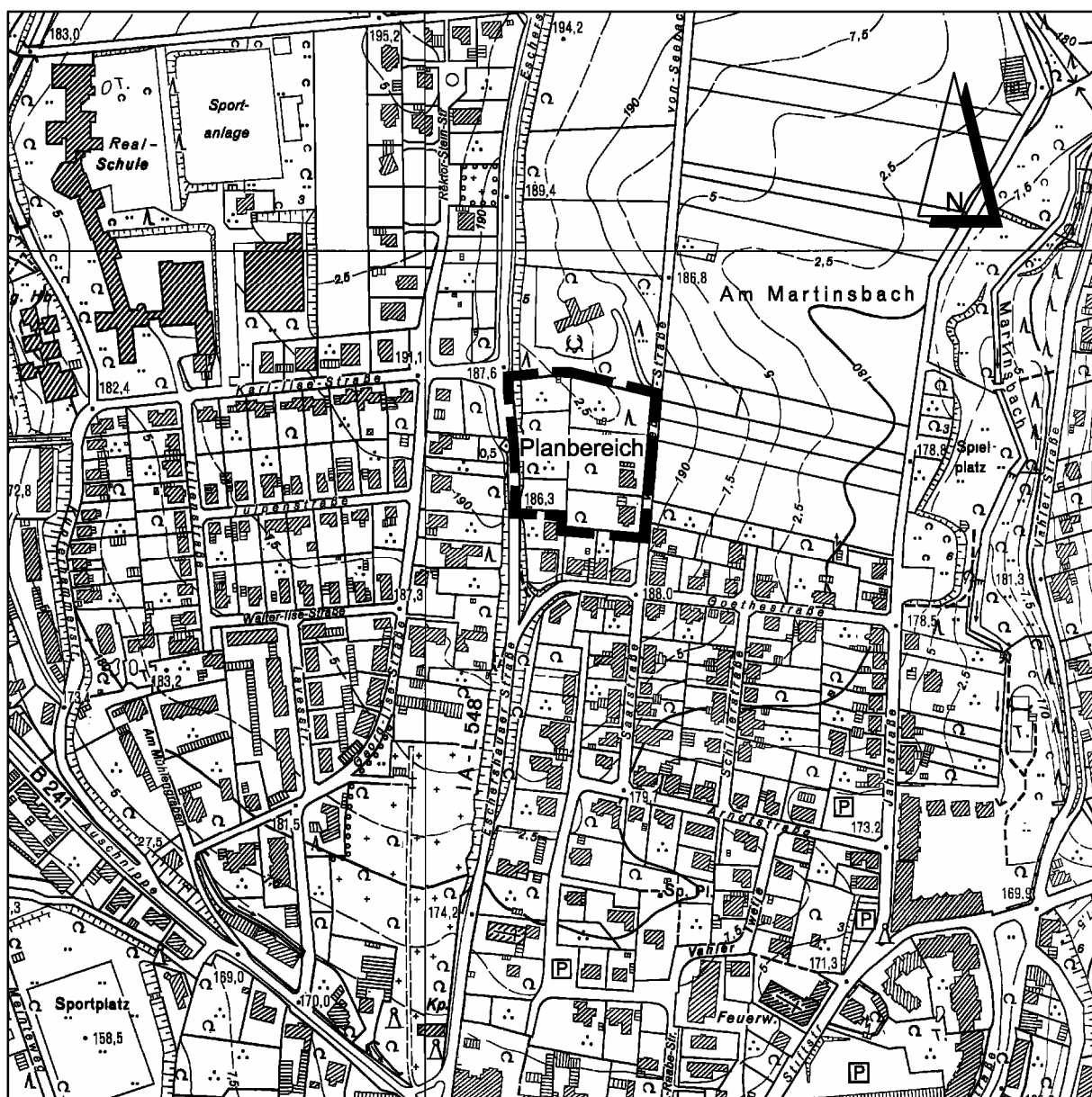


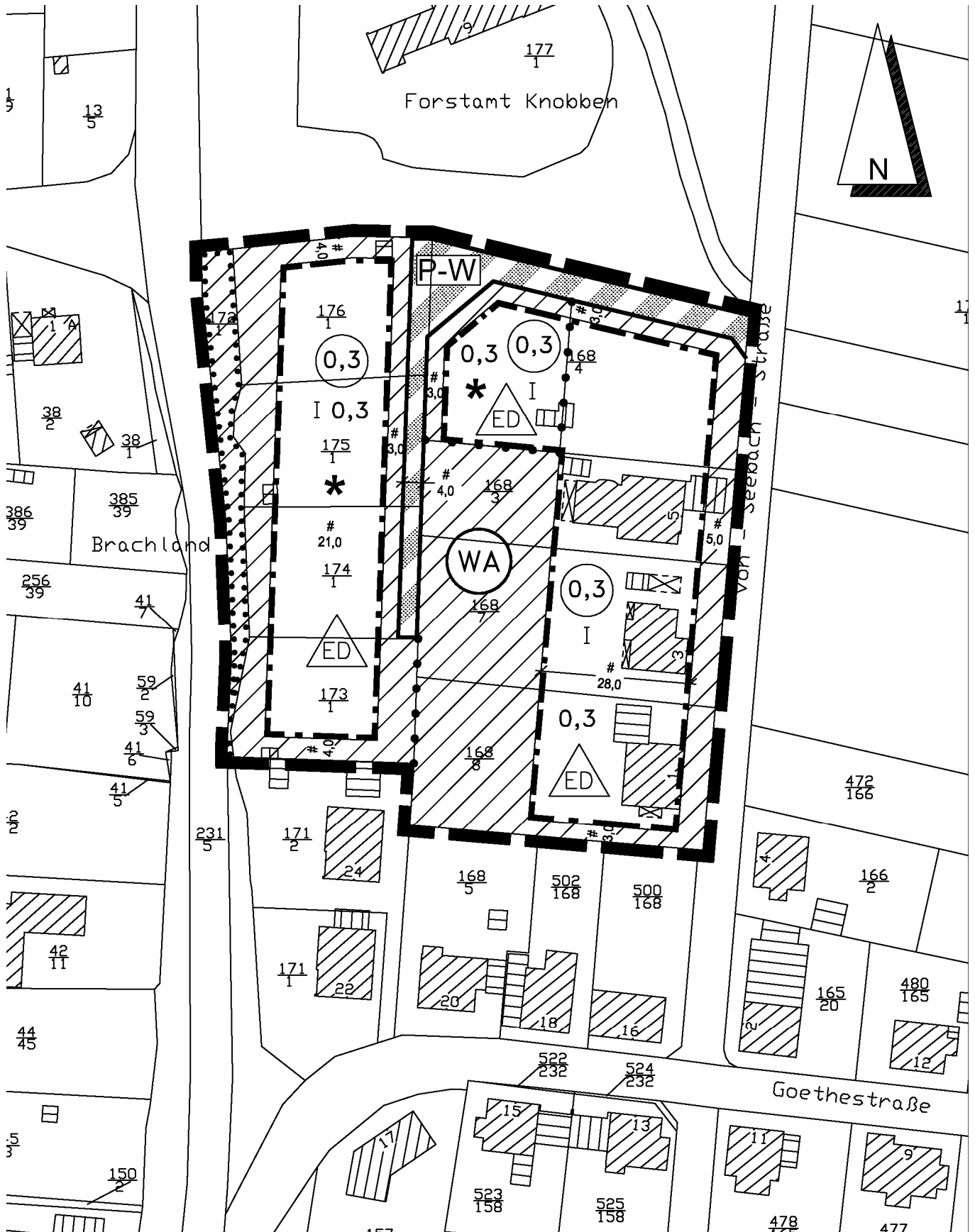
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
1.7.2004	gemäß § 10 (3) BauGB		

STADT USLAR BEBAUUNGSPLAN NR. 48 „AM FORSTAMT“



Bebauungsplan Nr. 48 „Am Forstamt“



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschosßflächenzahl als Höchstzahl

0,3

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I

als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung



Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung



Privatweg

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS- NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für
Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäu-
men, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



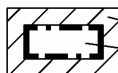
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Hinweiszeichen zur textlichen
Festsetzung Nr. 3



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein hochwertender einheimischer Laubbaum (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum als Hochstamm) und drei Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten.
2. Innerhalb des mit  gekennzeichneten Bereiches sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Neuanspflanzungen zu ersetzen.(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)
3. In dem mit  gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet und der privaten Verkehrsfläche darf je 1000 m² Grundstücksfläche 1,5 L/sek Oberflächenwasser an den Regenwasserkanal abgegeben werden. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Das durch die Versiegelung der Grundstücke mehr abzuleitende Regenwasser muss auf dem Grundstück zurückgehalten werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Der notwendige Überlauf der Rückhaltebehältnisse darf als Überlauf in den Garten geleitet sowie als Überlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Ein Nachweis ist im Zuge des Bauantrages oder des Entwässerungsantrages der Stadt Uslar vorzulegen.
4. Als Ausnahme darf von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse, um ein zusätzliches Vollgeschoß, abgewichen werden, soweit das zweite Vollgeschoß als ausgebautes Dachgeschoß errichtet wird. Die Geschoßflächenzahl darf in diesem Fall auf 0,5 erhöht werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 48 ~~Änderung~~, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Uslar, den 16. Juni 2006

gez. Kaiser
Bürgermeister

Siegel

gez. Meistering
Stadtdirektor

Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.12.2002 die Aufstellung der ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß/~~Änderungsbeschluss~~ ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 4 BauGB *) ortsüblich bekanntgemacht.

Uslar, den 16. Juni 2006

gez. Meistering
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / ALK

Die zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Northeim zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09/2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

GLL Northeim – Katasteramt Northeim
Northeim, den 25. Mai 2006

Siegel

gez. Ingo Wiesner

Planverfasser

Der Entwurf der ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Oktober 2003

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung

30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 52 25 30 Fax 52 96 82

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.01.2004 dem Entwurf der ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.02.2004 bis 19.03.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Uslar, den 16. Juni 2006

gez. Meistering
Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

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

Uslar, den

Stadtdirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf der ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Uslar, den

Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, ~~Änderung~~, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.07.2004 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Uslar, den 16. Juni 2006

gez. Meistering
Stadtdirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan, ~~Änderung~~, ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmigung eingereicht worden.

Der Bebauungsplan, ~~Änderung~~, ist mit Verfügung (Az.: vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom Az.: , aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan, ~~Änderung~~, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Uslar, den

Stadtdirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Der Satzungsbeschluss der ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, ~~Änderung~~, ist damit am 23.07.2004 rechtsverbindlich geworden.

Uslar, den 16. Juni 2006

gez. Meistering
Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Uslar, den 16. Juni 2006

gez. Meistering
Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Uslar, den

Stadtdirektor

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 48 „Am Forstamt“

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Uslar hat am 18.12.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Forstamt“ für die Kernstadt beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt in der Kernstadt Uslar zwischen Eschershäuser Straße und von-Seebach-Straße. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung i.M. 1:5.000 dargestellt begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionalplanung

Die Stadt Uslar hat als Mittelzentrum die Aufgaben „Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ sowie die Aufgabe „Erholung“ erhalten. Für die Erhaltung und Entwicklung von Arbeitsstätten hat die Stadt Uslar ein Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen, in dem noch Entwicklungsmöglichkeit besteht und das noch erweiterungsfähig ist.

Die Kernstadt Uslar ist mit ihren Geschäftsflächen auf die Versorgung der Bevölkerung ausgerichtet. Dabei sollen die Güter des täglichen Bedarfs möglichst wohngebietsnah angeboten werden, um die Einkaufswege gering zu halten, während die Güter des gehobenen Bedarfs in der Innenstadt angeboten werden.

Um den steigenden Ansprüchen gerecht zu werden, hat die Stadt Entwicklungsflächen für den Einzelhandel ausgewiesen, um eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten und eine ausreichende Versorgung sicherzustellen.

Die bislang angenommene Steigerung der Einwohnerzahlen ist in dem Umfang nicht mehr haltbar. Langfristig muss davon ausgegangen werden, dass die Einwohnerzahlen auch für die Stadt Uslar abnehmen werden. Das ausgewiesene Baugebiet hat aufgrund seiner geringen Größe keine Auswirkungen auf den demographischen Wandel.

Ziel der Regionalplanung ist u.a. die Energieeinsparung durch Einsatz von regenerativen Energien. Im Rahmen der Bauleitplanung bestehen keine Möglichkeiten dies über Festsetzungen zu fordern. Hier können nur Empfehlungen und Hinweise gegeben werden, dass bei der Bauplanung diese Ziele Berücksichtigung finden. Andererseits soll die Bauleitplanung auch nicht Hindernisse für den Einsatz von Anlagen für regenerative Energienutzung aufwerfen. So sollten Solaranlagen auf Dachflächen nicht durch örtliche Bauvorschriften ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet wird nicht durch eine örtliche Bauvorschrift begrenzt, so dass der Einsatz von Solaranlagen zulässig ist.

Mit der Ausweisung von Wohnbaufläche sollen stadtkernnahe Flächen für die Bebauung bereitgestellt werden, wobei es sich nur um eine geringe Anzahl an Bauflächen handelt.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Rat der Stadt Uslar hat im Oktober 1975 einen Entwicklungsplan 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 bzw. VA der Stadt hat die Aufstellung von 25 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. - 12., die 14., die 18. - 22. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden. Die 13. Änderung ist nicht durchgeführt und die 15. im Verfahren abgebrochen worden. Die 16. und 17. Änderung sind von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt.

Die übrigen Änderungen des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

2.3 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage der Kernstadt Uslar. Das Gebiet wird zu einem Teil als Wohngebiet genutzt (Wohngebäude und Hausgarten), während die übrige Fläche als Gartenland genutzt wird.

Da es sich um Teile der bebauten Ortslage, handelt wird auf die Darstellung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Northeim verzichtet.

Der Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in den Naturhaushalt vor. Der Eingriff in den Naturhaushalt ist nicht abwendbar, da Flächen für die Wohnbebauung bereitgestellt werden.

Unter Punkt Natur und Landschaft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der Eingriff bewertet und mit dem Ausgleich bilanziert.

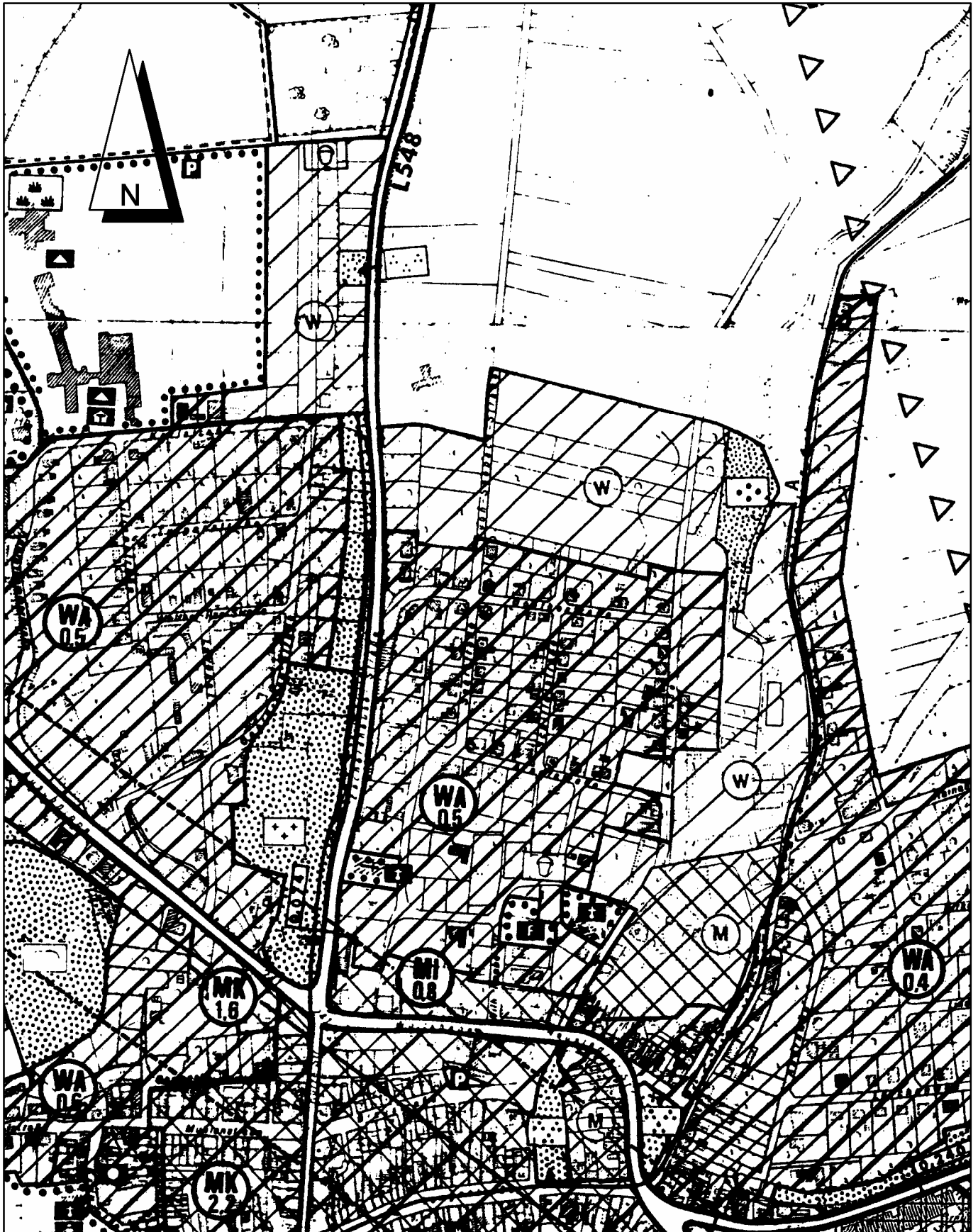
2.4 Umweltbericht

Für das geplante Baugebiet ist nach dem UVP – Gesetz keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Auf den Umweltbericht wird verzichtet.

2.5 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Durch das Plangebiet werden keine Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete berührt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M. 1:5.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Baugrundstücke in stadtnaher Lage anzubieten, da es sich hier um eine größere Baulücke handelt. Des weiteren soll der Bebauungsplan eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Grundlage für weitere Maßnahmen bilden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Hieraus wird aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Nachbarschaft ein allgemeines Wohngebiet entwickelt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Die Bauweise ist auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt. Die überbaubare Fläche ist mit Baugrenzen großzügig begrenzt worden.

3.4 Verkehr

Die Erschließung des östlichen Teils des Plangebietes ist durch die vorhandene von – Seebach – Straße sichergestellt.

Für die weitere Erschließung der Gartenfläche entlang der Eschershäuser Straße wird eine private Wegefläche ausgewiesen. Der private Wohnweg verläuft entlang der Nordgrenze des Plangebietes in einer Breite von 5,5 m von der von – Seebach – Straße nach Westen und knickt nach ca. 60 m nach Süden ab. In dem Knickbereich ist die Kurvenabschrägung so groß ausgelegt, dass Pkw in einem Zuge wenden können (Wendekreisdurchmesser 12 m). Der nach Süden verlaufende Weg ist auf 4 m reduziert worden, da hier ein Gegenverkehr vermieden werden kann.

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes wird vom Landkreis darauf hingewiesen, dass eine Wendeanlage Typ 2 gemäß EAS 85/95 sowie eine 5 m breite Zufahrt gemäß § 2 DVNBauO notwendig ist. Die ausgewiesene Wendefläche ist so bemessen, dass der Typ 2 in dieser Fläche enthalten ist. Soweit im Notfall die 4 m breite Wegefläche nicht ausreicht, muss Gartenfläche der angrenzenden Grundstücke in Anspruch genommen werden.

Im übrigen dient die private Verkehrsfläche auch für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen.

3.5 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Westgrenze des Plangebietes wird durch eine Böschung zur Eschershäuser Straße gebildet. Dieser Böschungsbereich ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, die erhaltenswert sind. Mit der Bindung zur Erhaltung der Bäume und Sträucher wird der vorhandene Bewuchs unter Schutz gestellt.

zu Nr. 1

Um die Bebauung harmonisch in das Stadt- und Landschaftsbild einzubinden, ist eine flächenbezogene Anpflanzfestsetzung getroffen worden. Da die Baugrundstücke 600 m² und größer sind, sind auf den Grundstücken mindestens jeweils zwei Laubbäume und sechs Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten. Damit wird auch ein Anteil an dem notwendig werdenden Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft sichergestellt.

zu Nr. 2

Die vorhandene Böschungsbepflanzung entlang der Escherhäuser Straße soll auf Dauer erhalten werden. Hierzu ist es notwendig, auch abgängige Bäume und Sträucher zu ersetzen. Mit dieser Festsetzung wird auch die Ersatzpflanzung sichergestellt.

zu Nr. 3

Diese Festsetzung betrifft nicht die Wohnbaufläche entlang der von – Seebach - Straße. Diese ist bis auf eine Fläche bebaut und an den Regenwasserkanal in der von – Seebach - Straße angeschlossen. Lediglich für die neu geplante Bebauung und die private Verkehrsfläche ist die Festsetzung getroffen worden. In der privaten Verkehrsfläche ist die Regenwasserrückhaltung durch einen Staukanal vorzusehen.

Durch die zulässige Versiegelung wird das abzuleitende Oberflächenwasser vergrößert, zumal die Fläche für die natürliche Versickerung geringer wird. Durch das sofortige Ableiten des Oberflächenwassers werden die Vorfluter derart belastet, dass es zu vermehrten Überschwemmungen kommt. Diese Hochwasser richten in den Fluss- und Bachauen einen erheblichen Schaden bei Flora und Fauna an. Um diesen Schaden zu vermeiden, darf im Bereich des Baugebietes das Oberflächenwasser nur in dem Umfang abgeleitet werden, wie es bei landwirtschaftlicher Nutzung anfällt. Aufgrund der Hanglage und der Bodenbeschaffenheit kann davon ausgegangen werden, dass 15 L/sek/ha Wasser in den Vorfluter abfließen. Diese Wassermenge wird heute schadlos abgeleitet. Mit der getroffenen Festsetzung 1,5 L/sek/1.000 m² wird der Abflusswert beibehalten. Der Bauherr ist somit verpflichtet, für die Rückhaltung auf dem Baugrundstück Sorge zu tragen.

Das erforderliche Rückhaltevolumen wird mit ca. mit 1,5 m³ je 100 m² versiegelter Fläche angenommen. Dieses Rückhaltevolumen muss auf jeden Fall freigehalten werden. Für den Fall der Regenwassernutzung muss das Nutzvolumen zur erforderlichen Rückhaltmenge hinzugerechnet werden.

Beispiel

Grundstücksgröße 1.200 m²

zulässige Grund- und Oberflächenwasserabgabe =
$$\frac{1.200 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ L/sek}}{1.000 \text{ m}^2} = 1,8 \text{ L/sek}$$

Das Grundstück erhält somit nur einen Anschluss an den Regenwasserkanal, der diese Wasserabgabe zulässt (Reduzierstück).

Für das Grundstück ist eine Versiegelung von 0,2 + 0,113 Grundflächenzahl zugelassen (= 376 m²). Daraus ergibt sich eine max. Rückhaltung von

$$\frac{376 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m}^3}{100 \text{ m}^2} = 5.640 \text{ L}$$

Wird die zulässige Versiegelung nicht ausgenutzt, so kann die Rückhaltung auch geringer ausgelegt werden.

Gebäudegrundfläche 11,0 m x 16,0 m = 176 m²

Durch Zufahrt- und Wegebefestigung fällt kein abzuleitendes Oberflächenwasser an.

Die Rückhaltebehältnisse können als offene Wasserfläche im Garten, als Zisterne oder als Tankanlage im Keller oder Garage erstellt werden. Sie müssen so erstellt werden, dass das erforderliche Rückhaltevolumen durch den Ablauf von 1,8L/sek (bezogen auf das Beispiel) auch stetig leer läuft. Für die Regenwassernutzung ist daher ein Zusatzbehälter vorzuschalten, der jedoch nicht in das Rückhaltevolumen eingerechnet werden darf.

Der Gemeinde / Samtgemeinde ist im Rahmen des Bauantrages bzw. Anschlussantrages ein entsprechender Nachweis zur Einhaltung der Festsetzung vorzulegen.

Für außergewöhnlich starke Regenfälle, für die das Rückhaltevolumen nicht ausreicht, sollte ein Überlauf in die unbebaute Fläche (Garten) vorgesehen werden, um eine Überflutung im Gebäude zu verhindern. Ein Überlauf in den Regenwasserkanal ist zugelassen. Ein Überlauf im Gartenbereich bedarf einer entsprechenden Gartengestaltung (Überlaufmulde), damit das zurückgehaltene Wasser nicht wild abfließt und dabei die Nachbarschaft beeinträchtigt.

Das natürliche flächenhafte Versickern mit besonderen Anlagen oder Einrichtungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 3, 4 und 10 NWG. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

zu Nr. 4

In den Baugebieten wird in der letzten Zeit verstärkt ein größerer Dachausbau, als 2/3, für Wohnzwecke gewünscht. Dies ist nach der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse nicht möglich. Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen kann zu 2 ½ - geschossigen Gebäuden führen, die an dieser Stelle städtebaulich nicht vertretbar sind. Soweit das zweite Vollgeschoß jedoch im Dachgeschoß untergebracht ist, sind diese Gebäude noch vertretbar. Somit wird eine Ausnahme eingeräumt, die die Abweichung von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse um ein Geschoß zulässt, wenn das zweite Vollgeschoß als ausgebautes Dachgeschoß erstellt wird. Die Geschoßflächenzahl darf dann auf 0,5 erhöht werden, um einen angemessenen Ausbau zu ermöglichen.

3.7 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Wie bereits dargelegt, kann bzw. ist ein Teil des Plangebietes nach § 34 BauGB bebaut. Somit ist für diesen Teil der Eingriff in den Naturhaushalt möglich bzw. zulässig bevor die Planung vorgenommen wird. Für diesen Bereich ist damit kein Ausgleich erforderlich.

Der westliche Bereich kann nur aufgrund der Planung bebaut werden. Damit wird der Eingriff erst durch die Planung ermöglicht und ist somit auszugleichen.

In Anlehnung an das Osnabrücker Modell wird nachfolgend eine Ausgleichsberechnung durchgeführt.

Bestandsbewertung

Plangebiet	9.712 m ²				
Fläche gem. § 34 BauGB bebaubar	4.933 m ²				
0,3 GRZ = 1.480 m ²					
+ 50 % = 740 m ²	2.220 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Gartenfläche	2.713 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	3.256 WE
Gartenland	4.779 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	5.735 WE
Aufwertung durch Böschungsbewuchs	369 m ²	x	0,3 WE/m ²	=	111 WE
					<u>9.102 WE</u>

Bewertung der Planung

Plangebiet	9.712 m²				
Allgemeines Wohngebiet	8.996 m²				
0,3 GRZ = 2.699 m²					
+ 50 % = 1.349 m²	4.048 m²	x	0,0 WE/m²		
Gartenfläche	4.948 m²	x	1,2 WE/m²	=	5.938 WE
Private Verkehrsfläche	716 m²	x	0,0 WE/m²		
					<u>5.938 WE</u>

zuzüglich

aus Textlicher Festsetzung Nr. 1
8.996 m² allgemeines Wohngebiet

= 18 Laubbäume x 50 WE	=	900 WE
= 54 Großsträucher x 28 WE	=	1.512 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 2

Aufwertung durch Schutz
des vorhandenen Bestandes 369 m² x 0.3 WE/m² = 111 WE

ZUS. 8.461 WE

Aus der Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 641 Werteinheiten. Dieser Kompensationsdefizit wird ausgeglichen durch die Anpflanzung von 13 Obstbäumen in der Feldflur von Uslar. Hierzu wird mit der Naturschutzbehörde des Landkreises eine vertragliche Regelung erfolgen.

Die Stadt wird zu gegebener Zeit eine entsprechende Fläche im städtischen Eigentum zur Verfügung stellen (Wegeseitenränder). Das Einverständnis als Grundstückseigentümer wird bereits hiermit erklärt (VA – Beschluss vom 8.1.2004).

Die Stadt Uslar wird die Maßnahme durchführen und die Kosten auf die Verursacher umlegen.

3.8 Immissionsschutz

Am Westrand des Plangebietes verläuft die L 548 Eschershäuser Straße.

Nach der Verkehrsmengenkarte 2000 vom Land Niedersachsen hat die Landesstraße 548 eine Belastung von 1395 Kfz/24 h mit 91 Güterverkehr und 5 Fahrradverkehr.

In nachfolgender Berechnung gem. DIN 18005 Teil – Schallschutz im Städtebau – sind im Beiblatt 1 als Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung den allgemeinen Wohngebieten

55 dB(A) tags
45 dB(A) bzw. 40 dB(A) nachts

zugeordnet worden.

Für die Beurteilung ist in der Regel tags der Zeitraum von 6⁰⁰ bis 22⁰⁰ Uhr und nachts der Zeitraum von 22⁰⁰ bis 6⁰⁰ Uhr zugrunde zu legen.

Nachfolgende Berechnung des äquivalenten Dauerschallpegels erfolgte auf der Grundlage der Verkehrsmengenkarte.

1.395 Kfz / 24 h			6,5 % Lkw – Anteil
1.395 Kfz	x	0,06 tags	= 84 Kfz pro Std.
1.395 Kfz	x	0,008 nachts	= 15 Kfz pro Std.

84 Kfz	=	58 ⁽¹⁾ dB(A)	-	4,3 ⁽²⁾ dB(A)	=	53,7 dB(A)
11 Kfz	=	49 ⁽¹⁾ dB(A)	-	4,3 ⁽²⁾ dB(A)	=	44,7 dB(A)

⁽¹⁾ = Bild 3 DIN 18005 Teil 1

⁽²⁾ = Bild 4 DIN 18005 Teil 1

Danach werden die Richtwerte der DIN 18005 eingehalten.

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf.

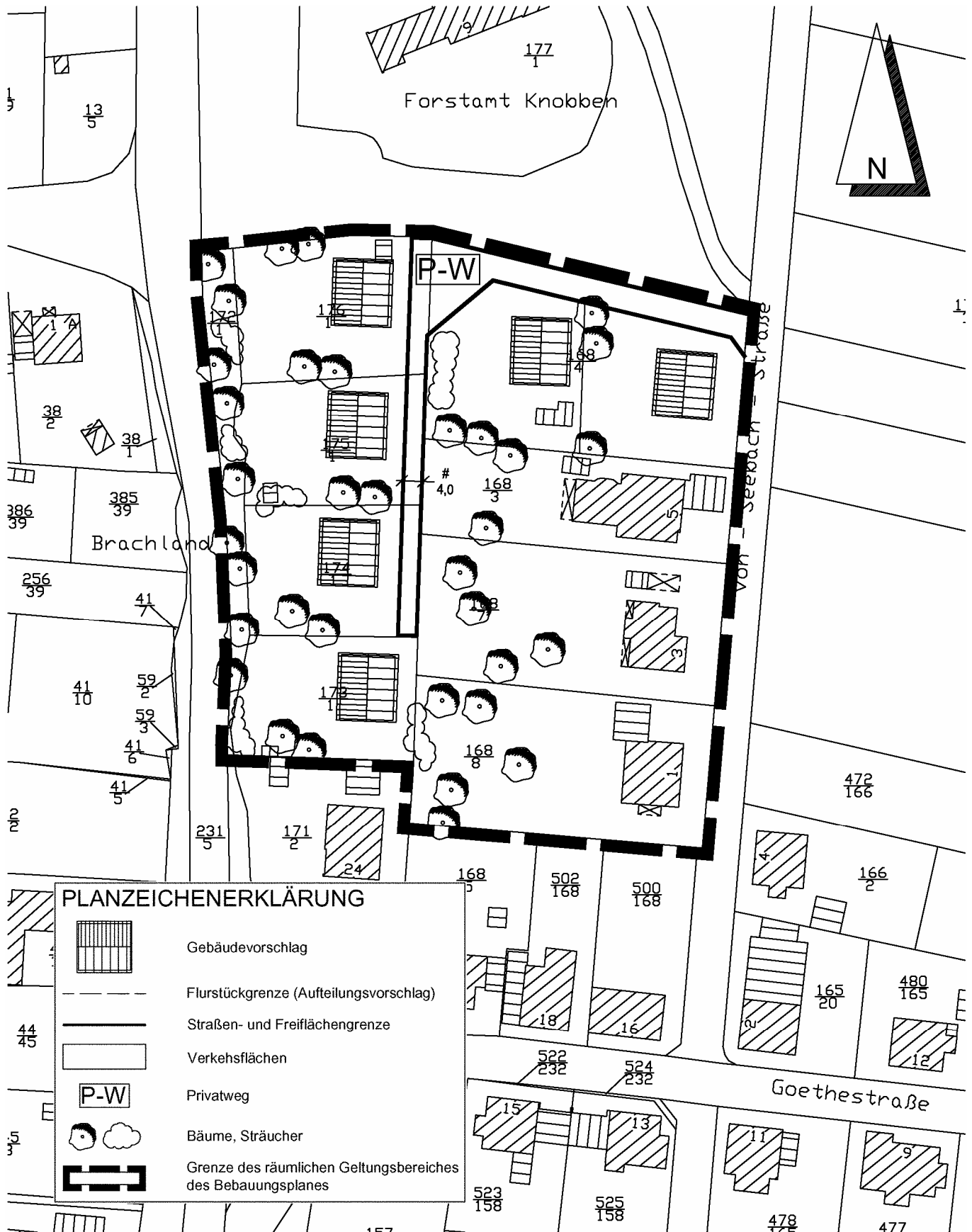
3.9 Hinweise

Von der unteren Wasserbehörde wird auf folgendes hingewiesen. Sofern Maßnahmen zur Ableitung von natürlich anfallendem Oberflächenwasser von Hängen (Herstellung von Hanggräben, Gewässer III. Ordnung) erforderlich sind, ist für diese vorher eine wasserrechtliche Genehmigung nach §§ 118 und 129 NWG zu erwirken. Das gleiche gilt für die Veränderung vorhandener Gewässer.

Vom Nds. Forstamt Uslar wird auf folgendes hingewiesen.

Bezüglich des bestehenden Baumbestandes auf der Fläche des NFA Uslar, in unmittelbarer Angrenzung an die geplante Privatstraße, sind vor dem Ausbau der Straße Detailabsprachen zu treffen.

Bebauungsentwurf, M. 1:1.000



4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Im Plangebiet sind keine Altlasten wie Bodenkontaminationen bekannt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung im Baugebiet ist durch die Stadtwerke Uslar sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung ist für das allgemeine Wohngebiet (WA 0,3, I) über die vorhandenen Anlagen gewährleistet. Das DVGW Arbeitsblatt W 405 (Fassung Juli 1978) und das Arbeitsblatt W 331 (Fassung Febr. 1983) sowie der § 42 NBauO werden beachtet.

Die Sicherstellung wird über ein ausreichend bemessenes Ringleitungsnetz mit einem Rohrquerschnitt von mindestens 100 mm, erforderlichenfalls durch den zusätzlichen Bau von Zisternen, erreicht. In das Leitungsnetz sind in Abständen von 100 - 120 m genormte Unterflurhydranten einzubauen. Der Einbau der Hydranten bedarf der Abstimmung mit der Feuerwehr (Stadtbrandmeister). Die Lage der Hydranten im gesamten Bebauungsgebiet wird durch genormte Hinweisschilder nach DIN 4066 gekennzeichnet.

Die Löschwassermenge je Hydrant beträgt 48 m³/h bei überwiegender Bauart von mindestens feuerhemmenden Umfassungswänden und harter Bedachungen.

Bei geplanter Hinterbebauung ist eine ausreichende Feuerwehrezufahrt sowie ggf. Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gemäß §§ 22 und 3 DVNBauO sicherzustellen.

Das anfallende Schmutzwasser wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal der Kläranlage zugeleitet. Die Abwasserentsorgung ist nur über die von – Seebach - Straße möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser wird dem vorhandenen Regenwasserkanal in der von-Seebach-Straße gedrosselt zugeleitet (siehe Textliche Festsetzung).

Maßnahmen zur Abflußverzögerung (Rückhaltung oder Kombination von Versickerung mit Rückhaltung) im Rahmen der Neubebauung sind vorzunehmen. Bei einer beabsichtigten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächewasser ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens - Vorlage eines Gutachten sowie wasserrechtliche Befugnisse - nachzuweisen. Der Anschluss ist nur in der von – Seebach - Straße möglich.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Northeim durchgeführt.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von den Stadtwerken Uslar sichergestellt. Die Versorgung erfolgt von der von – Seebach - Straße.

Die Versorgung mit Erdgas ist möglich, da in der von-Seebach-Straße Erdgasversorgungsleitungen vorhanden sind, die von der EAM Kassel betrieben werden. Voraussetzung dafür ist die Wirtschaftlichkeit der erforderlichen Baumaßnahmen. Von der EAM wird darauf hingewiesen, dass die Baumpflanzorte im Nahbereich der Erdgasleitungen unbedingt abgestimmt werden sollen. Im übrigen darf die Betriebsicherheit der Erdgasleitung zu keiner Zeit beeinträchtigt werden. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen insbesondere höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes sind zwingend mit der EAM Kassel abzustimmen. Nach dem allgemeinen verbindlichen technischen Regelwerk für den Bau und Betrieb von Gasversorgungsleitungen ist zwischen Baum und Gasversorgungsanlagen grundsätzlich ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

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 2 Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.

Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren ist im Plangebiet nicht ausgewiesen. Auf den Kinderspielplatz östlich des Plangebietes zwischen Jahnstraße und Vahler Straße wird verwiesen.

4.6 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

Durch die Planung entstehen der Stadt keine zusätzlichen Kosten.

4.7 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 0,9712 ha
davon sind

Allgemeines Wohngebiet	0,8996 ha
Privat -Weg	0,0716 ha

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 48

"Am Forstamt"

vom 18.02.2004 bis einschließlich 18.03.2004

öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Uslar beschlossen.

Uslar, den 16. Juni 2006

gez. Kaiser
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor