- Die mit Gehrechten zu belastende Fläche an der Südseite des Flurstücks 528/1 (Flur 3, Gemarkung Borsum) ist zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. GELTUNGSBEREICH DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung werden gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) erlassen. Sie gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Liegnitzer Straße“.

2. DACHFORM, FIRSTRICHTUNG

Als Dachform sind in den allgemeinen Wohngebieten **WA 1** bis **WA 5** und **WA 7** bis **WA 8** für Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Satteldächer zulässig. Dabei muss der Hauptfirst des Gebäudes die in der Planzeichnung festgesetzte Firstrichtung einhalten, die lotrecht bzw. parallel zu der entlang der Liegnitzer Straße festgesetzten Baugrenze verläuft. Bei Anbauten mit einer Länge der Außenwände von maximal 5 m darf die Firstrichtung auch lotrecht zur Firstrichtung des Hauptdaches ausgebildet werden.

Garagen und Carports (i. S. des § 12 BauNVO), Nebenanlagen (i. S. des § 14 BauNVO), Gauben und Zwerchgiebel, Wintergärten, Terrassenüberdachungen sowie Hauseingangsüberdachungen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

3. DACHNEIGUNG

- In den allgemeinen Wohngebieten **WA 1** bis **WA 5** sind Hauptgebäude mit Dachneigungen von 25° – 45°, in dem allgemeinen Wohngebiet **WA 7** mit Dachneigungen von 25° – 30° und in dem allgemeinen Wohngebiet **WA 8** mit Dachneigungen von 25° – 40° auszuführen.
Hiervon ausgenommen sind begrünte Dächer; für diese sind Dachneigungen von 20° – 45° zulässig.
- Garagen und Carports (i. S. des § 12 BauNVO), Nebenanlagen (i. S. des § 14 BauNVO), Gauben und Zwerchgiebel, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Hauseingangsüberdachungen sind von einer vorgeschriebenen Dachneigung ausgenommen.

4. DACHEINDECKUNG UND DACHFARBEN

Als Dacheindeckung sind in den allgemeinen Wohngebieten **WA 1** bis **WA 8** nur Dachziegel und Dachsteine in dem Farbspektrum Rot, Rotbraun bis Braun und Anthrazit im Rahmen der nachfolgend aufgeführten Farbnummern des RAL Farbregeisters RAL 840 HR zulässig.
Farbspektrum RAL: Farbreihe Rot/Naturrot: 2001, 2002, Rotbraun/Braun: 3000 bis 3007, 3009 bis 3011, 3013, 3016, 3028, 3031, 3032, 8003 bis 8029, Anthrazit: 7010 bis 7022, 7024 bis 7026.
Zwischentöne sind zulässig. Ausgeschlossen sind Farbtöne aus den Farbreihen Blau, Grün und Gelb, sowie glänzende und hochglänzende Oberflächen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Ausgenommen von diesen Vorschriften sind

- Flachdächer mit Dachneigungen von 0° bis 10° auf Hauptgebäuden im allgemeinen Wohngebiet **WA 6**,
- Flachdächer mit Dachneigungen von 0° bis 10° auf Garagen, Carports und Nebenanlagen,
- begrünte Dächer sowie Dachgauben, Zwerchgiebel, Dachflächenfenster, Wintergärten, Terrassen- und Hauseingangsüberdachungen,
- Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie und sonstige Dachkonstruktionen zur Energieversorgung.

5. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind im gesamten Bebauungsplangebiet nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m oberhalb der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße zulässig, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Ausgenommen hiervon sind Hecken und Strauchpflanzungen, die – ausgenommen im Kreuzungs- und Einmündungsbereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen – eine Gesamthöhe von maximal 2,00 m erreichen dürfen.

HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

1. AUFHEBUNG RECHTSVERBINDLICHER BEBAUUNGSPLÄNE

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 16 „Liegnitzer Straße“ werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 „Rielackern“ aufgehoben, soweit sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Liegnitzer Straße“ überdeckt werden.

2. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Sollten bei Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Hildesheim sowie beim Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover, unverzüglich zu erfolgen.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

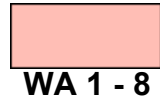
BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

NBauO – Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072 –), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

PlanzV – Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

 **WA 1 - 8**

Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ

Grundflächenzahl
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

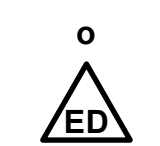
III

Zahl der Vollgeschosse zwingend
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 i.V.m. § 16 (4) Satz 2 BauNVO)

FH

Höhe baulicher Anlagen – Firsthöhe
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 **Offene Bauweise**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)

 **Einzel- und Doppelhäuser**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)

 **Baugrenzen**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)

 **Vorgeschriebene Firstrichtung**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

4. Verkehrsflächen

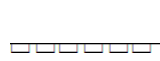
 **Öffentliche Straßenverkehrsflächen**
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

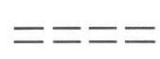
 **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Öffentliche Parkfläche)**
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen

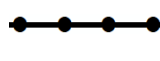
 **Versorgungsanlage „Transformator“**
(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

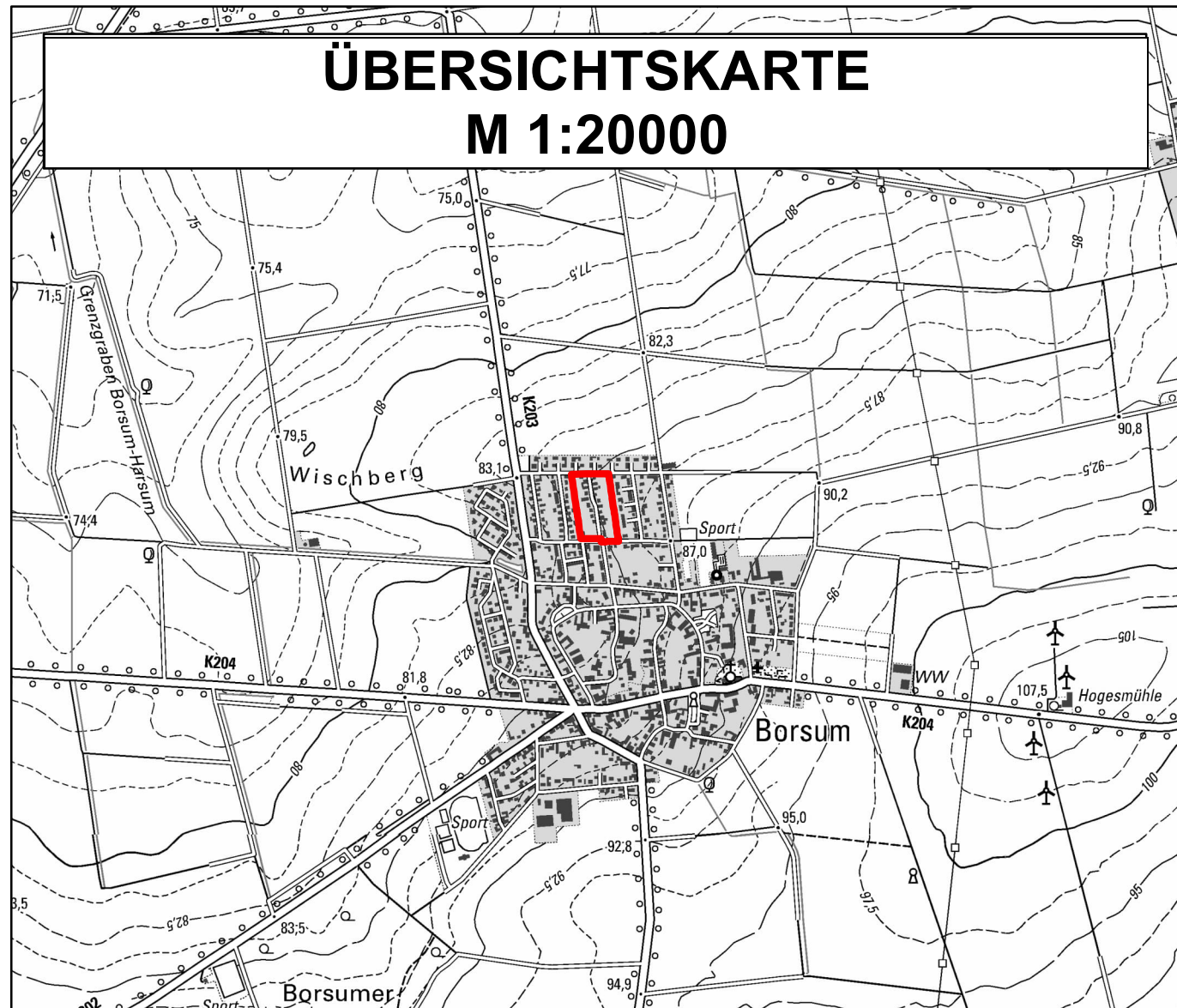
 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (schmal)**
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
(§ 9 (7) BauGB)

 **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
(§ 16 (5) BauNVO)

ÜBERSICHTSKARTE M 1:20000



Gemeinde Harsum Ortschaft Borsum Landkreis Hildesheim



Bebauungsplan Nr. 16 "Liegnitzer Straße"

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Stand: 01.07.2026

- Entwurf -

M: 1:1.000