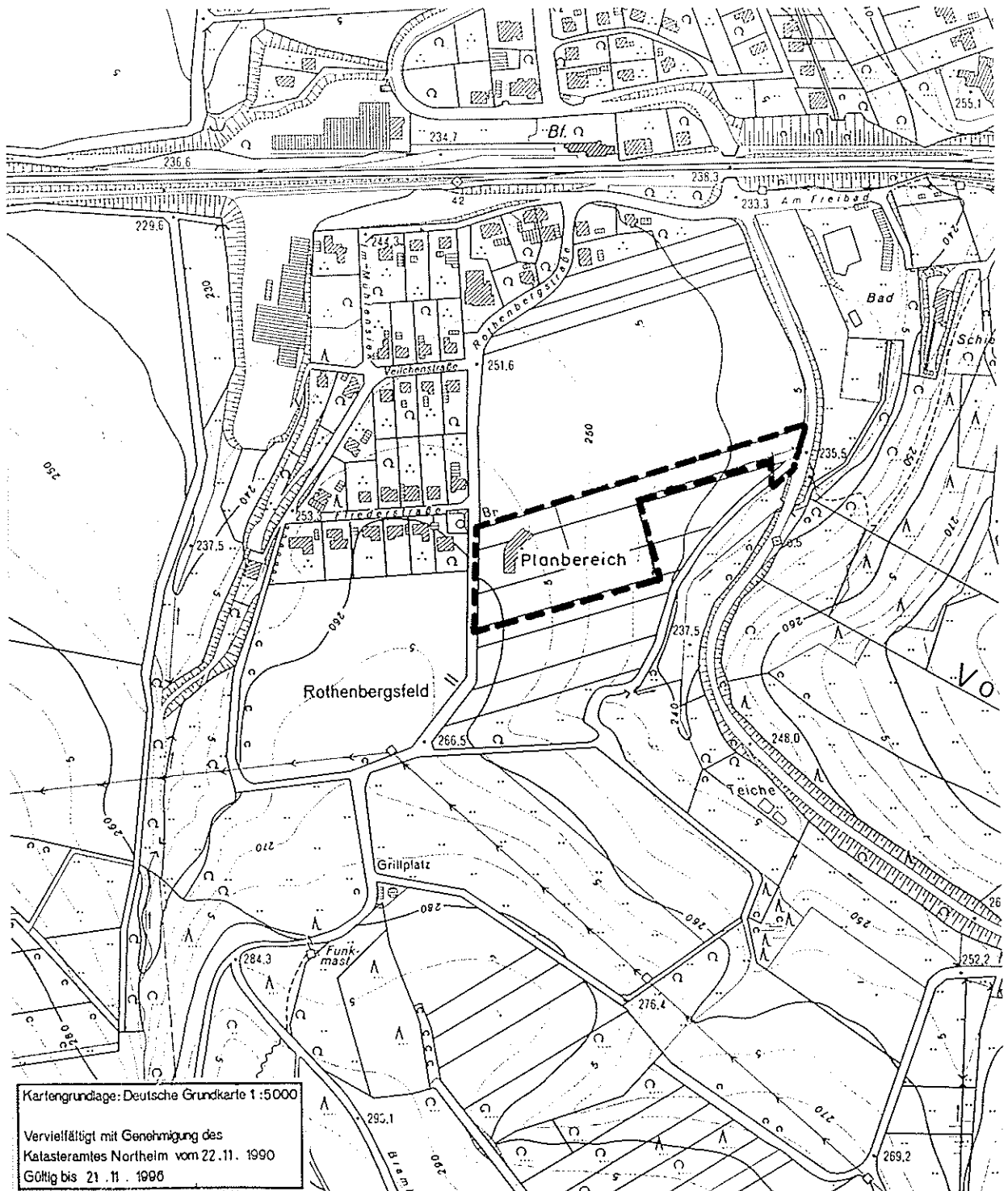


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
28.3.1995	gez. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

STADT USLAR OS VOLPRIEHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46 "LANDHOTEL-ERWEITERUNG"



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Uslar hat am 5.5.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Landhotel - Erweiterung" beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Landhotel - Erweiterung" wird der Bebauungsplan "Landhotel" nicht weitergeführt und nicht zur Anzeige gebracht, da durch den Bebauungsplan Nr. 46 "Landhotel - Erweiterung" die Festsetzungen aufgehoben und neu geregelt werden.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Süden der Ortslage von Volpriehausen östlich der Rothenbergstraße. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt im Maßstab 1:5000 dargestellt begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Rat der Stadt Uslar hat im Oktober 1975 einen Entwicklungs- und Flächennutzungsplan aufgestellt, der mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt wurde und der am 15.9.1978 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt worden ist. Mit der Bekanntmachung am 22.12.1978 wurde der Flächennutzungsplan wirksam.

Der Rat der Stadt hat die Aufstellung von 13 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1., 2., 4., 5., 6., 7., 8., 10., 11. und 12. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 3. Änderung ist von der Bezirksregierung Braunschweig mit Auflagen genehmigt.

Die 14. Änderung ist von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche als Sondergebiet, das der Erholung dient, und als Grünanlage dargestellt.

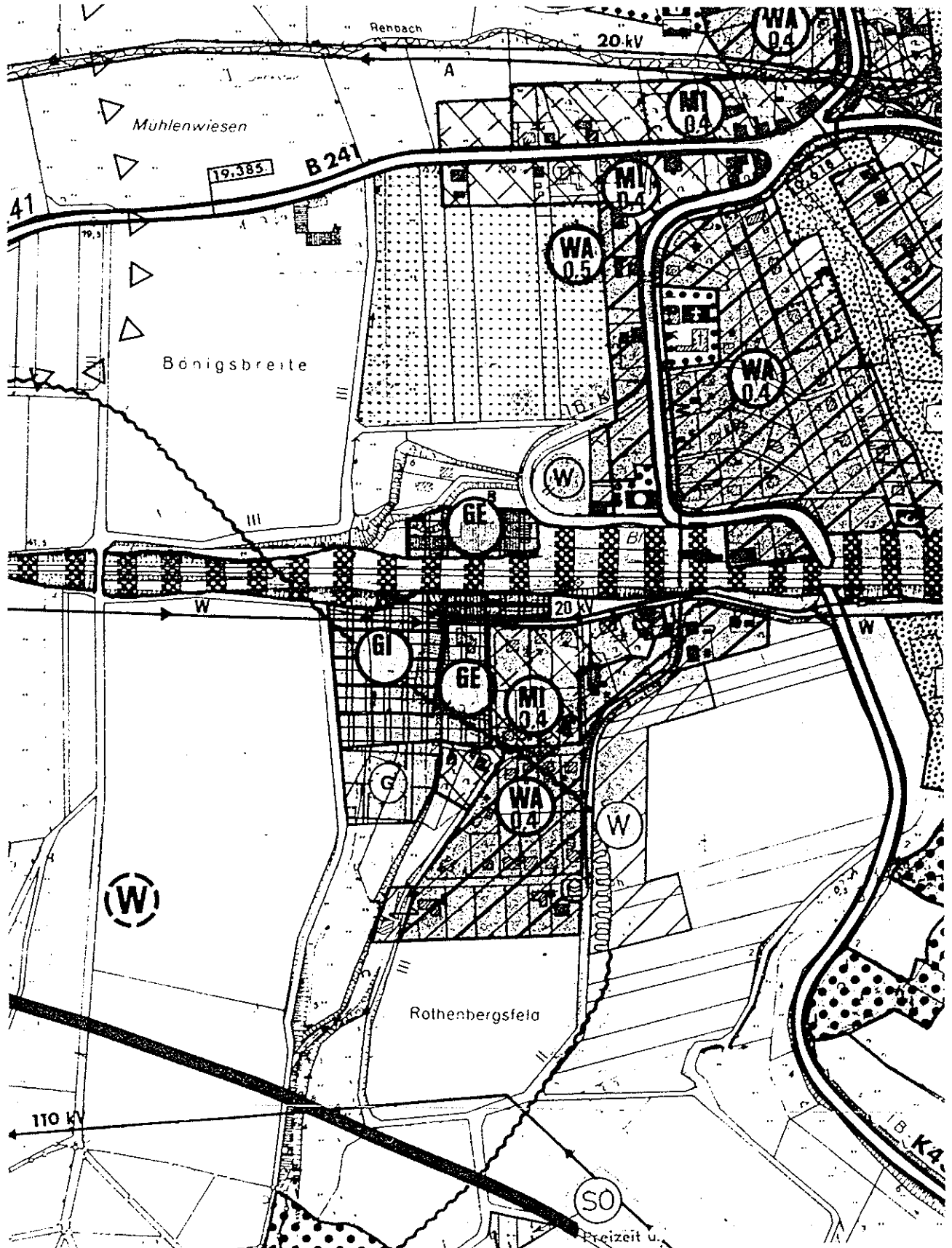
2.2 Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird weitgehend zum Zwecke der Beherbergung mit den dazugehörenden Einrichtungen genutzt. Lediglich die Fläche, die über den bisherigen Bebauungsplan hinausgeht, wird landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Landschaftsbildprägender Bewuchs ist nicht vorhanden.

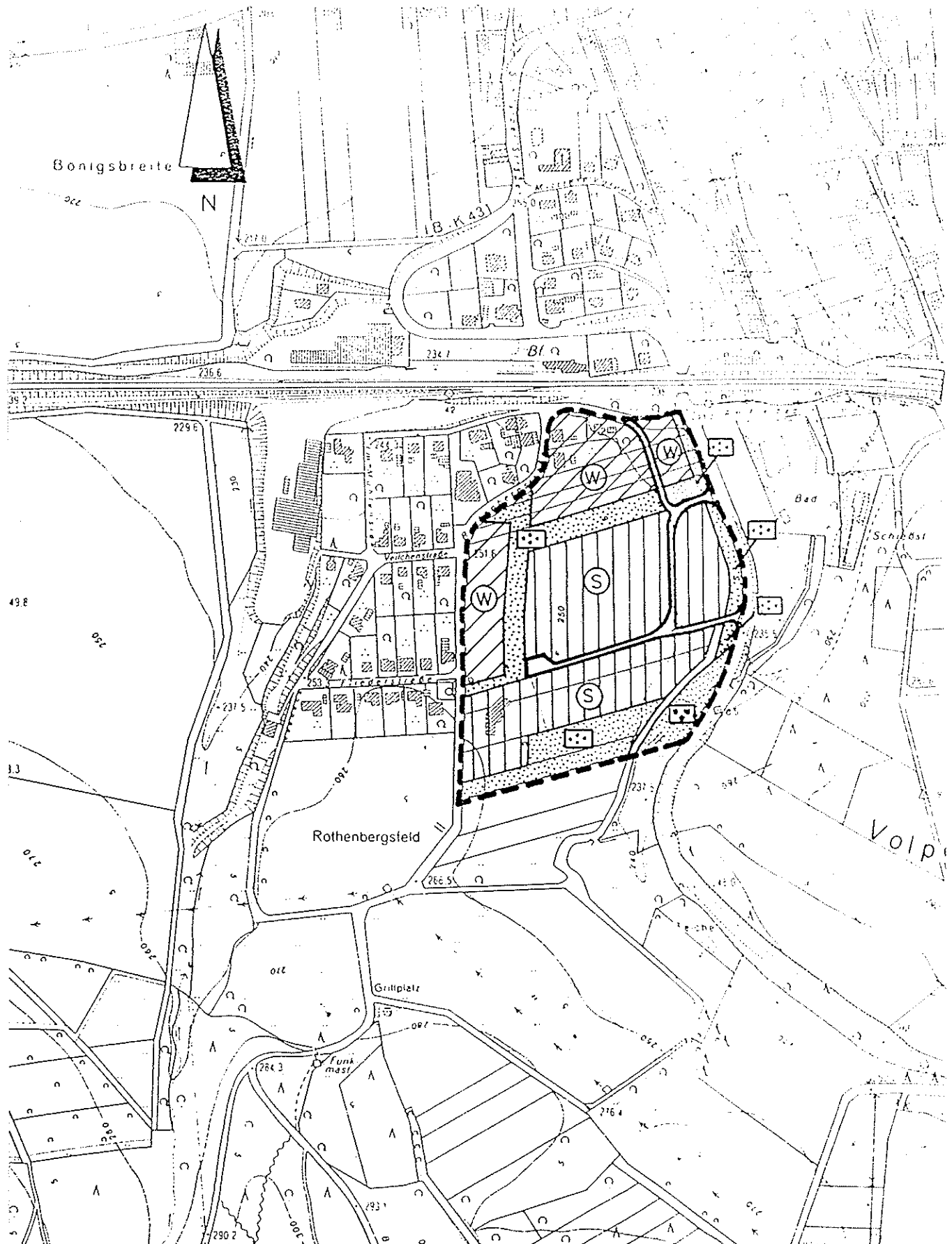
Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Northeim ist der Bereich als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung dargestellt. Die geplante Sondergebietsausweisung entspricht der Zielsetzung der Regionalplanung.

Im Landschaftsrahmenplan ist der Bereich als Landschaftsschutzgebiet nach § 26 NNatG - Ausweisung erforderlich - sowie als Gebiet mit ruhiger Erholung in Natur und Landschaft dargestellt.

Ausschnitt, Flächennutzungsplan, M. 1 : 5.000



Ausschnitt, 9. Änderung Flächennutzungsplan, M. 1 : 5.000
(die zur Zeit noch im Verfahren ist)



Die gesamte Ortslage hat folgende Darstellung erhalten:

1. Bereich für Grundwasserbildung
2. Landschaftsbezogene Erholung
3. Intensive Erholungsnutzung
4. Aufstellung eines Grünordnungsplanes
5. Maßnahmen zum Immissionsschutz
6. Pflanzmaßnahmen zum Immissionsschutz
7. Maßnahmen zur Ortsbildpflege

Im Rahmen der Bebauungsplanes sollten diese Punkte Berücksichtigung finden. Dem Vorschlag zur Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes kann nicht gefolgt werden, da die Ortschaft damit keine andere Entwicklungsfläche für Erholungseinrichtungen zur Verfügung hat. Der Planungsvorschlag berücksichtigt nicht die bauliche Entwicklung des Ortes und kann somit nicht verwirklicht werden. Im übrigen wird auf die Erläuterung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

Außerdem wird auf den Absatz Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hingewiesen.

2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Uslar hat im Jahre 1987 den Bebauungsplan Nr. 35 "Am Rothenberg" aufgestellt, der am 18.11.1988 rechtsverbindlich wurde. Hier entwickelte sich ein Beherbergungsbetrieb, der expandierte und somit weitere Entwicklungsfläche benötigte. Durch den Bebauungsplan "Landhotel" wurde eine Erweiterung des Beherbergungsbetriebes planungsrechtlich vorbereitet, der jedoch nicht zum Abschluß gebracht wurde. Mit der Planreife wurde die Erweiterung genehmigt. Heute ist die Fläche ein weiteres Mal zu klein geworden und muß erweitert werden.

Wie bereits in der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes deutlich wird, hat sich der Betrieb so entwickelt, daß eine Wohngebietsausweisung nicht mehr haltbar erscheint.

Ziel des Bebauungsplanes ist, die Fläche des Beherbergungsbetriebes neu zu überplanen, ein Sondergebiet auszuweisen und weitere Bauflächen bereitzustellen. Ein weiteres Ziel ist mit dem Bebauungsplan verbunden, den Besucher- und Lieferverkehr nicht wie bisher über die Rothenbergstraße heranzuführen, sondern über eine private Zufahrt mit vorübergehendem Anschluß an die K 431 mit Zufahrt zu den privaten Stellplätzen. Desweiteren soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen und die Grundlage für weitere Maßnahmen bilden.

Unter dem Gesichtspunkt hat der VA der Stadt die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 46 "Landhotel - Erweiterung" wird ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 35 "Am Rothenberg" überdeckt. Der aufgestellte Bebauungsplan Nr. 46 "Landhotel" wird nicht zur Anzeige und somit nicht zur Rechtskraft geführt und wird vom Bebauungsplan Nr. 46 "Landhotel - Erweiterung" insgesamt überplant.

Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 46 "Landhotel - Erweiterung" tritt dieser an die Stelle des Bebauungsplanes Nr. 35 "Am Rothenberg".

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt den Bereich als Sondergebiet dar, welches der Erholung dienen soll. Im Erläuterungsbericht sind die möglichen Nutzungen bereits dargestellt. Da der Bebauungsplan nicht das gesamte Sondergebiet umfaßt, muß auch nicht die gesamte dargestellte Nutzungspalette in diesem Bebauungsplan zugelassen werden.

Ziel der Entwicklung ist es, ein Sondergebiet-Fremdenverkehr für Erholung sicherzustellen, um andere Nutzungen, die zu Konflikten in diesem Bereich führen könnten, herauszuhalten. Dazu ist nur ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO angebracht.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 regelt die zulässigen Anlagen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Entsprechend der vorhandenen Bebauung und der zur Zeit rechtsverbindlichen Festsetzung wird der Bereich an der Rothenbergstraße mit einer III-Geschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt. Der östliche Teil der Baufläche ist mit einer II-Geschossigkeit als Höchstgrenze festgelegt worden. Hiermit soll eine Staffelung der Gebäude am Hang erreicht werden. Die Grundflächenzahl ist von 0,2 auf insgesamt 0,3 angehoben worden. Die zur Verfügung stehende Fläche soll intensiver baulich genutzt werden können. Die Geschoßflächenzahl ist mit 0,5 unverändert beibehalten worden. Die überbaubare Fläche ist mit Baugrenzen als Bauteppich großzügig festgesetzt worden.

Auf die Festsetzung der Bauweise ist verzichtet worden, da die Anlagen häufig durch Verbindungsbauwerke miteinander verbunden werden, aber dennoch keine geschlossene Bauweise darstellen. So kann die Festsetzung der Bauweise nur zu ungewollten Einschränkungen führen.

3.4 Verkehr

Der Verkehr zum Beherbergungsbetrieb hat auf der Rothenbergstraße ein Ausmaß angenommen, welches zu erheblichen Behinderungen und Belästigungen geführt hat. Durch die zusätzlichen Baumaßnahmen muß davon ausgegangen werden, daß der Besucherverkehr weiter zunimmt. Dieser Verkehr kann nicht noch über die Rothenbergstraße abgewickelt werden. Wie aus dem Flächennutzungsplan hervorgeht, ist für das Sondergebiet eine gesonderte Haupteinfahrt von der Kreisstraße her vorgesehen. Derzeit ist jedoch die Straßenanbindung nicht zu verwirklichen, da Flächen erschlossen werden, die noch für keine Bebauung ausgewiesen sind und dessen Eigentümer nicht bereit ist, die Fläche für den Straßenbau bereitzustellen. Außerdem kann die Stadt auch aus finanziellen Gründen keine Erschließungsstraße schaffen, die auf viele Jahre vorzufinanzieren ist.

So wird eine Lösung festgesetzt, die bei weiterer Inanspruchnahme von Bauland in nördlicher Richtung überdacht werden soll. Dieser Bebauungsplan setzt eine neue Stadtstraßenanbindung an die Kreisstraße fest. Für diese Anbindung wird mit dem Straßenbauamt der erforderliche Ausbau abgestimmt und eine Einmündungsverein-

barung mit dem Landkreis Northeim getroffen. Der 20 m weiter südlich in die Kreisstraße einmündende Feldweg wird von der Kreisstraße abgehängt und an die Stadtstraße angebunden. Damit wird der gesamte einmündende Verkehr in diesem Bereich an einer Stelle konzentriert.

Im Rahmen der Erweiterung des Sondergebietes in nördliche Richtung soll geprüft werden, ob auf die geplante Zufahrt verzichtet werden kann oder ob das Sondergebiet und die Wohnbausiedlung am Rothenberg über zwei Einfahrten angebunden wird.

Mit der Zufahrt von Osten zum Sondergebiet muß die Zufahrt zur Rothenbergstraße aufgehoben werden. Die vorhandenen Parkplätze müssen dann von Osten her angefahren oder aufgegeben und ersetzt werden.

Mit dieser Maßnahme wird ein wesentlicher Verkehrsanteil von der Rothenbergstraße heruntergenommen.

Verkehrsgrün

Entlang der Stadtstraße sind Verkehrsgrünflächen ausgewiesen. In diesen Flächen soll auch der Wegeseitengraben zur Oberflächenentwässerung untergebracht werden. Im übrigen dient die Fläche der Gestaltung des Straßenraumes.

3.5 Grünanlagen - privat

Im Südosten des Plangebietes ist eine private Grünfläche ausgewiesen worden. Hier sollen Grün- und Freizeitanlagen entstehen, die den Gästen Erholung in Natur und Landschaft bieten. Gleichzeitig bietet die Fläche Möglichkeiten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Grünanlagen - öffentlich

Der Bereich zwischen abgeknicktem landwirtschaftlichen Weg und der Kreisstraße ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Fläche soll mit Laubsträuchern gestaltet werden, um einen Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung zu erhalten.

3.6 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Das Baugebiet entwickelt sich am Ortsrand von Volpriehausen frei in die landwirtschaftliche Fläche. Nach Norden ist eine bauliche Anbindung an die bebaute Ortslage vorgesehen. Zum Süden wird das Baugebiet auf längere Zeit den Ortsrand bilden. Um hier einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft herzustellen und einen gut gestalteten Ortsrand zu entwickeln, ist ein Pflanzstreifen entlang der Südgrenze festgesetzt worden. Durch die Textlichen Festsetzungen Nr. 3, 4 und 5 wird die Pflanzdichte bestimmt.

3.7 Sonstige Festsetzungen, Stellplätze

Für das Sondergebiet wird es notwendig, ausreichende Stellplätze nachzuweisen. Da der künftige Bedarf nicht im Detail bekannt ist, wird eine Vorrangfläche für Stellplätze ausgewiesen. In diese Flächendarstellung einbezogen ist die Stellplatzzufahrt mit Anbindung an die Kreisstraße. Soweit die Stellplatzfläche für den Stellplatznachweis nicht ausreicht, sind Stellplätze im Sondergebiet zusätzlich möglich.

3.8 Textliche Festsetzung

zu Nr. 1

Das Sondergebiet nach § 11 BauNVO bedarf der gesonderten Darstellung welche Nutzungen im einzelnen zulässig sind.

So dient das Sondergebiet - Fremdenverkehr grundsätzlich nur für die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Anlagen. Damit soll ein konfliktloses Nebeneinander zum Wohngebiet gewährleistet werden sowie der Erholungscharakter gewahrt werden.

Im einzelnen sind zugelassen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Ferienwohnungen und Anlagen für sportliche Zwecke. Die zugelassenen Anlagen stellen nicht die gesamte Nutzungspalette für das Sondergebiet am Rothenberg dar, sondern nur einen Teil, der durch weitere Bauflächen mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten ergänzt wird.

zu Nr. 2

Der Bereich zwischen Hausfront und Verkehrsfläche- Rothenbergstraße - bedarf einer allgemeinen Begrünung mit hochwachsenden Laubbäumen. Um dies sicherzustellen, ist eine Festsetzung getroffen, die das Anpflanzen von hochwertenden Laubbäumen je 25 m angefangene Straßenfrontlänge fordert. Diese Festsetzung ist aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan unverändert übernommen worden.

zu Nr. 3

Durch das Baugebiet wird nach Osten hin der Ortsrand neu gebildet. Um hier einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erhalten, wurde ein 5 m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen, der mit hochwachsenden Laubbäumen und Großsträuchern zu bepflanzen ist. Die festgesetzte Pflanzdichte setzt die Mindestbepflanzung fest, die durch zusätzliche Anpflanzungen verdichtet werden kann.

zu Nr. 4

Der Pflanzstreifen im Süden des Baugebietes bedarf zur Ortsrandgestaltung zwar eine dichte, jedoch nicht sehr hohe Bepflanzung. Das kann bereits durch eine Anpflanzung von Groß- und Kleinsträuchern erreicht werden. Um nicht eine gleichhohe heckenartige Bepflanzung zu erhalten, sind zusätzlich noch mindestens 12 Laubbäume auf der gesamten Pflanzstreifenlänge anzupflanzen. Die anzupflanzenden Laubbäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen 1 m über Bodenansatz, besitzen.

zu Nr. 5

Entlang der Zufahrt von der Kreisstraße her ist eine Anpflanzung notwendig, um den Straßenkörper in das Landschaftsbild einzubinden. Mit der festgesetzten Baumreihe ist die Einbindung gewährleistet.

zu Nr. 6

Durch die beabsichtigte Bebauung werden weitere Stellplätze auf dem Grundstück bzw. im Nahbereich notwendig. Um einen Anreiz zu geben, diese auch im Gebäude unterzubringen, ist ein Garagengeschoß unter der Geländeoberfläche nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse anzurechnen. Der Bezug unter der Geländeoberfläche wurde deshalb genommen, damit das darüber angeordnete Gebäude nicht höher herausgebaut wird, als wenn kein Garagengeschoß darunter angeordnet ist.

zu Nr. 7

Aufgrund der baulichen Erweiterung wird es notwendig, weitere Einstellplätze bereitzustellen. Soweit diese oberirdisch erstellt werden, sind Begrünungsmaßnahmen erforderlich. Mit der getroffenen Festsetzung wird das Mindestmaß an Bepflanzung sichergestellt, um negative Auswirkungen auf die Umgebung zu vermeiden.

zu Nr. 8

Zur Begrünung der öffentlichen Grünanlage ist eine Bepflanzung mit Großsträuchern vorgesehen. Mit der flächengebundenen Festsetzung wird eine dichte Begrünung erreicht.

zu Nr. 9

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz wird es erforderlich, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Ermittlung des Ausgleichswertes

Bestandswert	15.650 WE
abzüglich	
Gartenfläche	6.668 WE
Grünfläche	2.664 WE
Grünfläche öffentlich	304 WE
Verkehrsgrün	84 WE
Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen	728 WE
	5.202 WE

Versiegelung durch Bebauung

4.547 m²

$$\text{Ausgleichswert} \quad \frac{5.202 \text{ WE} \times 10 \text{ m}^2}{4.547 \text{ m}^2} = 11,44 \text{ WE}/10 \text{ m}^2$$

Die vorgenommene Festsetzung ist in Abhängigkeit zum vorgenommenen Eingriff aufgebaut. So wird der Ausgleich nach der versiegelten Fläche berechnet. Werden beispielsweise 500 m² Fläche durch Gebäude und Pflasterung versiegelt, so wird ein Ausgleich von

$$\frac{500 \text{ m}^2 \times 11,44 \text{ WE}/10 \text{ m}^2}{10 \text{ m}^2} = 572 \text{ WE}$$

erforderlich. Diese Werteinheit kann durch verschiedene Maßnahmen ausgeglichen werden. Die Wertigkeit der Maßnahmen Baumpflanzungen sind in der Festsetzung mit festgeschrieben worden. So soll dem Eigentümer bzw. Bauherren überlassen bleiben, zu welcher Form des Ausgleiches er sich entscheidet. Die getroffenen Anpflanzungsfestsetzungen im Bereich des Pflanzstreifens sowie zur allgemeinen Durchgrünung sind vorrangig durchzuführen. Dazu auch die gesonderte Festsetzung. Lediglich dürfen die dadurch angepflanzten Gehölze auf die Ausgleichsfestsetzungen angerechnet werden.

Bei der Verwendung eines offenporigen oder breittugigen Pflasters wird eine Versiegelung nicht in der üblichen Intensität vorgenommen. Um diese Befestigungsart zu fördern, ist ein Abschlag auf die Ausgleichsmaßnahmen zugelassen worden. Dies ist gerechtfertigt, da ein Teil des Regenwassers in den Untergrund versickert.

Unter Punkt Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist eine Bilanz des Eingriffes sowie der Ausgleichsmaßnahmen für das gesamte Plangebiet dargestellt.

zu Nr. 9

Im Bereich der Straßeneinmündung ist ein Sichtdreieck festgesetzt worden. Diese Festsetzung gewährleistet ein Mindestmaß an Einsicht in die angrenzende Verkehrsfläche und trägt zur Verkehrssicherheit bei.

3.9 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für Eingriffe in den Naturhaushalt. Durch den Bau der Straßen und Gebäude wird Fläche versiegelt, die nicht mehr dem Naturhaushalt zur Verfügung steht. Gemäß Nds. Naturschutzgesetz sind Eingriffe in den Naturhaushalt durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auszugleichen. Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche stellt für den Naturhaushalt keine besondere Wertigkeit dar. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises stellt für den Bereich die Grundwasserneubildung als wichtigen Belang des Naturschutzes heraus. So kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, daß durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen eine Aufwertung der Gartenfläche erfolgt, wodurch ein Ausgleich für das Wohngebäude erreicht wird. Außerdem soll angeregt werden, daß auf den privaten Grundstücken das anfallende Oberflächenwasser über Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser im Garten Verwendung findet. So wird auch ein großer Anteil dem Grundwasser wieder zugeführt.

Bestandsberechnung

Plangebiet	13.006 m ²			
Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 35				
Allgemeines Wohngebiet	4.114 m ²			
GRZ 0,2 = 823 m ²	1.234 m ²	x	0,0 WE/m ²	
50 % = 411 m ²				
Gartenfläche	2.880 m ²	x	1,2 WE/m ²	= 3.456 WE
zuzüglich Anpflanzungsfestsetzungen				
aus Nr. 3				
45 lfdm = 2 Laubbäume x 68 WE/m ²				= 136 WE
aus Nr. 5				
105 lfdm				
= 11 Laubbäume x 68 WE				= 748 WE
= 44 Mittelsträucher x 18 WE				= 792 WE
	Zwischensumme			= 5.133 WE

Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Landhotel"

Allgemeines Wohngebiet	2.111 m ²			
GRZ 0,2 = 422 m ²	633 m ²	x	0,0 WE/m ²	
50 % = 211 m ²				
Gartenfläche	1.478 m ²	x	1,2 WE/m ²	= 1.774 WE
Grünanlage	1.348 m ²	x	1,2 WE/m ²	= 1.618 WE

zuzüglich Anpflanzungsfestsetzungen

aus Nr. 1

34 lfdm = 2 Laubbäume x 68 WE/m² = 136 WE

aus Nr. 2

28 lfdm

= 3 Laubbäume x 68 WE = 204 WE

= 12 Mittelsträucher x 18 WE = 216 WE

aus Nr. 3

8 Laubbäume 68 WE = 544 WE

108 lfdm = 44 Laubsträucher

angenommen

22 Mittelsträucher x 18 WE = 396 WE

22 Kleinsträucher x 7 WE = 154 WE

aus Nr. 5

11 Einstellplätze

= 2 Laubbäume x 68 WE = 136 WE

= 10.310 WE

zusätzliche Plangebietsflächen

Wiese 5.278 m² x 1,0 WE/m² = 5.278 WE

landwirtschaftlicher Weg mit

Krautrand 156 m² x 0,4 WE/m² = 62 WE

= 15.650 WE

=====

Berechnung der Planung

Plangebiet 13.006 m²

Sondergebiet 10.104 m²

GRZ 0,3 = 3.031 m²

4.547 m² x 0,0 WE/m² = 0 WE

50 % = 1.516 m²

Gartenfläche einschließlich

Pflanzstreifen 5.557 m² x 1,2 WE/m² = 6.668 WE

Grünfläche einschließlich

Pflanzstreifen 2.220 m² x 1,2 WE/m² = 2.664 WE

Verkehrsfläche

Asphalt 429 m²

359 m² x 0,0 WE/m²

Verkehrsgrün 70 m² x 1,2 WE/m² = 84 WE

Grünfläche öffentlich 253 m² x 1,2 WE/m² = 304 WE

Zwischensumme = 9.720 WE

zuzüglich

aus textl. Festsetzung Nr. 2		
80 lfdm = 4 Laubbäume x 68 WE	=	272 WE
aus textl. Festsetzung Nr. 3		
62 lfdm		
= 5 Laubbäume x 50 WE	=	250 WE
= 20 Großsträucher x 28 WE	=	560 WE
aus textl. Festsetzung Nr. 4		
12 Laubbäume x 50 WE	=	600 WE
148 lfdm = 120 Laubsträucher		
60 Großsträucher x 28 WE	=	1.680 WE
60 Kleinsträucher x 7 WE	=	420 WE
aus textl. Festsetzung Nr. 5		
127 lfdm = 9 Laubbäume x 50 WE	=	450 WE
aus textl. Festsetzung Nr. 7		
angenommen 60 Stellplätze = 12 Laubbäume x 50 WE	=	600 WE
aus textl. Festsetzung Nr. 8		
253 m ² Grünanlage = 26 Großsträucher x 28 WE	=	728 WE
	=	15.280 WE

Somit ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 370 WE. Bei maximaler Ausnutzung der zulässigen Versiegelung ist ein Ausgleich durch die Textliche Festsetzung Nr. 9 sichergestellt. Das Defizit kann durch die Anpflanzung von weiteren 8 Obstbäumen Hochstamm auf der privaten Grünanlage oder innerhalb des Sondergebietes ausgeglichen werden.

3.10 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf.

3.11 Hinweise

Von Seiten des Straßenbauamtes wird darauf hingewiesen, daß Oberflächen- und Abwässer aus dem Baugebiet nicht den Straßenanlagen der K 432 weder mittelbar noch unmittelbar zugeleitet werden dürfen.

Die Lagerung von Baumaterial jeder Art im Bereich der Straßenanlagen der K 432 ist nicht gestattet.

Geplante Anpflanzungen entlang der Kreisstraße sind mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen jeglicher Art (geschlossene Müllplätze usw.) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung im Planbereich wird von den Stadtwerken Uslar sichergestellt. Die Druckverhältnisse sind zur Versorgung des Gebietes ausreichend.

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Erschließung sichergestellt. Hierbei wird das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Fassung Juli 1978) und der § 42 NBauO beachtet. Gemäß der 1. Wassersicherstellungsverordnung vom 31.3.1970 beträgt die erforderliche Wassermenge zur Brandbekämpfung 754 m^3 . Die Sicherstellung kann durch ein ausreichend bemessenes Ringleitungsnetz mit einem Rohrquerschnitt von mindestens 100 mm, erforderlichenfalls durch den zusätzlichen Bau von Zisternen erreicht werden. In das Leitungsnetz sind im Abstand von 80 - 100 m genormte Hydranten einzubauen. Die Lage der Hydranten im Neubaugebiet ist durch genormte Hinweisschilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Löschwassermenge je Hydrant beträgt $48 \text{ m}^3/\text{h}$.

Die Abwasser werden im Trennsystem zur zentralen Kläranlage geleitet. Die Grundstücke sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert.

Das anfallende Dachflächenwasser soll möglichst auf den Grundstücken in Zisternen aufgefangen werden und als Brauchwasser im Gartenbereich genutzt werden. Das überschüssige Oberflächenwasser wird über den Regenwasserkanal dem nächsten Vorfluter zugeleitet. Die wasserrechtlichen Erlaubnisse finden Beachtung.

Die Versickerung von Dachflächenwasser wird aufgrund der Topographie im Südosten des Baugebietes empfohlen, um mögliche Wasseraustritte am Hangfuß zu vermeiden. Im Rahmen der konkreten Bauvorhaben ist eine Untersuchung der Versickerungsmöglichkeit des anfallenden Dachflächenwassers durchzuführen.

Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Northeim durchgeführt. Aus Sicht der Abfallwirtschaft wird darauf hingewiesen, daß auf den Grundstücken ausreichend Stellplätze für die getrennte Sammlung von Abfällen (Papier, Glas, Leichtstoffe, Biotonne) vorgesehen werden sollen. Die Zuwegung zu den Grundstücken muß von Müllfahrzeugen befahrbar sein.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM, Betriebsstelle Göttingen, die mit Gas von der Gasversorgung Südhannover-Nordhessen GmbH sichergestellt.

4.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

4.5 Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

Spielplätze für Kleinkinder im Alter von bis zu 6 Jahren sind gemäß § 2 (1) bei Gebäuden mit mehr als Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.

Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren ist für das Sondergebiet nicht erforderlich, da das allgemeine Wohnen nicht zulässig ist.

4.6 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

Für die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen werden im Endzustand einschließlich Behördenleistung folgende Kosten geschätzt:

Für den Verkehrsflächenausbau entstehen der Stadt Kosten von 30.000.- DM.

Diese Kosten werden von der Stadt getragen bzw. umgelegt.

Kosten für Regen- bzw. Schmutzwasserkanal sowie Hausanschlüsse (SW, RW) entstehen für die Stadt nicht.

Die Kosten für Strom- und Wasserversorgung sowie für das erforderliche Fernmelde-
netz werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umge-
legt.

4.7 Die vorgesehene Finanzierung der zu treffenden Maßnahmen

Der Ausbau der Verkehrsflächen ist für das Jahr 1995 vorgesehen. Die Finanzierung
ist im Haushalt der Stadt vorgesehen.

4.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 1,3006 ha

davon sind

Sondergebiet	1,0104 ha
Grünanlage, privat	0,2220 ha
Grünanlage, öffentlich	0,0253 ha
Verkehrsfläche	0,0429 ha

Bei der geplanten mittleren Baudichte von 0,5 GFZ ergibt sich eine maximale Ge-
schoßfläche von 5.052 m².

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 46

"Landhotel - Erweiterung"

vom 19.12.1994 bis einschließlich 23.1.1995

öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Uslar gemäß § 9 Abs. 8 BauGB be-
schlossen.

Uslar, den 28. Mrz. 1995

gez. Dr. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor