

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)

Geschossflächenzahl
0.4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
 zwingend

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)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

Landwirtschaftlicher Weg

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 zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-
pflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1 + 2)

Einzelbaum zu erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in dem mit gekennzeichneten Bereich einheimische hochwerdende Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) und Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten. Für je 15 m angefangene Pflanzstreifenlänge sind mindestens ein Laubbaum und drei Großsträucher anzupflanzen.

2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in dem mit gekennzeichneten Bereich einheimische hochwerdende Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) anzupflanzen und zu erhalten. Für je 15 m angefangene Pflanzstreifenlänge ist mindestens ein Laubbaum anzupflanzen.

3. Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je angefangene 500 m² Baugrundstück ein hochwerdender einheimischer Laubbaum (I. und II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) und zwei Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten.

4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind im Bereich der Verkehrsflächen 6 hochwerdende einheimische Laubbäume (I. oder II. Größenordnung) anzupflanzen und zu erhalten.

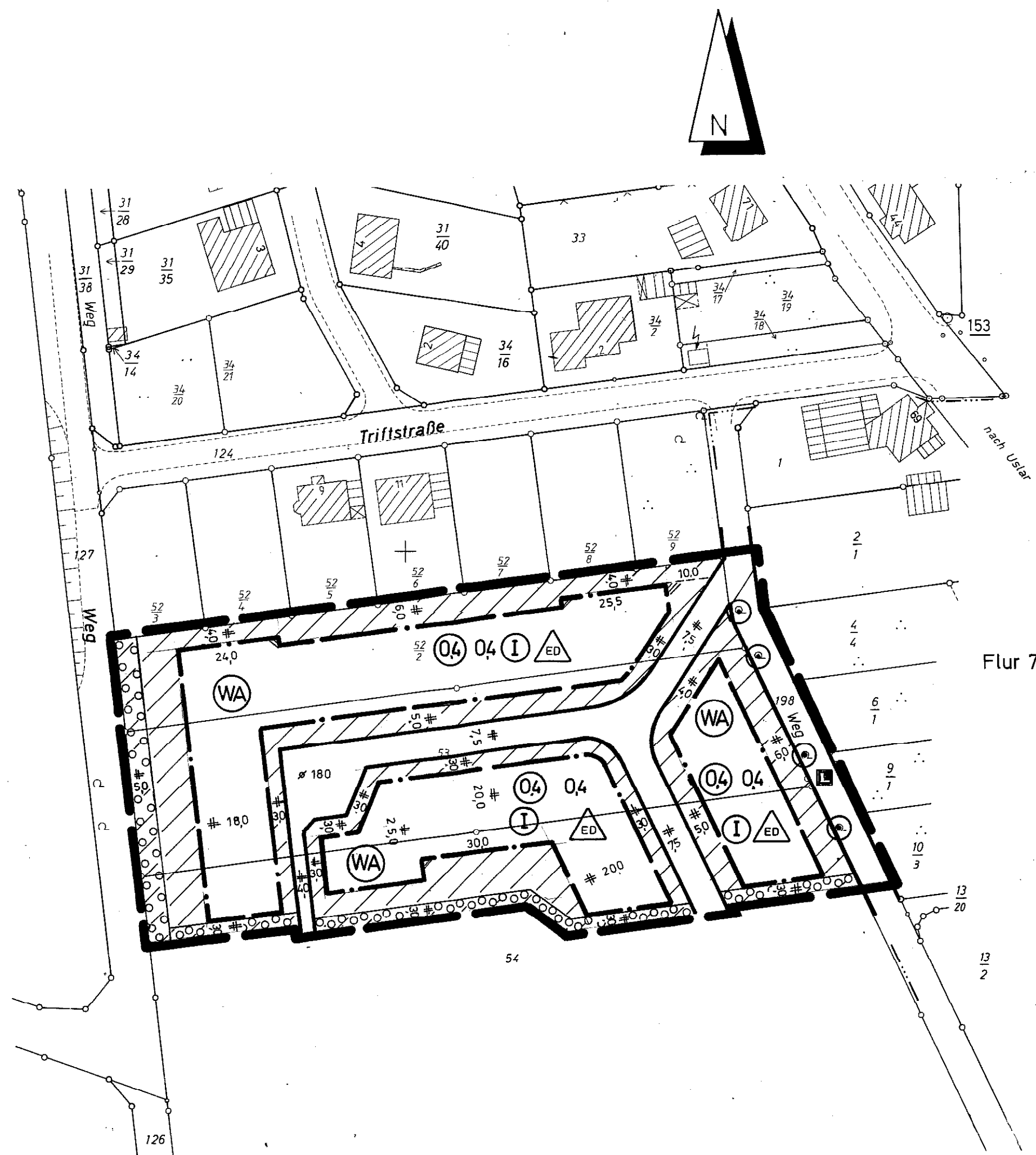
5. Für die Versiegelung von Flächen im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatG Ausgleichsmaßnahmen in folgendem Umfang vorzunehmen. Je 10 m² überbauter oder versiegelter Fläche ist ein Ausgleich von 4,95 WE, WE = Wertinheit, vorzunehmen. Für die Versiegelung mit breittufigen Pflastersteinen ist ein Abzug je 10 m² von 0,5 WE zulässig.

Die Wertigkeit für den Ausgleich durch Neuanpflanzungen oder Herstellung von Flächen wird wie folgt festgesetzt:

Baum I. Größenordnung	=	90 WE
Baum II. Größenordnung	=	68 WE
Obstbaum Hochstamm	=	50 WE
Großstrauch	=	28 WE
Kleinstrauch	=	7 WE
Sukzessionsfläche ohne Bepflanzung	=	1,4 WE/m²

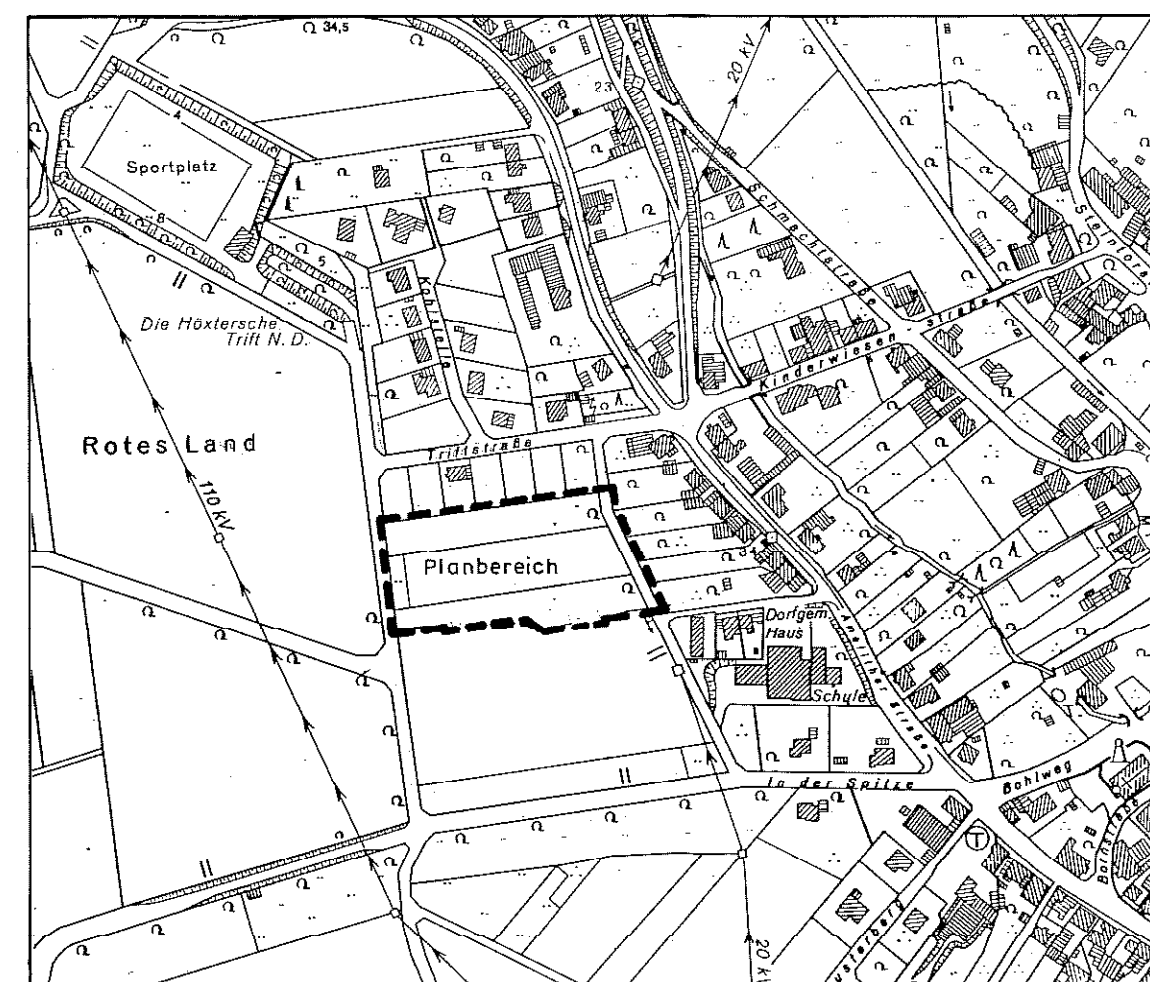
Die Textlichen Festsetzungen Nr. 1 - 3 sind auf diese Festsetzung anrechenbar.

Planunterlage angefertigt vom
Katasteramt Northeim
Landkreis Northeim
Stadt Uslar
Gemarkung Schönhagen
Flur 8 Maßstab 1 : 1000
Die Höhenangaben beziehen sich auf Normalnull



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauung
 Mauer
 Flurgrenze
 Flurstücksgrenze
 Nutzungsgrenze
 Zaun
 Gartenland
 Höhenlinie über N.N. nicht vorhanden



Übersichtsplan

M 1:5000

STADT USLAR

OS SCHÖNHAGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 55

SÜDLICH DER TRIFTSTRASSE

M 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVER-
ORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG,
IN DER JEWELS ZULETZT GELTENDEN
FASSUNG

PLANUNGSBÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

GEM § 4(1) BauGB	GEM § 3(2) BauGB	GEM § 10 BauGB	GEM § 11 BauGB	GEM § 12 BauGB
BEARBEITET: 08.07.1994 / RO	STAND: 08.11.1994 / RO	STAND: 07.12.1995 / RO		

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 57 und 59 des Nds. Bauordnungsgesetzes (Nds. BauO) hat der Rat der Stadt Uslar diesen Bebauungsplan Nr. 55, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Uslar, den 07. Dez. 1995

Siegel

gez. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 05.05.94 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB *) ortsüblich bekannt gemacht.

Uslar, den 07. Dez. 1995

gez. Meistering
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
vp 6194

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 1994). 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.

Northeim, den 19. Feb. 1996

Siegel

gez. Walter
Itd. Vermessungsdirektor

Planverfasser

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Juli 1994

BÜRO KELLER
Büro für Städtebauliche Planung
30559 Hannover, Lothinger Str. 15
Telefon (0511) 522538 Fax 522532

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.12.99, 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 13.01.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.01.1995 bis 28.02.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Uslar, den 07. Dez. 1995

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 beschlossen.

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

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

Uslar, den

Stadtdirektor

Vereinfachte Änderung

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

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 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 Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.12.95 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Uslar, den 07. Dez. 1995

gez. Meistering
Stadtdirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan, Änderung, ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 05.03.1996 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan, Änderung, wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile *) nicht geltend gemacht.

Northeim, den 29. Mai 1996

Siegel

Landkreis Northeim
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage:
gez. Johns

Beltrittsbeschluss

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

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

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

Uslar, den

Stadtdirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 21.06.1996 im Amtsblatt bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan, Änderung, ist damit am 21.06.1996 rechtsverbindlich geworden.

Uslar, den 24. Juni 1996

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 geltend gemacht worden.

Uslar, den

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

Hiemit wird amtlich beglaubigt, daß die vorliegende Abschrift/Ablichtung mit der vorgelegten Originalabschrift des Bebauungsplans Nr. 55 übereinstimmt. Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei

erteilt.

Uslar, den 22.06.97.

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

Stadtdirektor

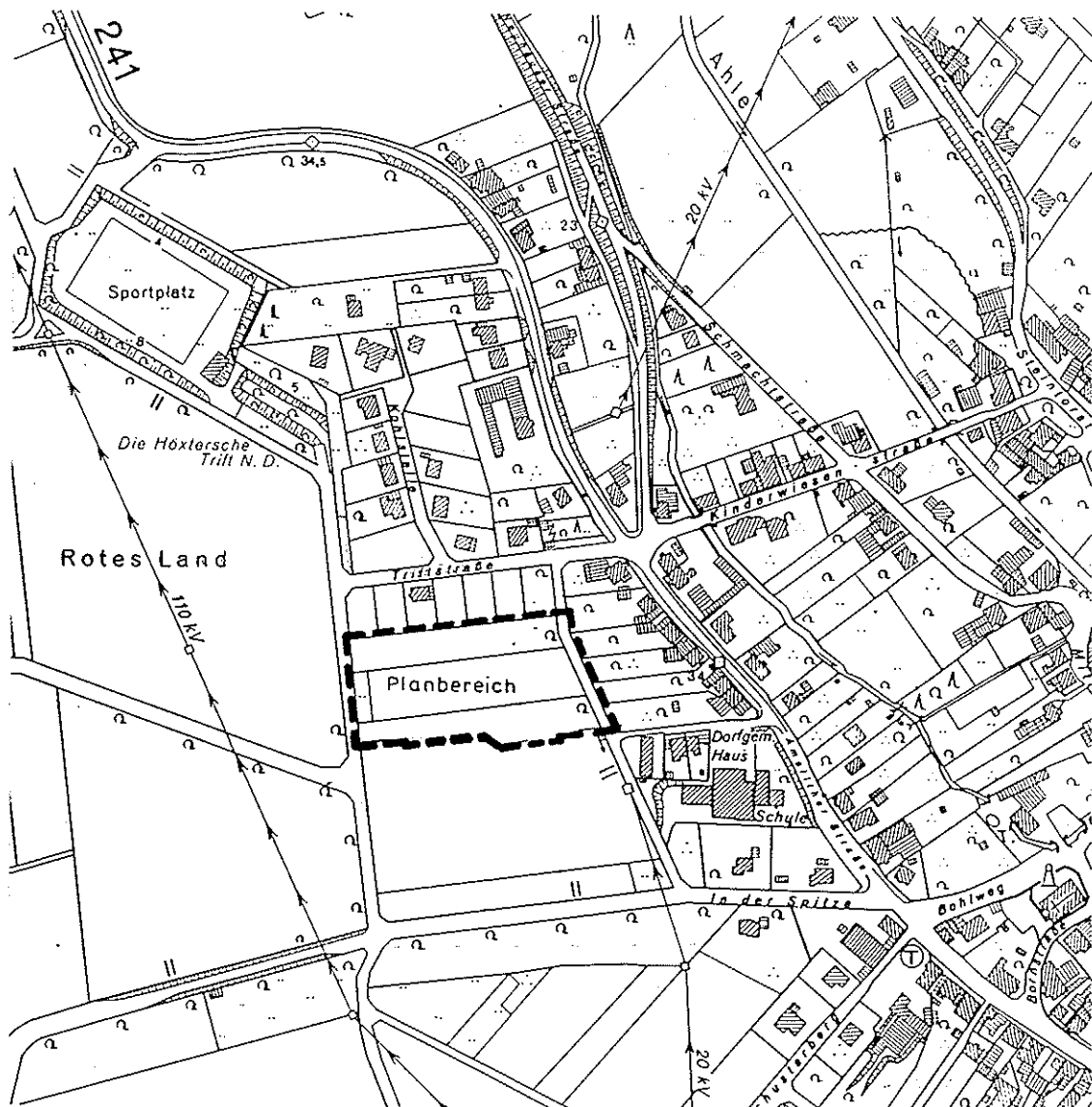
Stadtdirektor

Stadtdirektor

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
7.12.1995	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

STADT USLAR, OS SCHÖNHAGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 55 "SÜDLICH DER TRIFTSTRASSE"



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Uslar hat am 05.05.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Südlich der Triftstraße" beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Westen der Ortslage von Schönhagen. 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 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 der Stadt hat die Aufstellung von 14 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1., 2., 4. - 8., 10., 11. und 12. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 3., 9., 14. und 15. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

2.2 Natur und Landschaft

Das geplante Baugebiet wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt.

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises ist durch das Plangebiet die Ortsumgehung Schönhagen dargestellt. Im übrigen ist die Fläche der bebauten Ortslage zugeordnet mit der Darstellung als Vorranggebiet für Natur und Landschaft und Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises ist der Bereich als Gebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft dargestellt. Desweiteren liegt das Gebiet im Bereich für Grundwasserneubildung. Im Rahmen des Bebauungsplanes sollen diese Vorgaben beachtet werden.

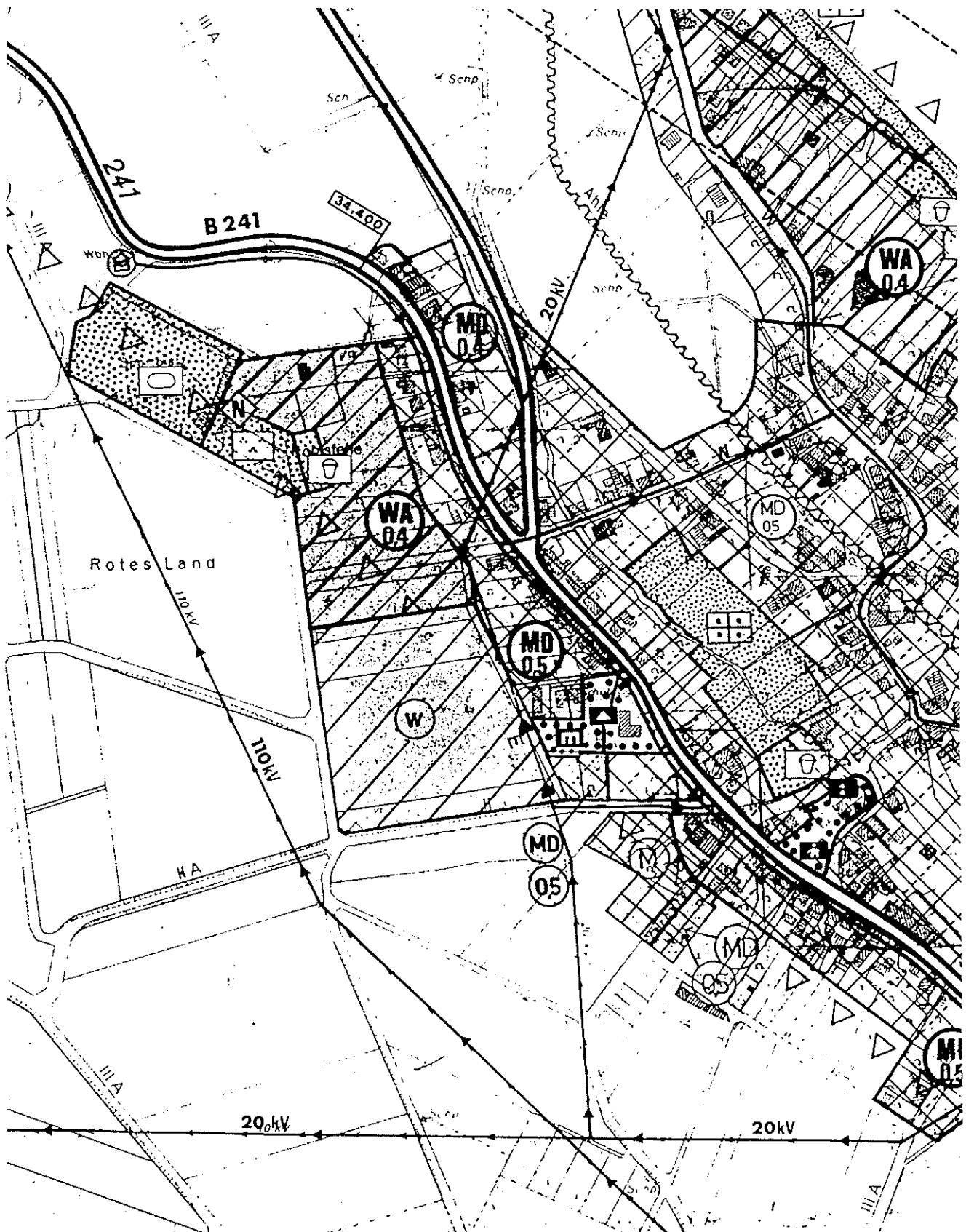
Das Baugebiet bildet teilweise den Ortsrand neu. Dieser soll durch Pflanzfestsetzungen harmonisch gestaltet werden.

Auf den Absatz Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird verwiesen.

2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Durch das Plangebiet werden keine Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete berührt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M. 1 : 5.000



3. Vorbereitende Bauleitplanung

3.1 Regionalplanung

Die Stadt Uslar hat als Mittelzentrum die Aufgabe "Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten" sowie die Aufgabe "Erholung" erhalten. Diese Aufgaben sind vorrangig auf die Kernstadt bezogen. Doch haben die Ortschaften im Rahmen der Eigenentwicklung beizutragen, die Aufgabe mit zu erfüllen. So hat die Ortschaft Schönhagen Einrichtungen für die Erholung geschaffen. Auch das ortsansässige Gewerbe hat Entwicklungsflächen erhalten. Lediglich die Wohnbaufläche ist aufgebraucht und bedarf der Erweiterung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt die Stadt der Aufgabe nach, für die Eigenentwicklung ausreichend Wohnbaufläche bereitzustellen.

Von Seiten des Landkreises wird aus Sicht der Regionalplanung auf die Darstellung der Ortsumgehung der B 241 (längerfristiger Bedarf) im Regionalen Raumordnungsprogramm verwiesen. Der Hinweis wird ergänzt, daß nach heutigen Planungsmaßstäben die Umgehungsstraße zumindest einen gewissen Abstand vom heutigen Ortsrand einhalten wird.

Zur Zeit läuft das Verfahren der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes. Die untere Landesplanungsbehörde hält zur Zeit an der Sicherung der Ortsumgehung fest.

Bei der Verwirklichung der Ortsumgehung muß für die dortigen Wohnverhältnisse in bezug auf Aussicht, Luftbelastung und auch Lärm mit Beeinträchtigungen im gesetzlich zulässigen Maß gerechnet werden.

Von Seiten der Stadt wird die dargestellte Ortsumgehung der B 241 im Regionalen Raumordnungsprogramm nur als angedachte Linienführung gewertet und nicht als konkrete Linienführung. Dies wird dadurch deutlich, daß die Linie die Wohnsiedlung "Auf der Kohlstelle" sowie den vorhandenen Sportplatz durchschneidet. Außerdem wird das Naturdenkmal die "Höxtersche Trift" durch die Trasse erheblich beeinträchtigt.

Unter diesen Gesichtspunkten ist die Trassenführung nur weiter westlich der Ortslage vorzusehen. Das geplante Wohngebiet wurde bei der westlich verlaufenden Trasse nicht betroffen. Lediglich das Landschaftsbild und die Lärmbelastung könnten sich nachteilig verändern. Hierbei muß jedoch davon ausgegangen werden, daß sich auch die Veränderungen im zulässigen Rahmen bewegen, wodurch die Bewohner keinen Schadensanspruch geltend machen können.

Die Stadtverwaltung wird bei der Neuaufstellung des RROP darauf hinwirken, daß die dargestellten Ortsumgehungen ausreichend weit um die Orte herumgeführt werden, insbesondere die in Schönhagen.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Baufläche für Wohngebäude auszuweisen. Dabei sollen die Gebäude grundsätzlich als Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen werden.

Desweiteren soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Grundlage für weitere Maßnahmen bilden.

Unter diesen Gesichtspunkten hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Uslar die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Hieraus wird aufgrund der Nachbarschaft und der Zielsetzung ein allgemeines Wohngebiet entwickelt.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Für das geplante Baugebiet wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Damit soll Wohnraum in Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden. Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl ist mit 0,4 für alle Bauflächen gleichmäßig festgesetzt worden. Durch die relativ hohe Grundflächenzahl kann eine verdichtete Bebauung vorgenommen werden.

Durch die Festlegung nur Einzel- und Doppelhäuser ist eine aufgelockerte dorftypische Bauweise gewährleistet.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit Baugrenzen großzügig als Bauteppich begrenzt. Damit wird ein ausreichender Spielraum für die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken gegeben.

3.5 Verkehr

Für das Baugebiet zwischen der "Triftstraße" und der Straße "In der Spitze" ist ein Erschließungsentwurf erstellt worden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Dieser Entwurf sieht eine Verbindung zwischen der Straße "In der Spitze" und der "Triftstraße" als Wohnstraße vor. Um die Fahrgeschwindigkeit dem Straßencharakter anzupassen, ist diese Straße mehrfach abgeknickt worden. Von dieser Wohnstraße zweigen zwei Stichstraßen ab, die einzelne Wohnreviere erschließen. Die Stichstraßen sind mit einem Fußweg verbunden. Im ersten Planabschnitt ist ein Teil der Wohnstraße sowie eine Stichstraße mit Wendeplatz enthalten. Durch den Wendeplatz ist der Planabschnitt ausreichend erschlossen und unabhängig von den weiteren Planabschnitten.

Der vorhandene landwirtschaftliche Weg an der Ostseite des Baugebietes wird im nördlichen Teilbereich für die Wohnstraße genutzt. Im übrigen Abschnitt bleibt der Weg als landwirtschaftlicher Weg erhalten.

Von Seiten der Bürger wird darauf hingewiesen, daß der vorgesehene Straßenverlauf - gegen den Hang - bei stärkeren Regenfällen zu Überflutungen neigt. Im Rahmen der tiefbautechnischen Planung wird es notwendig zu prüfen, ob die Straßeneinläufe in den Gossengebieten ausreichen oder ob quer zur Fahrbahn Einlauffinnen vorgesehen werden müssen, um Regenwasser bei starken Regenfällen schadlos aufzunehmen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung soll geprüft werden, ob im Südwesten des Nutzgartens Amelither Straße 69 die geplante Straße mit einer Stützmauer so gesichert werden muß, daß Fahrzeuge, insbesondere bei winterlichen Bedingungen, nicht in das Grundstück fahren können.

3.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Am östlichen Planbereichsrand verläuft die 20 kV - Eltrefreileitung der EAM - Göttingen. Die überbaubaren Flächen halten einen ausreichenden Sicherheitsabstand ein.

3.7 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Das Baugebiet bildet im Westen und Süden den Ortsrand neu. Der südliche Ortsrand wird in absehbarer Zeit weiter nach Süden verlegt. Um eine Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild sicherzustellen, ist entlang der Westgrenze und der Südgrenze ein Pflanzstreifen festgesetzt worden auch zum vorhandenen Baugebiet.

3.8 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Der Pflanzstreifen an der Westgrenze des Plangebietes bildet zur freien Landschaft hin auf längere Zeit den Ortsrand neu. Um hier den Übergang harmonisch zu gestalten, ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Mit der Anpflanzung, je angefangene 15 lfdm Pflanzstreifenlänge ein Laubbaum und drei Großsträucher, ist das Mindestmaß an Bepflanzung sichergestellt. Zusätzliche Bepflanzungen sind zulässig.

zu Nr. 2

Der Pflanzstreifen entlang der Südgrenze des Planbereiches bildet vorübergehend den Ortsrand. Hier soll nur eine Baumreihe entstehen, die bei weiterer Bebauung im Baugebiet erhalten werden kann.

zu Nr. 3

Das geplante Baugebiet ist Ackerfläche ohne Bewuchs. Um hier eine allgemeine Durchgrünung des Baugebietes sicherzustellen, ist in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße eine Anpflanzung von Laubbäumen und Großsträuchern festgesetzt worden.

zu Nr. 4

Auch innerhalb der Verkehrsfläche sind Baumpflanzungen zur Raumgestaltung und zur Verbesserung des Wohnwertes notwendig. Außerdem wird mit den Baumanpflanzungen ein Ausgleich für die vorgenommene Versiegelung der Straßenfläche geschaffen.

zu Nr. 5

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

Ermittlung des Ausgleichswertes

Bestand	8.815 WE
---------	----------

abzüglich

Gartenland einschl. Pflanzstreifen	4.860 WE
---------------------------------------	----------

Landwirtschaftlicher Weg	343 WE
--------------------------	--------

zu erhaltenden Obstbäume	200 WE
--------------------------	--------

Bepflanzung innerhalb der Verkehrsfläche	408 WE
---	--------

3.004 WE

Versiegelung durch Bebauung

6.075 m²

Ausgleichswert	$\frac{3.004 \text{ WE} \times 10 \text{ m}^2}{6.075 \text{ m}^2}$	=	4,95 WE
----------------	--	---	---------

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

$$\frac{500 \text{ m}^2}{10} \times 4,95 \text{ WE/m}^2 = 248 \text{ WE}$$

erforderlich. Diese Wertigkeit 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 breitfugigen 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 ist eine Bilanz des Eingriffes sowie der Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

3.9 Hinweis zur Bepflanzung

Die festgesetzten Pflanzstreifen haben eine Breite von 5 m und 3 m. Nach dem Nds. Nachbarrechtsgesetz sind Bäume und Sträucher je nach Wuchshöhe entsprechend weit von der Grenze zum Nachbarn anzupflanzen. So müssen Bäume über einer Wuchshöhe von 15 m einen Abstand von 8 m einhalten. Dies trifft jedoch nur für Bäume I. Größenordnung zu. Beabsichtigt ein Eigentümer Bäume I. Größenordnung zu pflanzen, ist es gestattet, diese auch außerhalb des Pflanzstreifens unter Beachtung des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes zu pflanzen.

3.10 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Festsetzung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt ermöglicht. Dieser Eingriff ist notwendig, um den Wohnraumbedarf in Schönhagen zu decken. Der Eingriff ist somit unumgänglich. Durch die Textlichen Festsetzungen wird gewährleistet, daß der Eingriff in ausreichendem Maß ausgeglichen wird.

Bestandsberechnung

Plangebiet 12.397 m²

Berechnung der Wertigkeit

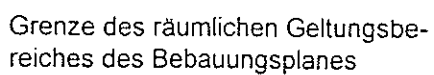
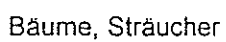
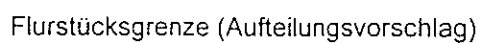
Ackerland	11.767 m ²	x	0,7 WE	=	8.237 WE
Landwirtschaftl. Weg	630 m ²	x	0,6 WE	=	378 WE
Schotter und Krautrand					

Zwischensumme	=	8.615 WE
---------------	---	----------

zuzüglich vorhandener Bewuchs

4 Obstbäume á 50 WE	=	200 WE
---------------------	---	--------

zusammen	=	8.815 WE
	= = = = =	





4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünfläche festgesetzt sind (§ 24 BauGB).

Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§§ 25, 26 BauGB).

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

Umlegung zur Erschließung oder Neugestaltung der Grundstücke (§§ 45 ff BauGB).

Enteignungen (§§ 85 ff BauGB).

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 729 m³.

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 gesamten Neubaugebiet ist durch genormte Hinweisschilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Löschwassermenge je Hydrant beträgt 48 m³/h bei überwiegender Bauart von mindestens feuerhemmenden Umfassungen und harter Bedachungen.

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

Das Dachflächenwasser sollte, soweit dies möglich ist, flächenhaft versickert werden. Außerdem wird der Bau von Zisternen empfohlen, um das aufgefangene Dachflächenwasser als Brauchwasser im Gartenbereich zu verwenden.

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 Elektrizitäts AG Mitteldeutschland sichergestellt. Die EAM weist darauf hin, daß in dem angrenzenden Straßenbereich "In der Spitze" 1 - kV und 20 - kV Erdkabelleitungen vorhanden sind, die bei den anstehenden Bauarbeiten zu beachten sind. Vor Baubeginn ist mit der Betriebsstelle Uslar eine Absprache zu treffen zwecks Ortung der Kabel und Kennzeichnung der Trasse.

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 zwei Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.

Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Ein Ausnahmeantrag wird gestellt.

Im nördlich angrenzenden Wohngebiet ist ein Kinderspielplatz ausgewiesen. Außerdem steht der Sportplatz den Kindern zum Spielen zur Verfügung. Desweiteren ist ein Kinderspielplatz im II. Bauabschnitt am Feuerwehrgerätehaus vorgesehen. Dieser läßt sich zur Zeit noch nicht einrichten, da der landwirtschaftliche Weg noch benötigt wird.

Für das ausgewiesene Baugebiet stehen ausreichend Flächen für die Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der Kinder zur Verfügung.

4.6 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

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

Erwerb und Freilegung	23.800,-- DM
Verkehrsflächenausbau incl. Beleuchtung	332.000,-- DM

Von diesen Beträgen werden 90 % über den Erschließungsbeitrag verteilt.

Regenwasserkanal	94.000,-- DM
Schmutzwasserkanal	101.000,-- DM
Hausanschlüsse (SW, RW)	43.000,-- DM

Diese Kosten werden von der Stadt getragen bzw. umgelegt.

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

4.7 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 Stadt vorgesehen.

4.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 1,2397 ha
davon sind

Allgemeine Wohngebiete	1,0125 ha
Verkehrsfläche	0,1700 ha
Landwirtschaftlicher Weg	0,0572 ha

Bei der geplanten Baudichte von 0,4 GFZ ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 4.050 m².

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 55

"Südlich der Triftstraße", OS Schönhagen

vom 23.01.1995 bis einschließlich 28.02.1995

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

Uslar, den 07. Dez. 1995

gez. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor