

	Bebauung
	Mauer
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
	Nutzungsgrenze
	Gartenland
	Grünland
	Höhenlinie über N.N.
	Graben
	Wald
	Gemarkungsgrenze
	Gehölze
	Elt-Freileitung

Topographic map of Eschershausen and surrounding areas. The map shows the town of Eschershausen, the Forsthaus Eschershausen, and the Kolborn. A dashed line indicates a specific area of interest. The map is labeled with 'Eschershausen' and 'Forsthaus Eschershausen'. The scale is 1:50,000.

Flur 8

	GEM. § 411 BauGB	GEM. § 3121 BauGB	GEM. § 10 BauGB	GEM. § 11 BauGB	GEM. § 12 BauGB
BEARBEITET: 100	GEÄNDERT: 31.07.2004, 00	NEUZEICHNUNG: 18.10.2004, 10			

James

alt von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes
eingetrag in der Wohnung nicht st. getrennt gemacht werden.

Ustör , den

Siegel) Stadt/Gemeinde/direktor

ungen

falls erforderlich,

Planung/Bau. Landkreis entsprechend der Regelung in
DVBauG vom 16.07.87,
gemäß dem der Bez.-Reg. bzw. dem Landkreis,
auf der 3-Monats-Frist,
insurrendes strichen,
wenn ein Aufstellungsbeschluss gefaßt wurde.

Prüfamt

§ 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
der Bekanntmachung vom 8.12.1966 (BStBl. I S. 2253), geändert
Art. 2 des Gesetzes vom 2.12.1967 (BStBl. I S. 1063),
des (BStBl. I S. 1063, 1137)

des Landesarchivs Brandenburg (LBAuA)

§ 19 Abs. 1 Nr. 1 des Grundgesetzes vom 6.6.1950 (Nieders. GVBl. S. 157),
der Bekanntmachung vom 21. März 1950 (Nieders. GVBl. S. 177/1950,
I) durch den sechste Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen
Verfassung vom 21. März 1950 (Nieders. GVBl. S. 177/1950,
I, März 1950)
des § 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO)
vom 21. März 1950 (Nieders. GVBl. S. 229)
und der Stadtgemeinde vom 22.6.1953 (Nieders. GVBl. S. 229)
des § 47 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 des Niedersächsischen Gesetzes über
die öffentliche Schenkungen vom 1.12.1950 (Nieders. GVBl. S. 385,
I)

Das der Stadtgemeinde zugeordnete Bezugszahlgen Nr. 41 die-
seiner Bezugszahlgen mit den örtlichen
schriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Ustur „den 19. April 1950

(Siegel)

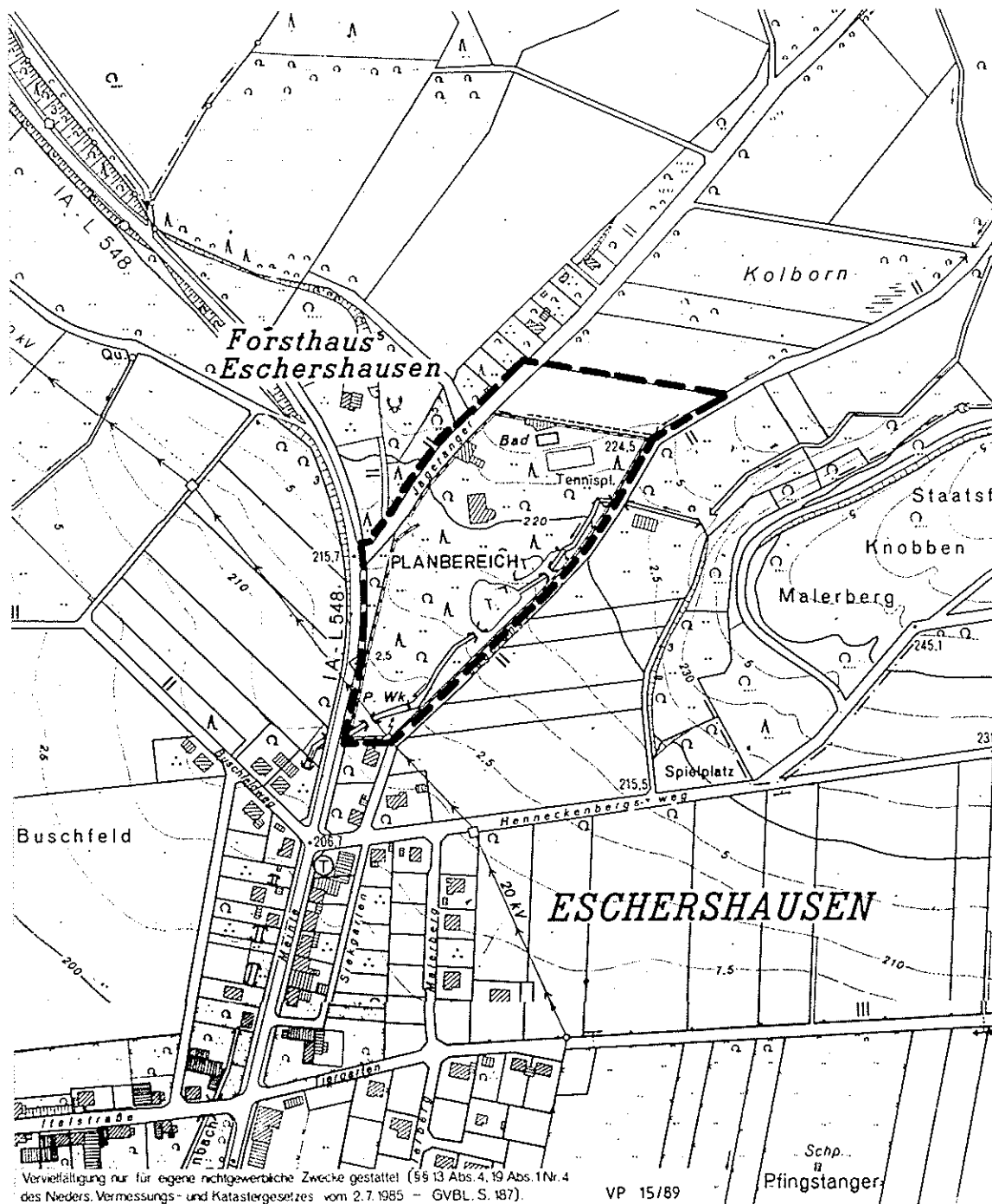
gez. Leopold gez. Meistering
Bürgermeister Stadt/Gemeinde/direktor

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 18.10.89	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

STADT USLAR OS ESCHERSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 41 "SANATORIUM JÄGERANGER"



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Norden der Ortschaft Eschershausen östlich der L 548. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt im Maßstab 1:5000 dargestellt begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die Stadt Uslar hat in der Zeit von 1974 bis 1978 den Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 15.9.1978 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 22.12.1978 im Amtsblatt für den Landkreis Northeim bekanntgemacht. Der Rat der Stadt Uslar hat die Aufstellung von 5 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1., 2. und 4. Änderung von der Bez. Reg. Braunschweig genehmigt und durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Northeim wirksam geworden.

Die 3. und 5. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dieser Bereich in Sondergebiet-Kur geändert.

Das Verfahren der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführt.

2.2 Natur und Landschaft

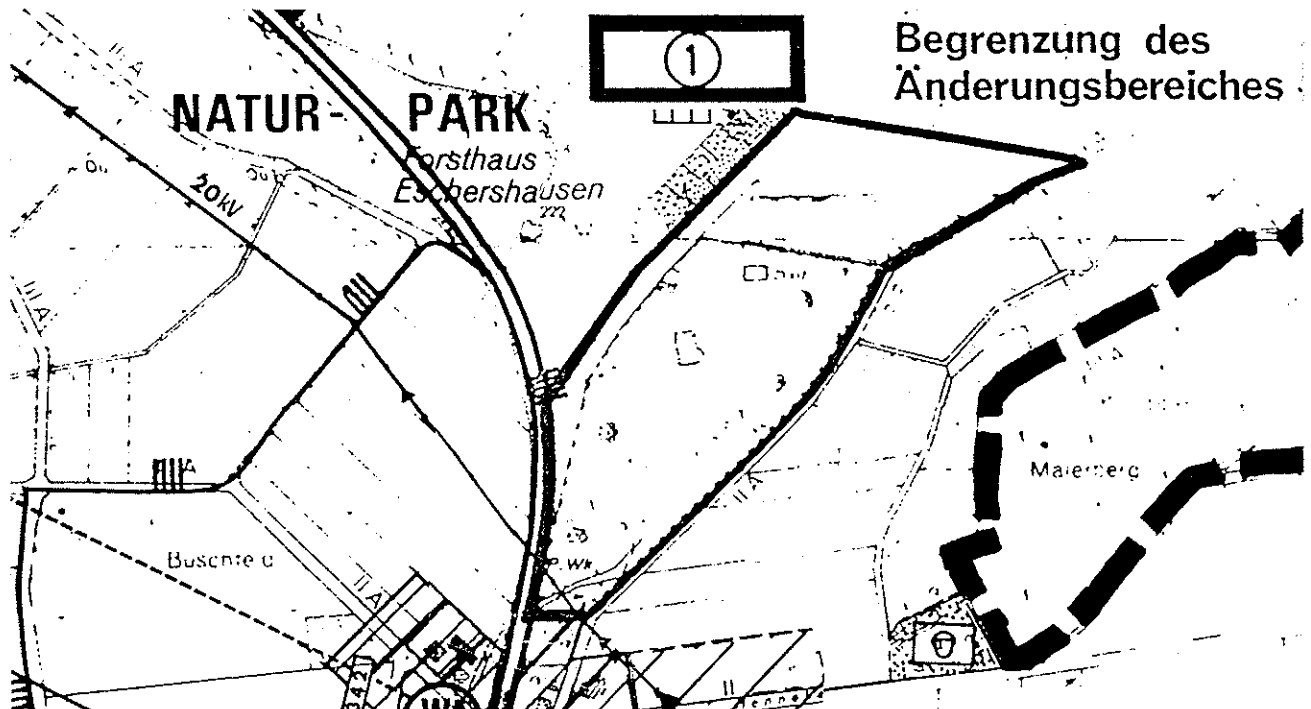
Das Flurstück 38, welches der Erweiterung dient, wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Landschaftsbildprägender Bewuchs ist auf der Fläche nicht vorhanden. Das Grundstück befindet sich derzeit im Landschaftsschutzgebiet Naturpark "Solling-Vogler". Die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet ist für diese und die angrenzende Fläche beantragt.

Die übrige Fläche ist eine private Parkanlage mit zum Teil exotischen Bäumen. Der vorhandene Bewuchs ist sehr erhaltenswert und sollte nicht beseitigt werden. Eine Bebauung innerhalb der Parkanlage ist nur mit geringer Höhe und kleiner Grundfläche möglich, ohne nicht erhaltenswerten Bewuchs zu beseitigen. Auch außerhalb der Parkanlage sollte eine von der Höhe begrenzte bauliche Anlage nur zulässig sein, um negative Einflüsse auf den Naturpark und das Landschaftsbild zu vermeiden.

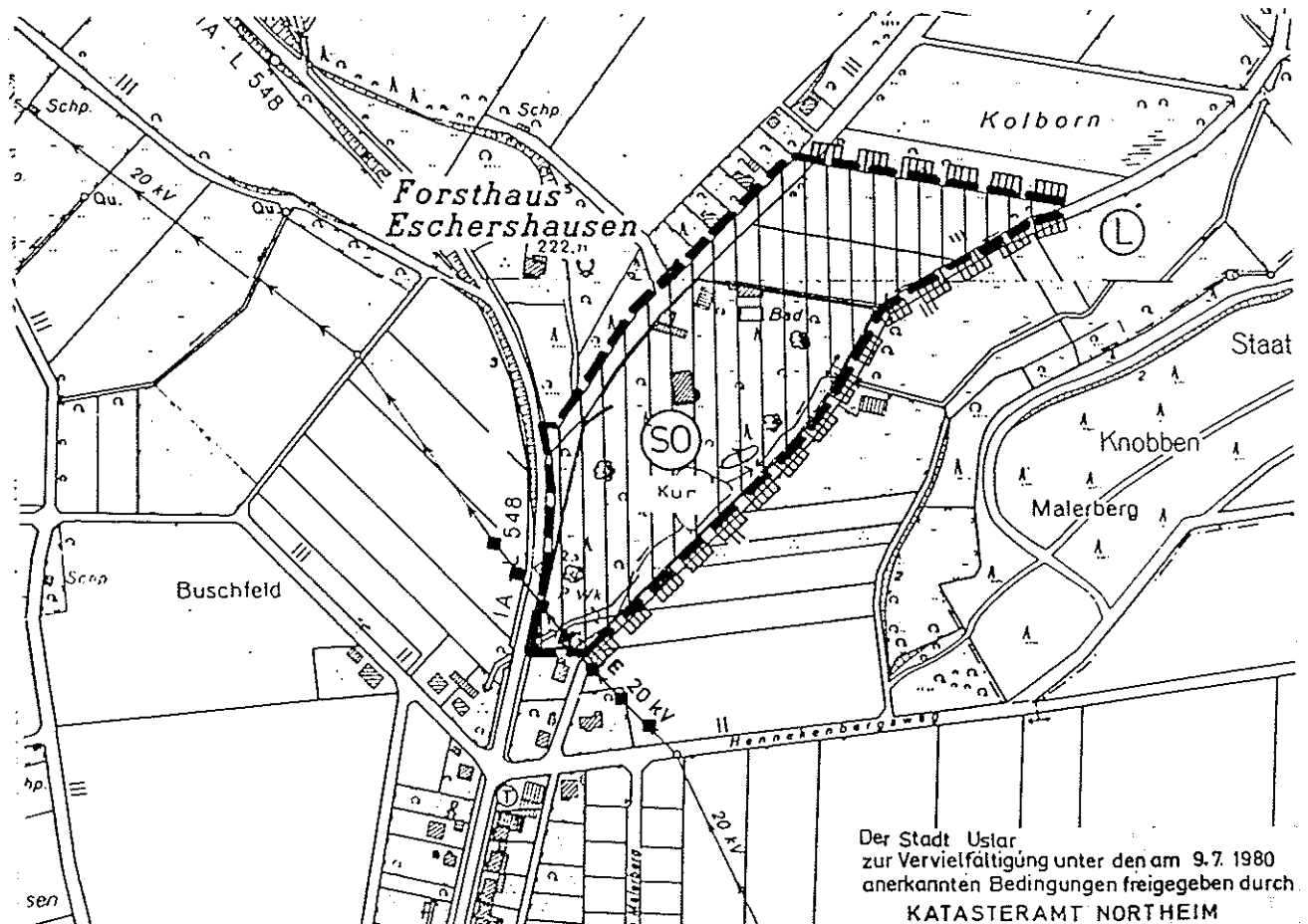
2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

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

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan i.M. 1:5000



Auszug aus der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes i.M. 1:5000



Der Stadt Uslar
zur Vervielfältigung unter den am 9.7.1980
anerkannten Bedingungen freigegeben durch
KATASTERAMT NORTHEIM

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die vorhandene Ilse Villa einer neuen Nutzung zuzuführen, unter dem Gesichtspunkt, das Erholungsangebot durch einen Kurbetrieb zu erweitern. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes wurde dargelegt, daß die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Auch dem Gebot "Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden" wird Rechnung getragen, indem eine Fläche, die der privaten Wohnnutzung diente, einer öffentlichen Sanatorium-Nutzung zugeführt wird. Daß die bisherige Wohnfläche nicht ausreicht, ist darauf zurückzuführen, daß die vorhandene Parkanlage für Natur und Landschaft wie auch für den geplanten Kurbetrieb von besonderer Bedeutung ist und somit erhalten werden soll. Die damit verbundene Flächeninanspruchnahme dient der Erhaltung einer erhaltenswerten Parkanlage. Außerdem wird nur die Fläche durch den Bebauungsplan überplant, die unbedingt notwendig ist, während der Flächennutzungsplan eine größere Fläche vorhält.

Mit Beschluß vom 11.7.1989 hat der Rat der Stadt Uslar beschlossen, für den festgesetzten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser soll die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festsetzen und die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen bilden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Das Villengrundstück war bisher im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für die vorhandenen Gebäude bestand Bestandsschutz. Damit wurde sichergestellt, daß ungewollte Umnutzungen nicht stattfinden konnten. Der dem Rat vorgetragene Umnutzungsantrag zur Einrichtung eines Sanatoriums entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie dem Erfordernis zur Erweiterung und Verbesserung von Erholungseinrichtungen. Der Flächennutzungsplan wird hierfür im Rahmen der 5. Änderung geändert und dieser Bereich als Sondergebiet - Kur dargestellt. Hieraus wird entsprechend dem Entwicklungsangebot ein Sondergebiet - Kur entwickelt, welches der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Anlagen dient. Zulässig sind Kureinrichtungen, Sanatorien und die der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen. Mit der Nutzungsfestsetzung wird sichergestellt, daß durch dieses Sondergebiet keine Konkurrenz zum Sondergebiet Erholung entsteht. Hier soll in Ergänzung zur Erholungsnutzung eine ruhige Heilnutzung geschaffen werden.

Für den Sanatoriumsbetrieb ist es erforderlich, vor Ort Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Betriebspersonal zu besitzen. Somit wird dieses Bedürfnis über eine Ausnahme geregelt, die letztlich von der Bauaufsichtsbehörde entschieden wird. Diese Ausnahme ist auf bestimmte Bauflächen begrenzt, damit das Wohnen in einem Bereich konzentriert wird.

Als weitere Ausnahme sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Hiermit soll der Bedarf an Ferienwohnungen gedeckt werden, der durch den Sanatoriumsbetrieb hervorgerufen wird. Der Bedarf ergibt sich durch Begleitpersonen, die an den Kur- und Heilbehandlungen nicht teilnehmen, jedoch zur Hilfeleistung von kranken Personen im Nahbereich wohnen müssen. Um daraus kein gesondertes Gewerbe entstehen zu lassen, ist diese Ausnahme nur in Verbindung mit Kur oder Sanatoriumseinrichtungen zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Die zulässige Geschößzahl orientiert sich an der vorhandenen Bebauung, die in ihrer Art und Größe erhalten werden soll, während die zusätzlichen Bauflächen unter Berücksichtigung einer harmonischen Ortsrandgestaltung eine maximale Zweigeschossigkeit nicht überschreitet. Da auch eine größere Anzahl eingeschossiger Gebäude geplant sind, haben mehrere Bauflächen nur eine eingeschossige Bauweise erhalten. Die Geschöß- und Grundflächenzahl ist nicht für jede einzelne Baufläche festgesetzt worden. Es wird davon ausgegangen, daß das Gebiet im Zusammenhang genutzt wird und so eine Geschöß- und Grundflächenzahl für den Bereich des Sondergebietes festgesetzt wird.

Gem. § 22 BauNVO ist die Bauweise, soweit erforderlich, im Bebauungsplan festzusetzen. Da die Bauflächen nicht im Zusammenhang als großer Bauteppich festgesetzt worden sind und die zulässige Grundfläche eine Ausnutzung der überbaubaren Fläche im gesamten Umfang nicht zuläßt, wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen begrenzt. In der vorhandenen Parkanlage sind die überbaubaren Flächen sehr eng gehalten, um größere Schäden an der Parkanlage zu vermeiden. Außerhalb der Parkanlage sind 2 größere überbaubare Flächen festgesetzt.

3.3 Verkehr

Das Sondergebiet grenzt mit seiner Westseite an die Landesstraße 548. Zufahrten zur L 548 sind vom Sondergebiet her nicht vorhanden und auch nicht geplant.

Die Erschließung des Sondergebietes - Kur erfolgt über den nordwestlichen Weg "Jägeranger", der einen entsprechenden Ausbau mit Wendeplatz erhält. Von dieser Straße gehen die Zufahrten zum Sondergebiet - Kur ab. Diese Ortsstraße dient heute schon der Erschließung der ehemaligen Ilse Villa, dem Forsthaus Eschershausen und dem Gartengebiet. Durch das Sondergebiet - Kur wird zwar die Straße stärker belastet, jedoch nicht so stark, daß die Einmündung in die Landesstraße größer ausgebaut werden muß. Die künftige Ortsstraße wird auch durch landwirtschaftliche Fahrzeuge befahren. Mit der großzügig ausgewiesenen Verkehrsfläche steht ein ausreichender Raum zur Verfügung, der einen ungehinderten landwirtschaftlichen Verkehr gewährleistet. Die Erschließungsstraße "Jägeranger" erhält am

Ende der ausgebauten Strecke einen Wendeplatz mit einem Wendekreisdurchmesser von 18 m. Damit ist gewährleistet, daß Ver- und Entsorgungsfahrzeuge problemlos wenden können. Der entlang der Nordgrenze des ehemaligen Ilse-Parks verlaufende Fußweg kann an dieser Stelle nicht erhalten werden, da er wesentliche Funktionsräume im Sanatoriumsbereich trennt. Dieser Weg dient aufgrund seiner Breite nur dem fußläufigen Verkehr und hat nur eine Verbindungsfunktion für Fußgänger für die beiden landwirtschaftlichen Wege. Da der Weg nicht ersatzlos gestrichen werden kann, wird er um 40 m weiter nach Norden verschoben und an den Rand des Sondergebietes verlegt. Für den ruhenden Verkehr sind auf den privaten Grundstücken ausreichend Einstellplätze nachzuweisen. Auf die Darstellung von öffentlichen Parkplätzen ist verzichtet worden, da ausreichend private Einstellplätze bereitzustellen sind. Dennoch soll die Verkehrsgrünfläche im Bereich "Jägeranger" so ausgebaut werden, daß zwischen den angepflanzten Bäumen auch Kraftfahrzeuge je nach Bedarf abgestellt werden können.

Der nach Südosten an den Planbereich angrenzende landwirtschaftliche Weg wird für das Sondergebiet nicht benötigt und ist daher nicht in das Plangebiet einbezogen worden.

3.4 Grünflächen

Südlich der Einmündung der Erschließungsstraße "Jägeranger" zwischen Landesstraße 548 und Sondergebiet befindet sich eine öffentliche Grünfläche. Diese soll in der jetzigen Form erhalten bleiben, um diesen Bereich attraktiv zu gestalten.

3.5 Wasserflächen

Durch das Plangebiet verläuft der Henneckentalsbach. Dieser wird in seiner vermessenen Parzelle als Wasserfläche ausgewiesen. Eine Umgestaltung des Baches ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

3.6 Sonstige Planzeichen

Für den notwendigen Stellplatzbedarf wurde eine Fläche ausgewiesen. Soweit auf dieser Fläche die erforderliche Anzahl von Stellplätzen gem. Nds. Bauordnung nicht nachgewiesen werden kann, sind noch weitere Flächen für Stellplätze bereitzustellen.

Entlang der Landesstraße ist das geplante Sondergebiet mit einer Mauer eingefriedet. Von Seiten des Straßenbauamtes werden auch künftig Zufahrten und Zugänge zur Landesstraße ausgeschlossen. Dementsprechend wurde die Festsetzung entlang der Landesstraße getroffen.

3.7 Textliche Festsetzungen

Nr. 1

Siehe Art der baulichen Nutzung (wurde unter diesem Absatz erläutert).

Nr. 2

Im Bereich der Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecksflächen festgesetzt worden. Diese Festsetzung gewährleistet ein Mindestmaß an Einsicht in die angrenzende Verkehrsfläche und trägt zur Verkehrssicherheit bei.

Nr. 3

Aufgrund der Ortsrandlage und des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes Naturpark "Solling-Vogler" wird es erforderlich, die Grenzbereiche zur freien Landschaft hin harmonisch zu bepflanzen. Durch die Bepflanzung des festgesetzten Pflanzstreifens wird das notwendige Maß an Begrünung des Ortsrandes sichergestellt.

Nr. 4

Das Parkgrundstück der ehemaligen Ilse Villa ist durch eine Sandsteinmauer eingefriedet. Da nicht zu erwarten ist, daß die zusätzliche Fläche in gleicher Weise eingefast wird, ist im Nordosten entlang des landwirtschaftlichen Weges ein Pflanzstreifen zur Anpflanzung einer Baumreihe festgesetzt worden. Entlang der Erschließungsstraße ist auf den Pflanzstreifen verzichtet worden, da hier eine Anpflanzung durch die Straßenbepflanzung erfolgt. Mit der Ortsrandbegrünung der östlichen und westlichen Baumreihe erhält das erweiterte Sondergebiet eine ausreichende Randbepflanzung.

Nr. 5

Die vorhandene Parkanlage besitzt eine Vielzahl heimischer und exotischer Baumarten. Es wäre ein erheblicher Verlust, wenn diese Bäume nicht erhalten werden. Damit dies auch rechtlich sichergestellt wird, ist die Festsetzung getroffen worden.

Nr. 6

Die für die beabsichtigten Blockhäuser dargestellten Bauflächen befinden sich im Park sowie im nordöstlichen Teil des Plangebietes. Durch die Ausnutzung der gesamten Baufläche würden Gebäude entstehen, die den Erholungswert der Parkanlage erheblich stören und auch das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Mit Rücksicht auf die Parkanlage und das Landschaftsbild und im Hinblick auf die beabsichtigte Bebauung ist die max. zulässige Grundfläche je Blockhaus auf 32 m² begrenzt. Es wird damit nicht ausgeschlossen, daß Blockhäuser mit einer Grundfläche von 32 m² aneinandergestellt werden.

Nr. 7

Das Sondergebiet setzt sich zusammen aus dem ehemaligen Villengrundstück der Familie Ilse und einer landwirtschaftlichen Fläche. Das Villengrundstück ist als Park angelegt mit vielen erhaltenswerten Laubbäumen. Damit auch die landwirtschaftliche Fläche eine allgemeine Durchgrünung erfährt, ist diese Festsetzung getroffen worden. Diese Festsetzung stellt sich nicht gegen die Aussage des Regionalen Raumordnungsprogrammes, die Fläche von der Aufforstung freizuhalten. Da es hier nicht um eine Aufforstung sondern nur um eine Begrünung geht, kann diese sowie die übrigen Anpflanzungsfestsetzungen nicht als Widerspruch zur

Regionalplanung gesehen werden. Im übrigen ist eine Bepflanzung notwendig, um die zulässigen Baukörper harmonisch in das Landschaftsbild einzufügen. Mit der Festsetzung, je 500 m² ein hochwachsender Laubbaum, wird nur eine sehr dünne eher parkähnliche Bepflanzung geschaffen, die nicht als Aufforstung gewertet werden kann.

Nr. 8

Im Bereich der auszubauenden Verkehrsfläche ist ein Grünstreifen als Verkehrsgrün dargestellt worden. Zur besseren Gestaltung des Verkehrsraumes und zur Verbesserung des Umfeldes ist eine Bepflanzung dieser Fläche mit hochwachsenden Laubbäumen festgesetzt worden. Die übrige Fläche sollte so hergerichtet werden, daß sie sich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen (als Parkplatz) eignet.

Nr. 9

Durch die Schaffung von Einstellplätzen wird weitere Fläche versiegelt. Außerdem können großflächige unbegrünte Stellplatzflächen negative Auswirkungen auf das Umfeld haben. Um dies zu vermeiden, ist die Anpflanzung eines einheimischen Laubbaumes für je 5 im Zusammenhang erstellte Stellplätze festgesetzt.

3.8 Hinweis

3.81 zur Anpflanzung

Die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist nach dem Gesetz so zu verstehen, daß die Gehölze fachgerecht in den Boden eingesetzt werden, einen ausreichenden Lebensraum und eine genügende Wasserzufuhr erhalten. In befestigten Bereichen wie Stell- und Parkplätzen, ist diesbezüglich eine ausreichend große Baumscheibe entsprechend der Gehölzart vorzusehen.

3.82 zur L 548

Oberflächen- und Abwässer aus dem Baugebiet dürfen der Straßenanlage der L 548 weder mittelbar noch unmittelbar zugeleitet werden.

Die Lagerung von Baumaterial jeder Art im Bereich der Straßenanlagen der L 548 ist nicht gestattet.

3.9 Immissionsschutz

Das Sondergebiet grenzt im Norden an ein Gartengebiet und im Süden an ein allgemeines Wohngebiet. Im übrigen wird das Sondergebiet von landwirtschaftlicher Fläche umgeben. Nutzungskonflikte treten aufgrund der Nachbarschaft nicht auf. Die von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Emissionen sind zumutbar und im Rahmen der Kurnutzung hinzunehmen. Das Sondergebiet grenzt an die Landesstraße 548, die eine Belastung von 1026 Kfz/Tag besitzt.

Berechnung des Dauerschallpegels

Nach der Verkehrsmengenkarte 1985 beläuft sich die Verkehrsstärke auf der L 548 auf 1026 Kfz in 24 Std.

In der nachfolgenden Berechnung gem. DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - sind im Beiblatt 1 als - Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung - den Allgemeinen Wohngebieten, die in diesem Sondergebiet gelten sollten,

55 dBA() tags

45 dB(A) nachts

zugeordnet werden.

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 erfolgt auf der Grundlage der Verkehrsmengenkarte 1985.

1026	KFZ	24 Std.			10,9 LKW Anteil
1026	x	0,06 tag	=		61 KFZ pro Std.
1026	x	0,008 nachts	=		8 KFZ pro Std.
61 KFZ	=	57,5* dB(A)	- 7°	=	50,5 dB(A)
8 KFZ	=	49,0* dB(A)	- 7°	=	42,0 dB(A)

* = Bild 3 DIN 18005 Teil 1

° = Bild 4 DIN 18005 Teil 1

Danach werden die Tag- und Nachtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet (in diesem Sondergebiet angenommen) nicht überschritten.

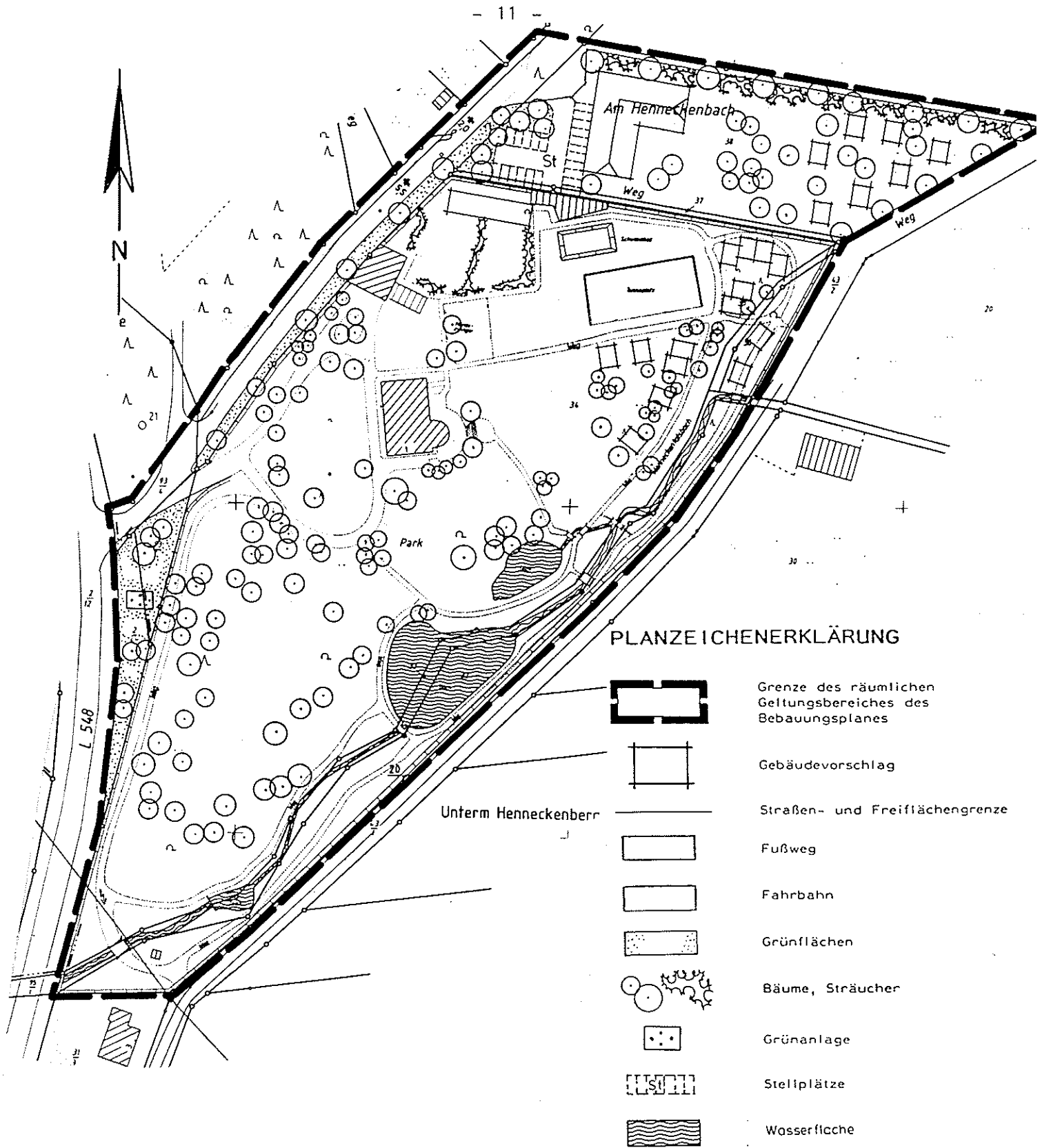
Notwendigkeit der Teilaufhebung der Landschaftsschutzgebietsverordnung

Wie bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung dargelegt wurde, ist es erforderlich, die beiden Flurstücke 38 und 39 der Flur 3 in der Gemarkung Eschershausen aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung "Naturpark Solling-Vogler" zu entlassen. Im Rahmen der Umnutzung einer privaten Wohnanlage in ein Sanatorium wird Erweiterungsfläche benötigt, die zur Errichtung von Behandlungs- und Unterakunftsgebäuden dient. Die Notwendigkeit des erweiterten Flächenbedarfs wird damit begründet, daß die private Parkanlage mit dem erhaltenswerten Bewuchs einen größeren Erholungswert besitzt und nicht durch zusätzliche Gebäude zerstört werden soll.

Eine Erweiterung ist im Zusammenhang nur in nordöstlicher Richtung möglich. Die übrigen Seiten sind von landwirtschaftlichen Wegen und der Landesstraße begrenzt, die beim Überspringen einen ständigen Störfaktor darstellen. Die sich zur Erweiterung anbietenden Flächen werden als Ackerland sowie als Wiese mit ein paar Obstbäumen genutzt. Für das Landschaftsgebiet stellen diese beiden Flächen keinen besonderen Wert dar, zumal diese Flächen die hochwertigen Bereiche wie Bach- und Wiesentäler u.a. nicht berühren.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes weist Flächen für den mittelfristigen Bedarf aus, während der Bebauungsplan diese Fläche noch nicht in vollem Umfang überplant und nur den kurzfristigen Bedarf bereitstellt. Damit wird u.a. auch dem Gebot des sparsamen Umgang mit Grund und Boden nachgekommen. Es könnte sich jedoch, nach Inbetriebnahme des Sanatoriums, eine kurzfristige Erweiterung ergeben, wodurch die zusätzliche Flächenbereitstellung im Rahmen des Flächennutzungsplanes gerechtfertigt ist.

Durch die Inanspruchnahme geschützter Landschaftsteile werden in diesem besonderen Fall Landschaftsteile geschützt, die einen ähnlichen Wert darstellen. Um diesen Schutz auch rechtlich abzusichern, sind im Bebauungsplan entsprechende textliche Festsetzungen aufgenommen worden. Desweiteren sind zur Gestaltung des Ortsrandes zum Landschaftsschutzgebiet hin textliche Festsetzungen gefaßt worden, die negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet vermeiden. Außerdem bleibt als Pufferzone das Flurstück 39 vorerst noch in seiner derzeitigen Nutzung als Wiese erhalten. Aufgrund dieser weitgehenden Festsetzungen wird auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet, zumal dieser auch nur über Festsetzung im Bebauungsplan verbindliche Wirkung erreichen kann.



Bebauungsentwurf
zum
Bebauungsplan "Sanatorium Jägeranger"
ohne Maßstab

4. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Das Baugebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet "Naturpark Solling-Vogler" und kann durch außergewöhnliche Baukörper und Dachformen negativ auf das Landschaftsschutzgebiet einwirken. So wurde im Rahmen der textlichen Festsetzungen die Gebäudehöhe begrenzt, wodurch nur noch die Dachflächen, soweit es keine Flachdächer sind, weithin sichtbar werden. Bei Flachdächern tritt an die Stelle der Dachfläche die senkrechte Gebäudefassade, die sich meist störend aus der Umgebung abhebt. Die vorhandenen Gebäude mit geneigten Dächern sind in ihrer Umgebung harmonisch eingebunden und sollten durch Gebäude mit Flachdächern oder sehr gering geneigten Dächern nicht in eine Disharmonie gebracht werden. Mit der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung werden Flachdächer ausgeschlossen und nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° und darüber zugelassen. Damit wird eine Anpassung der Dachformen gewährleistet.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Bodenordnende Maßnahmen

Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigung nach § 125 BauGB).

5.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird über die vorhandene Trinkwasserleitung sichergestellt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die geplante Trinkwasserleitung. Soweit die Transportkapazität der Leitung nicht ausreicht, besteht die Möglichkeit der Wasserentnahme aus dem vorhandenen Schwimmbad oder aus den vorhandenen Teichen, die über den Henneckentalsbach gespeist werden.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird der örtlichen Kläranlage zugeleitet. Diese ist ausreichend dimensioniert, so daß eine schadlose Klärung gewährleistet wird.

Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlags- und Grundwasser wird unter Beachtung der wasserrechtlichen Erlaubnis dem Henneckentalsbach zugeleitet.

Müllabfuhr

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Northeim durchgeführt.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird von den Stadtwerken Uslar sichergestellt.

Die Versorgung mit Erdgas wird von der Gasversorgung Südhan-nover-Nordhessen GmbH, Kassel durchgeführt.

5.3 Altablagerungen

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

5.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

5.5 Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

Ein Spielplatznachweis gem. Nds. Gesetz über Kinderspielplätze ist nicht erforderlich.

5.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

Verkehrsflächenausbau	205.000,-- DM
Anlage der Grünflächen	

Von diesen Beträgen sind 205.000,-- DM abzüglich 10 % Gemeindeanteil über den Erschließungsbeitrag zu verteilen.

Die Kosten für die Strom- und Wasserversorgung sowie für das erforderliche Fernmeldenetz werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

5.7 Die vorgesehene Finanzierung der zu treffenden Maßnahmen

Der Ausbau der notwendigen Erschließungsanlagen wird zu gegebener Zeit je nach Bedarf abschnittsweise erfolgen. Die Finanzierung wird rechtzeitig im Haushalt der Gemeinde/Stadt vorgesehen.

5.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von	3,5785 ha
davon sind Sondergebiet / Kur	3,1237 ha
Verkehrsfläche mit Verkehrsgrün	0,2739 ha
Wasserfläche / Bach	0,1028 ha
Grünfläche-Grünanlage	0,0781 ha

Bei der geplanten mittleren Baudichte von 0,19 GFZ ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 5.935 m².

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 41

"Sanatorium Jägeranger"

vom 01.02.1990 bis einschließlich 01.03.1990

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

Uslar, den 19. APR. 1990

gez. Leipold
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor