

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Allg. Wohngebiete**
§ 4 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs 1 Nr 1 des Bundesbaugesetzes - BBauG - sowie §§ 16 und 17 BauNVO)
- III Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 09 Geschößflächenzahl
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs 1 Nr 2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)
- g Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen

- VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs 1 Nr 11 BBauG)
- Straßenverkehrsfläche
- P Öffentliche Parkflächen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Sichtdreiecksflächen

- FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG)
- 20kV - Freileitung
- Erdkabel

- GRUNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs 1 Nr 15 BBauG)
- Grünflächen
- Grünanlage
- Spielplatz

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

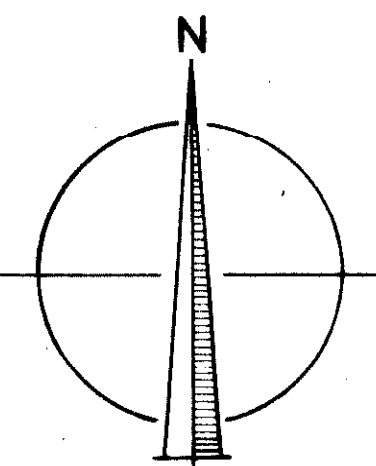
- zuwegungsfrei
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs 7 BBauG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
- Flächen für Stellplätze oder Garagen (§ 9 Abs 1 Nr 4 und Nr 22 BBauG)
- St Stellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der EAM (§ 9 Abs. 1 Nr 21 BBauG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Die Vervielfältigung ist unter den Bedingungen der Verpflichtungserklärung vom durch das Katasteramt gestattet worden

Aktz.: Vervielfältigung verboten

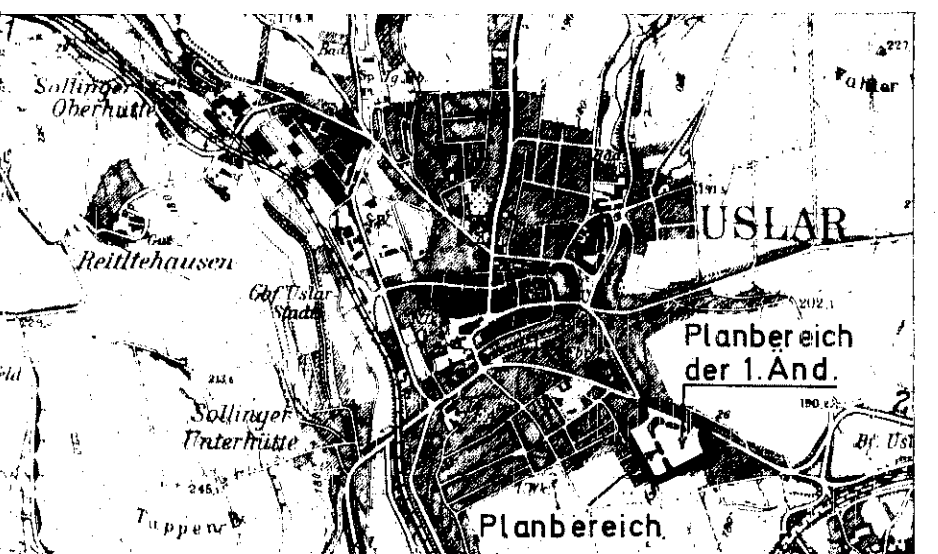
Stadt Kreis Uslar
Reg.-Bezirk Northeim
Hildesheim

Gemarkung Uslar
Katasteramt Northeim
Flur 7



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Höhenlinien über N.N.
- Mauer
- Zaun
- Elt - Freileitung
- Stahlgittermast



Übersichtsskizze M: 1:25 000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorhandene Bäume und Straucher sind durch die Placierung der baulichen Anlagen und im Zuge der Bauarbeiten, soweit irgend möglich, zu erhalten. Auf den Freiflächen der Baugrundstücke und auf Nebenflächen der Verkehrsbereiche (Trennungstreifen, Parkplätze, u.a.) sind, soweit es die Nutzung und die räumliche Situation zulassen, Bäume und Straucher anzupflanzen und zu erhalten. Dabei muß auf jedem Baugrundstück bzw. je 500qm Freifläche, wenn nicht vorhanden, mindestens ein standortheimischer Laubbau angepflanzt und erhalten werden (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 BBauG).

Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen, sowie Bewuchs und Einfriedigungen über 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten

- ⊕ Für diese Gebäude sind hochbauliche Schallschutzvorkehrungen erforderlich (z.B. schalldämmende Fenster, Grundrißgestaltung) gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BBauG.
- * ① Gemeinschaftsgaragen für die mit gleichem Symbol gekennzeichneten Bauplätze.

Bestandteile der Planung
Bebauungsplan
beigefügt Begründung

USLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 4A

FREUDENBERG-OST
1. ÄNDERUNG

M. 1:1000

DIE 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4A TRITT IN IHREM RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH AN DIE STELLE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4A

BUNDESBAUGESETZ (§ 30), BAUNUTZUNGS-VERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

1. 9.2.1976

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1.1.1976). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Katasteramt Uslar, den 11.12.1975

(Siegel)

Vermessungsdirektor

Stadt-Gemeindedirektor

Planverfasser

Stadt-Gemeindedirektor

Stadt-Gemeindedirektor

Stadt-Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt-Gemeinde hat die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen am 24.2.1977 Uslar, den 25.2.1977

Der Entwurf wurde im Auftrag der Stadt-Gemeinde ausgearbeitet vom Architekturbüro L. Keller Hannover, im März 1977

Der Rat der Stadt-Gemeinde hat den Entwurf gem. § 2a Abs. 6 BBauG (zur öffentlichen Auslegung) beschlossen am 25.10.1977 Uslar, den 27.10.1977

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, mindestens eine Woche vor der Auslegung, mit Angabe von Ort und Dauer und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte am 12.1.78 gem. § 2a Abs. 6 BBauG ortsüblich durch Uslar, den 12.1.1978

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 2.1.1978 bis 2.2.1978 einschließlich am 26.2.1978 Uslar, den 26.2.1978

Als Satzung vom Rat der Stadt-Gemeinde aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 8 BBauG vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) sowie des § 6 NGO vom 4.3.1955 (Nds. GVBl. S. 15.126) in der jetzt gültigen Fassung beschlossen am 17.4.1978 Uslar, den 18.4.1978

Genehmigt gem. § 11 BBauG nach Maßgabe meiner Verfügung vom 10.08.1978 - 10.8.1978 - 10.8.1978

Der Rat der Stadt-Gemeinde ist mit Beschluß der in der Genehmigungs-Verfügung des aufgeführten Auflage beigetreten den

Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung erfolgte am 1.1.78 gem. § 12 BBauG im Verkündungsblatt des Landkreises Uslar. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich Uslar, den 1.1.1978

Stadt-Gemeindedirektor

Bürgermeister

Stadt-Gemeindedirektor

Stadt-Gemeindedirektor

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr.4 A der Stadt USLAR vom für das Baugebiet

" FREUDENBERG-OST " 1.Änd.

ALLGEMEINES

1. Der Bebauungsplan Nr.4A ist seit dem 18.August 1971 rechtsverbindlich. Zur Zeit der Genehmigung war die Bauverordnung für den Regierungsbezirk Hildesheim vom 9.7.69 gültig. Danach waren die Abstände zwischen den Wohnblöcken ausreichend.

Um den Vorschriften der seit dem 1.1.1974 gültigen Nds.Bauordnung Rechnung zu tragen, hat der Rat am 24.2. 1975 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.4A " Freudenberg-Ost " dahingehend zu ändern, daß die überbaubaren Flächen entsprechend der Abstandsvorschrift der NBauO abgeändert werden.

Gleichzeitig sind Kleinkinderspielplätze für Wohnblocks mit mehr als 2 Wohnungen (gem. Nds.SpielplG) ausgewiesen worden.

Die ausgewiesenen Kinderspielplätze sind bereits vorhanden.

2. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen werden durch private Vereinbarungen gesichert.

3. VER- UND ENTSORGUNG

- 3.1. Die Trink- und Löschwasserversorgung ist gesichert und bereits vorhanden.

- 3.2. Die Abwasser erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird durch Anschluß an das örtliche Kanalnetz zur zentralen Kläranlage geleitet.

- 3.3. Die Müllabfuhr wird vom Kreis Northeim durchgeführt.

- 3.4. Energieversorgung
Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM sichergestellt.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Der Begründung ist ein Nachweis des äquivalenten Dauerschallpegels von der B 241 gem. Vornorm 18005 "Schallschutz im Städtebau" beigegeben. Der ermittelte Nachtwert liegt über dem Richtwert. Die vom Verkehrslärm betroffenen Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Hier müssen Lärmschutzvorkehrungen an den Gebäuden getroffen werden (z.B. Verbundglasfenster u.a.) die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

5. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

- 5.1. Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen.
- 5.2. Kostenberechnung im einzelnen:
- 5.21 Umfang des Erschließungsaufwandes (§128 i.V. mit § 40 BBauG) für
- 5.211 den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen ----- DM
- 5.212 die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung ----- DM
- 5.213 die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen ----- DM
- 5.214 Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung ----- DM
- 5.215 Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschließungsbeiträge vom
- Gesamtkosten ----- DM
- Zuschüsse ----- DM
- Erschließungsbeiträge ===== DM
- Gemeindeanteil ----- DM
- 5.22 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs.3 BBauG)
- 5.221 Kosten für Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen
- Gesamtkosten ----- DM
- 5.222 Kosten für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen, sowie von Landes- und Kreisstrassen, soweit die Fahrbahnen dieser Straßen keine größere Breite als ihre anschließenden freien Strecken erfordern
- Gesamtkosten ----- DM

5.223	Kanalkosten (§ 127 Abs.4 BBauG)	
	Gesamtkosten	----- DM
	Zuschüsse	----- DM
	Abgaben lt. Satzung vom _____	===== DM
	Gemeindeanteil	----- DM
5.224	Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs.4 BBauG)	
	Gesamtkosten	----- DM
	Zuschüsse	----- DM
	Abgaben lt. Satzung vom _____	===== DM
	Gemeindeanteil	----- DM
5.225	Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgebmaßnahmen (Veränderung der Ge- meinde- und Schulverhältnisse) usw.	----- DM
5.23	Zusammenstellung der der Gemeinde ver- bleibenden Kosten	
	aus 5.215	----- DM
	aus 5.221	----- DM
	aus 5.222	----- DM
	aus 5.223	----- DM
	aus 5.224	----- DM
	aus 5.225	----- DM
		=====
	Insgesamt	===== <u>DM</u>

6. STÄDTEBAULICHE WERTE

6.1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 1,9806 ha
 davon sind (z.B. landw. Nutzfläche) ha
 ha
 ha
 ha
 ha

6.2. Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 1,9806 ha

6.3. Erschließungsflächen (unterteilt in vorhandene und geplante)

1. Strassen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd. u.dgl.qm	Fläche qm
vorh.	ausplanimetriert		2797	qm
gepl.			291	qm
			3088	qm
2. Parkflächen			65	qm
3. sonstige Erschl.-Flächen (Grünanlagen)			1490	qm
Spielplatzfläche			409	qm
insgesamt			<u>0,5052</u>	ha

(= 25,5 % des Bruttobaugebietes)

6.4. Das Nettobauland beträgt mithin 1,4754 ha
 davon sind bereits bebaut 0,6544 ha
 für die Bebauung noch zur Verfügung
 stehendes Bauland 0,8210 ha

Besiedlungsdichte:

6.5. Vorhanden sind Einf.-Häuser mit WE
 4 Mehrf.Häuser mit 63 WE
 geplant sind Einf.-Häuser mit WE
 3 Mehrf.Häuser mit 36 WE
 zusammen 99
 =====

99 WE x 2,5 = 248 Personen
Besiedlungsdichte = 168 Personen je ha Nettobauland.

6.6. Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der

2-geschossigen Bebauung	1040	qm Geschoßfläche
3-geschossigen Bebauung	9228	qm Geschoßfläche
	10268	qm Geschoßfläche
	=====	

Die nutzbare mittlere Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt errechnet:

qm Geschoßfläche

qm Nettobauland (ohne Fläche der Sammelgaragen)

im zweigeschossigen Bereich	0,6	GFZ
im dreigeschossigen Bereich	0,93	GFZ

7. NACHWEIS DER GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Die Besiedlungsdichte beträgt 99 WE. Es wurden zwei Garagenflächen mit insgesamt 85 Garagen und 2 Stellplatzflächen mit insgesamt 17 Stellplätzen ausgewiesen. 99 WE = 102 Einstellplätze.

8. NACHWEIS DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE.

Oberhalb der linken Garagenfläche (35 GGa) ist eine Parkfläche mit 4 Parkplätzen ausgewiesen.

Weitere Parkplätze können nicht ausgewiesen werden, da die Strassenflächen bereits fertig ausgebaut sind.

9. SPIELPLATZNACHWEIS (Nach dem Nieders.Gesetz über Kinderspielplätze)

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

Auf den Grundstücken sind 6 Kleinkinderspielplätze ausgewiesen.

9.2. Für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren sind 2 Spielplätze im Bebauungsplan festgesetzt worden. Sie sind von den Bewohnern in einer Entfernung von $\leq$ 400 m zu erreichen.

1,1638 ha Nettobauland (ohne Garagenfläche)

1,0268 ha Geschoßfläche (bei mittl.GFZ von 0,88)

0,0205 ha geforderte Spielplatzfläche (2% der Geschoßfläche)

0,0300 ha geforderte Spielplatzfläche, da 2% der Geschoßfläche die Mindestnutzfläche nicht erfüllen.

0,0300 ha geforderte Spielplatzfläche $\leq$ 0,0409 ha ausgewiesene Spielplatzfläche.
=====

Uslar, den

Bürgermeister

Stadtdirektor

(Die Begründung wird der 1.Änd. des Bebauungsplanes Nr.4A beigelegt.)

Berechnung des Äquivalenten Dauerschallpegels.

gem. Vornorm DIN 18005-Schallschutz im Städtebau -

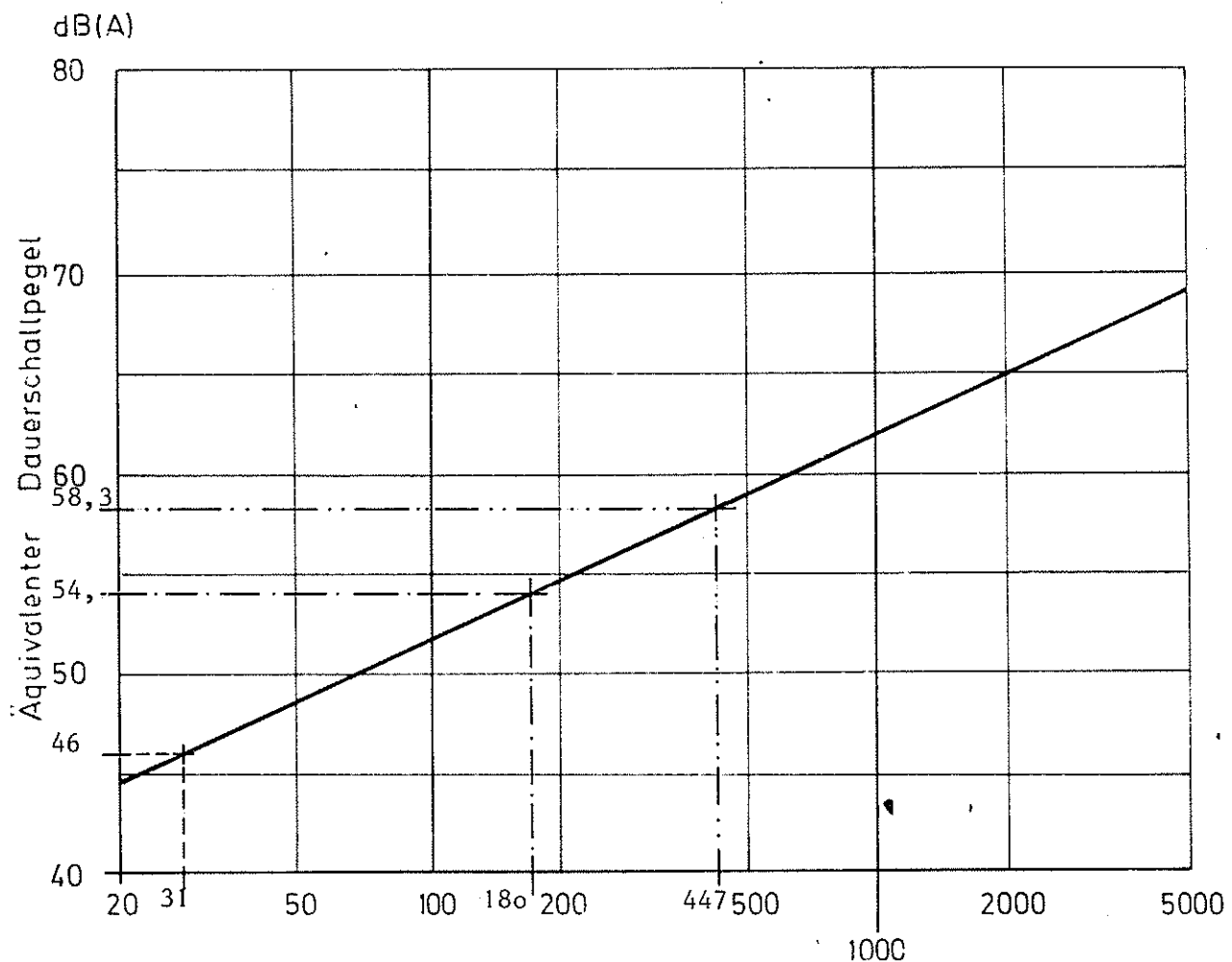
SCHALLQUELLE B 241

DURCHNITTTLICHE TAGESBELASTUNG 3133 KFZ 24 STD.

TAG-WERT ZWISCHEN 6.00 UND 22.00 UHR 92% DER TAGESBELASTUNG 2882 KFZ 16/STD.

NACHT-WERT ZWISCHEN 22.00 UND 6.00 UHR 8% DER TAGESBELASTUNG 251 KFZ 8/STD

	VERKEHRSDICHTE		LKW ANTEIL %	STRASSENÖBERFLÄCHE	STEIGUNGEN %
	PRO 16/8 STDN.	PRO STD.			
TAG-WERT	2882	180	10%	-.-	-.-
NACHT-WERT	251	31	10%	-.-	-.-
VERKEHRSSPITZE (15,5% TAGESBEL.)		447	10%	-.-	-.-



	VERKEHRSDICHTE		LKW ANTEIL + dB(A)	STRASSEN- ÖBERFLÄCHE + dB(A)	STEIGUNGEN + dB(A)	SUMME dB(A)
	KFZ/STD	dB(A)				
TAG-WERT	180	54	-.-	-.-	-.-	54
NACHT-WERT	31	46	-.-	-.-	-.-	46
VERKEHRSSPITZE	447	58,3	-.-	-.-	-.-	58,3