

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Bauzonenverordnung - BauZVO -)

Sondergebiete, die der Erholung dienen/Ferienhausgebiet
(§ 10 BauZVO)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 3, 4, 5, 6, 7 und 8)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauZVO)

GR 1210 m²
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)

Zahl der Vollgeschosse
1
zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Obstwiese, privat
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

Grünanlage, privat

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN 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 Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 3 BauZVO)

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im mit **53** gekennzeichneten Pflanzstreifen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je angefangene 10 ldm mindestens 1 hochwuchernder einheimischer Laubbaum (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum als Hochstamm) und mindestens 4 Großsträucher (Laubgehölze) anzupflanzen und zu erhalten. Der Stammumfang des anzupflanzenden Baumes darf 18 cm, gemessen 1 m über gewachsenem Boden, nicht unterschreiten.

2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB ist für je 80 m² Obstwiesenflächen ein Obstbaum Hochstamm anzupflanzen und zu erhalten.

3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB ist für jeweils 5 oberirdisch im Flächenverband errichtete Stellplätze mindestens ein standortheimischer hochwuchernder Laubbaum (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum als Hochstamm) im Bereich dieser Fläche anzupflanzen und zu erhalten. Der Stammumfang der anzupflanzenden Bäume darf 14 cm, gemessen 1 m über gewachsenem Boden, nicht unterschreiten.

4. Bei der festgesetzten max. Grundfläche im Ferienhausgebiet sind die unter § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 aufgeführten Anlagen nicht enthalten. Diese Anlagen sind zusätzlich zulässig, soweit sie 20 % des Ferienhausgebietes nicht überschreiten.

5. Im Sondergebiet - Ferienhausgebiet - ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je angefangene 500 m² Baugrundstück ein hochwuchernder einheimischer Laubbaum (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum als Hochstamm) anzupflanzen und zu erhalten.

6. Für die Versiegelung von Flächen sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BnAG Ausgleichsmaßnahmen in folgendem Umfang vorzunehmen. Je 10 m² überbauter oder versiegelter Fläche ist ein Ausgleich von 10,0 WE, WE = Werteneinheit, vorzunehmen. Für die Versiegelung mit breitflurigen 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

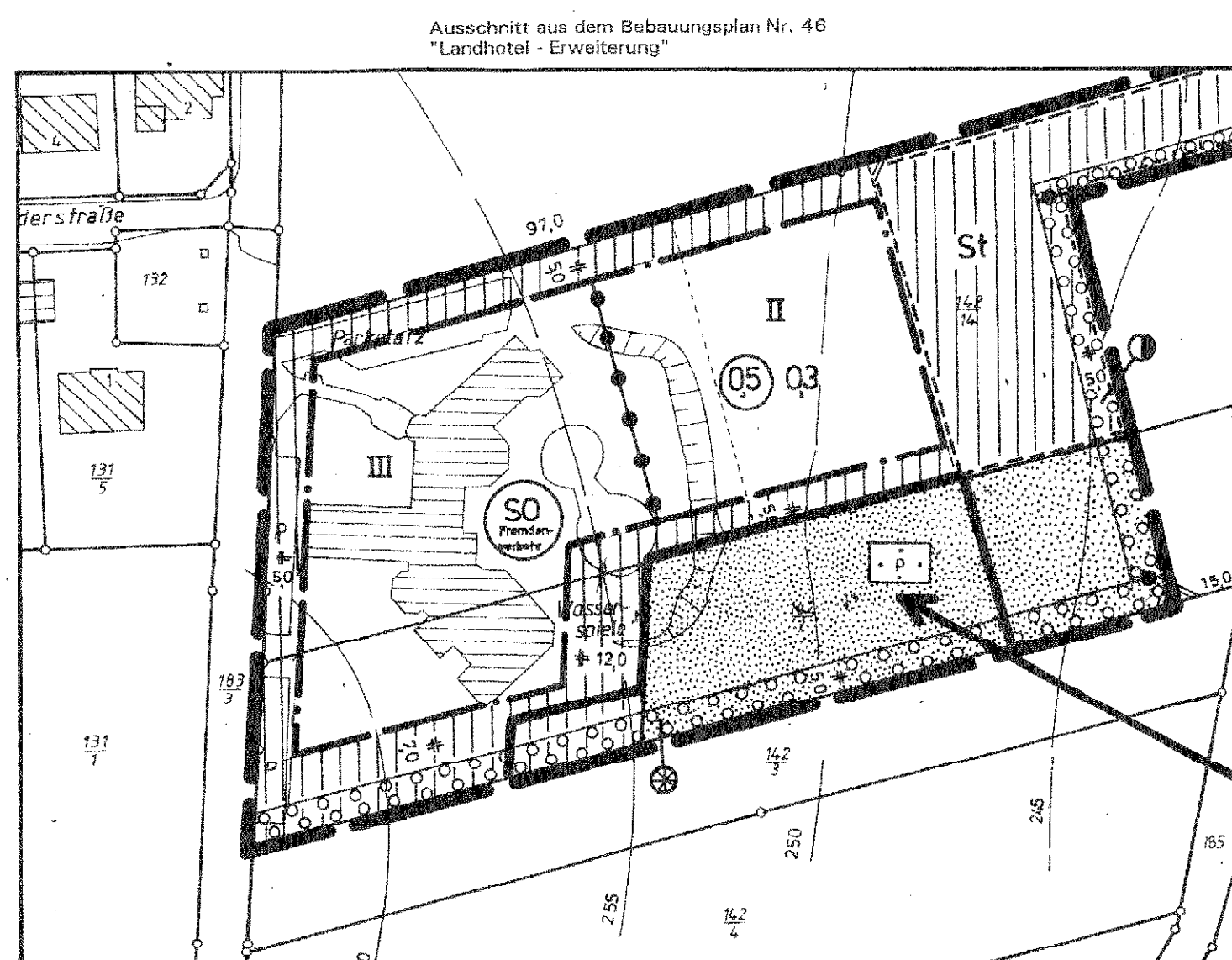
Die Textlichen Festsetzungen Nr. 1, 2, 3 und 5 sind auf diese Festsetzung anzureichen.

7. Im Ferienhausgebiet darf je 1.000 m² Grundstücksfläche 1,5 lsek Grund- und Oberflächenwasser an den Regenwasserkanal abgegeben werden. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Das durch die Versiegelung der Grundstücke mehr anfallende Grund- und Oberflächenwasser muß auf dem Grundstück zurückgehalten werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

8. Im Ferienhausgebiet ist eine Wohneinheit für Aufsichts- oder Betriebspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zulässig.

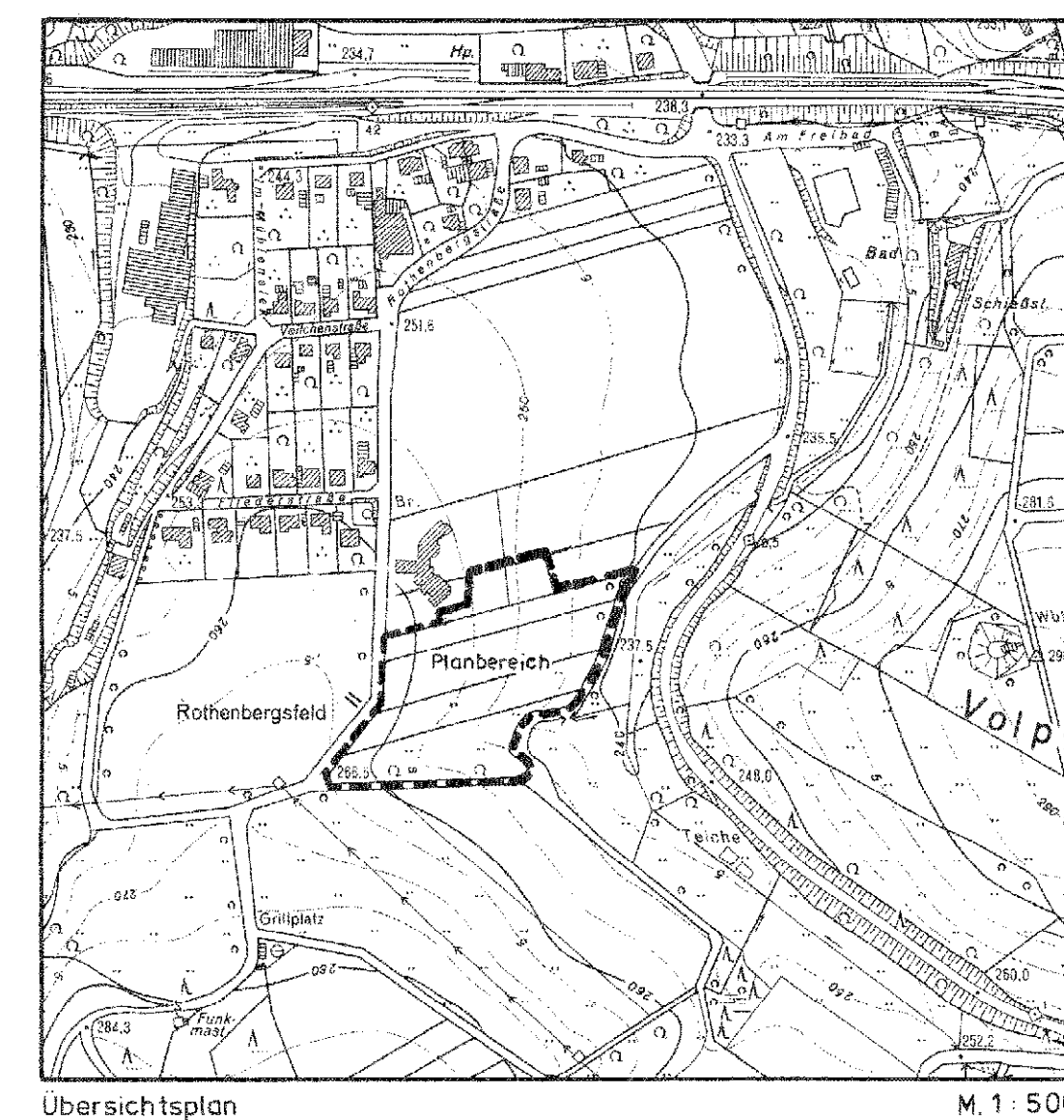
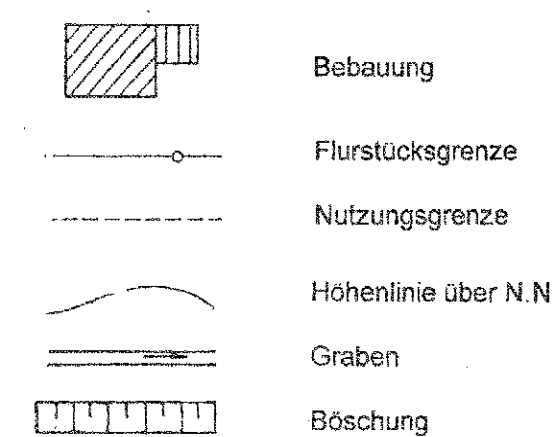
9. Stellplätze, Zufahrten und Wegebefestigungen sind im Ferienhausgebiet nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 20%igem Fugenanteil) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zulässig.



Der Bebauungsplan Nr. 63 'Landhotel - Süd' tritt mit Rechtskraft an die gekennzeichnete Stelle des Bebauungsplanes Nr. 46 'Landhotel - Erweiterung'.



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE



Übersichtsplat

M 1 : 5000

Planunterlage angefertigt vom
Katasteramt Northeim
Landkreis Northeim
Stadt Uslar
Gemarkung Volpriehausen
Flur 5 Maßstab 1 : 1000
Die Höhenangaben beziehen sich auf Normalnull

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 63 **Änderung** beschlossen und die notwendigen textlichen Festsetzungen **Änderung** beschlossen.

Uslar, den 24. APR. 1997

gez. Dr. Wilfried Bürgermeister
Bürgermeister

gez. Meisterting Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 09.01.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 **Änderung** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB **Änderung** öffentlich bekanntgemacht.

Uslar, den 24. APR. 1997

gez. Meisterting Stadtdirektor

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte VP 14/55

Die Veröffentlichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Kartengesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, in der zuletzt geltenden Fassung).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Jan. 96).

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

Katasteramt Northeim, den 19. Juni 1997

gez. Walter Rd. Vermessungsdirektor

Planverfasser
Der Entwurf der **Änderung** des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Februar 1996

BÜRO KELLER
Stadt- und Landschaftsplanung
30559 Hannover, Lohthoringer Str. 15
Telefon (0511) 30559-12

Öffentliche Auslegung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.06.95 den 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 14.10.1995 öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf der **Änderung** des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.11.1995 bis 06.12.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Uslar, den 24. APR. 1997

gez. Meisterting Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.06.95 den 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 14.10.1995 öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf der **Änderung** des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.11.1995 bis 06.12.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Uslar, den 24. APR. 1997

gez. Meisterting Stadtdirektor

Verfälschte Änderung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.06.95 den 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 14.10.1995 öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf der **Änderung** des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.11.1995 bis 06.12.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Uslar, den 24. APR. 1997

gez. Meisterting 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 24.04.97 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Uslar, den 24. APR. 1997

gez. Meisterting Stadtdirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan **Änderung** ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB **Änderung** angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan **Änderung** wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit **Änderung** **Änderung** festgestellt.

Uslar, den 04. Mai 1996

Landkreis Northeim Der Oberkreisdirektor in Vertretung: gez. Dr. Heuer

Betrittsbeschluss
Der Rat der Stadt ist in der Verfügung vom 04. Mai 1996 aufgeführt. Aufgehoben/Ausnahmen in seiner Sitzung am 25.06.95.

Der Bebauungsplan **Änderung** hat wegen der Auflagen/Maßnahmen vom 04. Mai 1996 öffentlich ausliegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.10.1995 öffentlich bekanntgemacht.

Uslar, den 04. Mai 1996

Stadtdirektor

Inkrafttreten
Die **Änderung** des Bebauungsplanes tritt gemäß § 12 BauGB am 12.08.1996 in Kraft.

Der Bebauungsplan **Änderung** ist damit am 12.08.1996 rechtsverbindlich geworden.

Uslar, den 15.06.1996

gez. Meisterting Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des **Änderung** des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des **Änderung** des Bebauungsplanes festgestellt worden.

Uslar, den 14. Juni 1999

gez. Meisterting Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des **Änderung** des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung festgestellt worden.

Uslar, den 13. Juni 2005

gez. Meisterting Stadtdirektor

Anmerkung:
*) Nichtzutreffendes streichen

* sowie der/die Teilplanaufhebung

STADT USLAR
OS VOLPRIEHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 63

LANDHOTEL-SÜD

M. 1:1000
Die Obereinrichtung dieser Abschrift des Bebauungsplanes Nr. 63 'Landhotel-Süd' mit der Unterschrift des Bebauungsplaners wird hiermit beglaubigt.
Uslar, den 4. August 2005

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG, IN DER JEWELS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

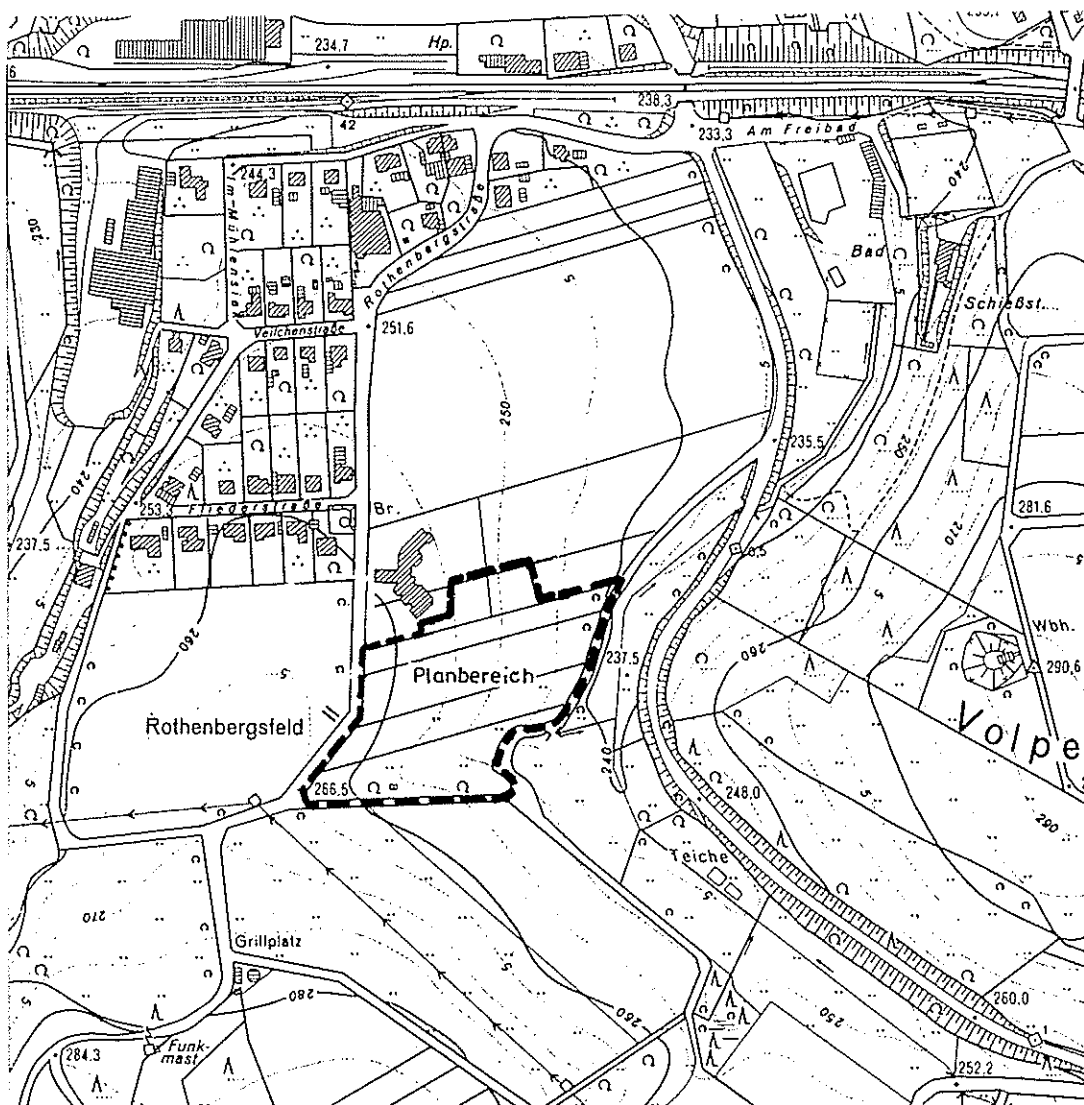
BÜRO KELLER LOTHORINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

GEM 411 BauGB	GEM 320 BauGB	GEM 10 BauGB	GEM 12 BauGB
BEARBEITET: 21.02.1996/ RD.	STAND: 25.05.1996/ RD.		

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 25.6.1996	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
	gem. § 12 BauGB		

STADT USLAR OS VOLPRIEHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 63 "LANDHOTEL - SÜD"



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, in der zuletzt geltenden Fassung).

M. 1 : 5000

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Uslar hat am 09.01.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Landhotel - Süd" für die OS Volpriehausen beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Landhotel - Süd" wird der Bebauungsplan Nr. 46 "Landhotel - Erweiterung" teilweise überplant. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 63 "Landhotel - Süd" tritt der überplante Bereich des Bebauungsplanes Nr. 46 "Landhotel - Erweiterung" außer Kraft.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Süden der Ortschaft Volpriehausen zwischen der K 431 und der Rothenbergstraße. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

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

Der Rat der Stadt hat die Aufstellung von 17 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. - 8., 10. - 12. und 14. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 9. und 15. - 17. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Sonderbaufläche (Beherbergung, Freizeit- und Erholungseinrichtungen, Anlage für sportliche Zwecke) und als Grünanlage dar.

2.2 Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt mit Ausnahme des überplanten Sondergebietes und der privaten Grünanlage.

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises ist der Bereich als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung sowie als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises ist der Bereich für eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet nach § 26 NNatG vorgesehen sowie als Gebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft dargestellt.

Desweiteren sind für die gesamte Ortslage nachfolgende Darstellungen getroffen worden.

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

Durch die Ausweisung des Sondergebietes wird ein Eingriff in den Naturhaushalt zugelassen. Gemäß § 8 NNatG sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dies bedeutet Eingriffsvorhaben zu unterlassen bzw. Minimierung einzelner von der Maßnahme ausgehender Beeinträchtigungen. Auf die Ausweisung des Sondergebietes kann nicht verzichtet werden, da sonst eine Entwicklung der Freizeit- und Erholungseinrichtungen nicht mehr möglich ist. Da die Stadt die Aufgabe "Entwicklung von Erholungseinrichtungen" hat, ist sie auch verpflichtet, Flächen für diesen Zweck bereitzustellen. Da es sich hier um die Erweiterung einer vorhandenen Anlage handelt, erübrigt sich die Standortfrage.

Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild des Sollingvorlandes wird im wesentlichen bestimmt durch den harmonischen Wechsel von Wald, Freiland, vielfältigen Kleinstrukturen und ausgeprägter Reliefenergie. Durch das Plangebiet wird der zum Teil durch Neubauten beeinträchtigte Ortsrand neu gebildet. Durch die Planung muß der Ortsrand zum Süden und Westen so gestaltet werden, daß ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft entsteht. Dies soll durch Obstwiesenflächen und durch Pflanzstreifen sichergestellt werden. Durch die exponierte Lage ist es notwendig, die Gebäude möglichst niedrig zu halten, um den Einfluß auf das Landschaftsbild zu minimieren.

Böden:

Durch die Versiegelung wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt. So soll die zulässige Grundflächenzahl gem. BauNVO nicht in vollem Umfang ausgenutzt werden. Es soll nur die Versiegelung zugelassen werden, die für die geplante Nutzung notwendig ist. Auch soll auf die Versiegelung von Gartenwegen und Stellplätzen Einfluß genommen werden, um den Eingriff zu mindern. Dennoch verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen.

Wasser:

Durch die Bebauung - Versiegelung wird das Schutzgut Wasser - Grundwasser gleichermaßen wie der Boden beeinträchtigt. Dieser Eingriff ist besonders gewichtig, da die Fläche nach dem Landschaftsrahmenplan zur Grundwasserneubildung beiträgt. Zur Minimierung des Eingriffes ist es notwendig, das anfallende Regenwasser nicht unverzüglich abzuleiten, sondern in Teichen, Gräben und Sickermulden aufzufangen und dem Untergrund zuzuführen. Lediglich die Wassermenge, die heute schon aus der landwirtschaftlichen Fläche abgeleitet wird, soll dem Vorfluter zugeleitet werden.

Luft - Klima

Mit der Versiegelung von Freiflächen verändert sich das Lokalklima mit Temperaturerhöhung, Verringerung der relativen Luftfeuchte, Verringerung der Windgeschwindigkeit. Als Vermeidungs- sowie Minimierungsmaßnahmen gelten alle bereits dargestellten Maßnahmen wie Einschränkung der Versiegelung, Rückhaltung - Versickerung des Niederschlagswassers und Bepflanzung von Freiflächen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Die Fläche wird landwirtschaftlich als Acker intensiv genutzt. Durch die Bewirtschaftung, Düngung u.a. werden die Lebensgemeinschaften gestört. Mit der Anlegung von Obstwiesen und ausreichenden Pflanzmaßnahmen wird die Beeinträchtigung erheblich vermindert.

In Anlehnung an das Osnabrücker Modell wird eine Berechnung des Bestandes sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt (siehe unter Punkt Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

Der Landschaftsrahmenplan hat für den Bereich weitere Zielvorstellungen dargestellt.

Landschaftsbezogene Erholung

Durch das geplante Sondergebiet werden Erholungseinrichtungen geschaffen, die die vorhandene Landschaft zur Erholung nutzen. Von den Erholungseinrichtungen können Beeinträchtigungen ausgehen, die die Erholung in der Landschaft beeinträchtigen können. So sollten das Freizeit und Erholungsgebiet für ruhige Erholung ausgewiesen werden, um negative Auswirkungen auf die Umgebung zu vermeiden. Durch die gute Einbindung der Freizeit- und Erholungsanlagen wird die landschaftsbezogene Erholung des Bereiches nur unwesentlich beeinträchtigt.

Intensive Erholungsnutzung

Durch das Sondergebiet wird eine intensive Erholungsnutzung ermöglicht.

Aufstellung eines Grünordnungsplanes

Auf die Aufstellung eines Grünordnungsplanes wird verzichtet, da auf der Ebene des Bebauungsplanes die eingriffsrelevanten Themen abgehandelt und durch Festsetzungen berücksichtigt werden. Außerdem sind die Zielvorstellungen des Landschaftsrahmenplanes in die Planung eingeflossen. Somit kann auf einen Grünordnungsplan für diesen Teilbereich des Sondergebietes verzichtet werden.

Die Notwendigkeit eines Grünordnungsplanes für die Ortschaft Volpriehausen wird damit nicht in Frage gestellt. Nur die Teilbetrachtung für einen Teil des Sondergebietes erscheint wenig überzeugend.

Maßnahmen zum Emissionsschutz

Die Ortschaft Volpriehausen wird durch die Bundesstraße, die Bundesbahnstrecke sowie durch verschiedene Freizeitanlagen durch Lärm belastet. Daraus ergibt sich das Erfordernis im Nahbereich der Emittenten Maßnahmen zum Emissionsschutz vorzusehen. Das geplante Baugebiet hat zu den emissionsträchtigen Anlagen Abstände von über 250 m, mit Ausnahme der Kreisstraße 431, die jedoch kein erhebliches Verkehrsaufkommen aufweist. Somit sind Maßnahmen zum Emissionsschutz in diesem Bereich nicht erforderlich. Im Sondergebiet sind lärmintensive Freizeit- und Erholungseinrichtungen nicht vorgesehen. Somit sind auch im Sondergebiet keine Maßnahmen zum Emissionsschutz notwendig.

Pflanzmaßnahmen zum Immissionsschutz

Pflanzmaßnahmen sind allgemein vorgesehen, doch für den Immissionsschutz nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Ortsbildpflege

Das Ortsbild kann erheblich beeinträchtigt werden, durch eine Bebauung, die sich nicht den gewachsenen Bauformen angleicht. Mit der Aufnahme einer Örtlichen Bauvorschrift kann auf die Gestaltung der Gebäude insoweit Einfluß genommen werden, daß das Ortsbild nicht beeinträchtigt sondern zum Positiven beeinflusst wird. Dazu trägt auch die Ortsrandgestaltung durch Pflanzstreifen und Obstwiesen bei.

2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

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

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Regionalplanung

Die Stadt Uslar hat als Mittelzentrum die Aufgabe der Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarf erhalten. Dazu kommt der Schwerpunkt die Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten. Dieser Aufgabe wird die Kernstadt vorrangig mit Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen gerecht. Außerdem tragen die Ortschaften auch dazu bei, den Aufgabenbereich abzudecken. Zu den Aufgaben des Mittelzentrums hat die Stadt Uslar die besonderer Entwicklungsaufgabe "Erholung" erhalten. Dies bedeutet Sicherung und Entwicklung von über den eigenen Bedarf hinausgehenden Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Bevölkerung. Diese Anlagen können sich nicht nur auf die Kernstadt konzentrieren, da auch das Landschaftspotential des Sollings mit genutzt werden soll. So verteilen sich die Erholungseinrichtungen der unterschiedlichsten Form auf verschiedene Ortschaften.

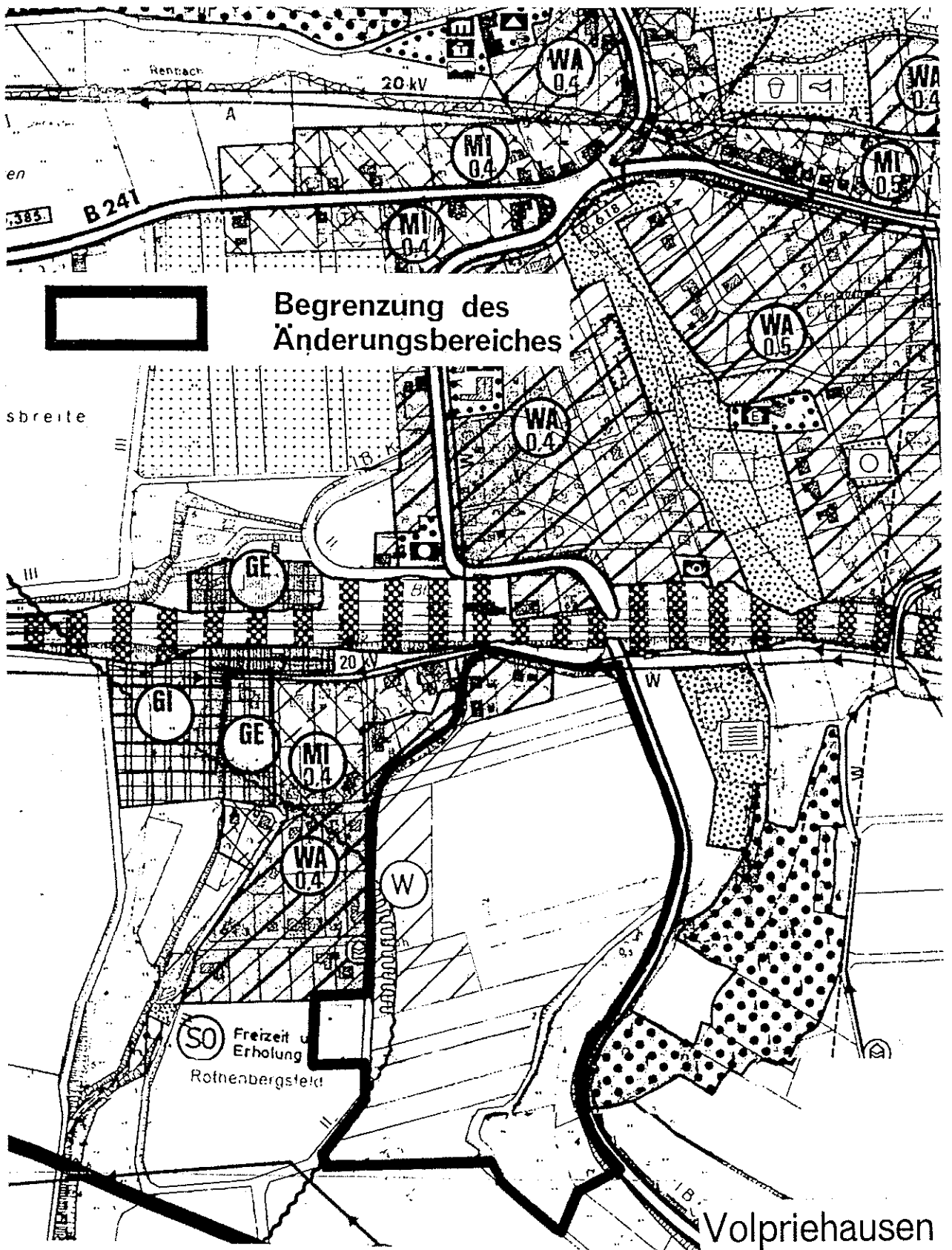
Die Ortschaft Volpriehausen stellt sich als staatlich anerkannten Erholungsort, als geeigneter Ortsteil für die Konzentration von Fremdenverkehrseinrichtungen im Sinne des regionalen Raumordnungsprogrammes dar.

So bietet der Ort Volpriehausen derzeit ein Kalibergbaumuseum, ein beheiztes Freibad, eine Erlebnis-Gastronomie sowie Wander- und Erlebnistage. Für die Übernachtung stehen in Hotels, Pensionen, Gasthäusern und Ferienwohnungen 86 Betten zur Verfügung. Für Freizeitgestaltung werden außerdem Badminton, Schießen, Freischach, Kegeln, Tischtennis sowie lustige Traktorfahrten und Köhler-Hütten-Abende angeboten. Dieses hat dazu geführt, daß die Übernachtungen erheblich zugenommen haben und das Bettenangebot nicht ausreicht. Daraus ist ablesbar, daß für Kurzurlaube und Gruppenreisen noch eine große Marktlücke besteht, die durch ein weiteres Angebot in Freizeitbereichen und einem größeren Bettenangebot in Volpriehausen verringert werden kann.

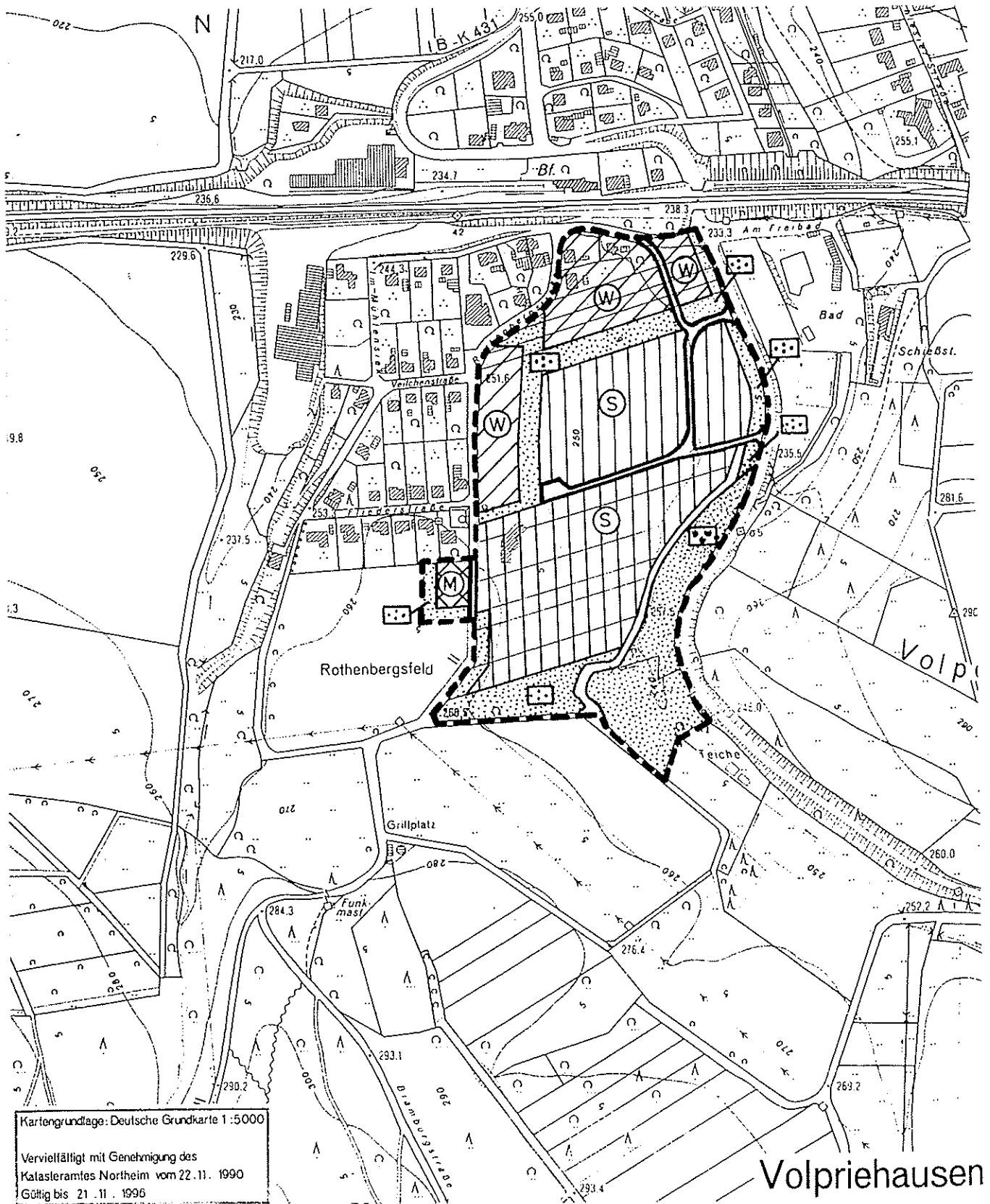
Dabei soll jedoch den übrigen staatlich anerkannten Erholungsorten im Stadtgebiet keine Konkurrenz geschaffen werden. So stellen diese Orte ein anders gelagertes Erholungsangebot zur Verfügung.

Mit der geplanten Erweiterung bzw. Ausweisung einer Sonderbaufläche für Freizeit und Erholung fügt sich die Planung in die Zielsetzung der Regionalplanung ein.

Ausschnitt, Flächennutzungsplan, M. 1 : 5.000



Ausschnitt aus der 9. Änderung des Flächennutzungsplan, M. 1 : 5.000



Durch die Bebauung wird der Bedarf an Energie, insbesondere der Heizenergie, erhöht. Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist es, den Energieverbrauch zu reduzieren und den Einsatz von regenerierbaren Energien zu fördern. Im Rahmen der Bauplanung sollte die Energieeinsparung bei der Bemessung der Außendämmwerte beachtet werden. Auch sollte geprüft werden, ob zur Beheizung des Gebäudes regenerierbare Energien eingesetzt werden können.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für den vorhandenen Beherbergungsbetrieb mit Freizeiteinrichtung in Volpriehausen eine Erweiterungsfläche für Ferienhäuser auszuweisen. Damit soll dem Betrieb die Möglichkeit gegeben werden, das Übernachtungsangebot zu erweitern.

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

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

3.3 Art der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan 9. Änderung stellt für den Bereich ein Sondergebiet - Beherbergung, Freizeit- und Erholungseinrichtungen, Anlagen für sportliche Zwecke dar. Mit dem Bebauungsplan stößt die Sondergebietsentwicklung an die südliche Grenze der vorgegebenen Fläche aus dem Flächennutzungsplan an. Hier soll zu dem konzentrierten Beherbergungsgewerbe das Übernachtungs- und Freizeitangebot mit Ferienhaus erfolgen. Durch eine aufgelockerte Einzelhausbebauung wird ein guter Übergang von der massiven Bebauung zur freien Landschaft geschaffen. Um hier die Ferienhausbauung festzuschreiben, wird aus der Sondergebietsfläche ein Sondergebiet - Ferienhausgebiet - entwickelt.

Das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie des Rates von 27.6.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten sieht bei der Errichtung von Feriendörfern, Hotelkomplexen und sonstigen großen Einrichtungen für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für die Bebauungspläne aufgestellt werden, vor. Der vorhandene Beherbergungsbetrieb hat sich aus einem dörflichen Hotelbetrieb entwickelt und ist zwar über die Kreisgrenze bekannt, dennoch stellt sich der Betrieb nicht als Hotelgroßkomplex, wie beispielsweise Heiligenhafen, Altenau - Glockenberg oder Ferienpark Bispingen dar. Im Rahmen der vorangegangenen Bebauungspläne ist der Betrieb nicht als großer Hotelkomplex eingestuft worden. Durch die Erweiterung mit maximal 11 Ferienhäusern wird der Komplex nicht zum Großprojekt oder zu einem Feriendorf. Damit trifft das Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung für dieses Projekt nicht zu.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Das ausgewiesene Ferienhausgebiet dient der Errichtung von Ferienhäusern. Alle weiteren Anlagen, die der Versorgung dienen, werden im Sondergebiet für Fremdenverkehr vorgehalten. Die zulässigen Ferienhäuser sind mit einer eingeschossigen Bauweise als Einzelhäuser mit einer max. Grundfläche von insgesamt 1.210 m² zugelassen worden. Die Eingeschossigkeit ist aufgrund der exponierten Hanglage und der Ortsrandlage notwendig, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren. Die Begrenzung auf Einzelhäuser ist notwendig, um eine aufgelockerte dem Ortsbild angepaßte Einzelhausbebauung zu erhalten. Dies könnte auch durch eine kleinteilige

Bauflächenanordnung erfolgen, die dann keinen Spielraum für die Anordnung der Gebäude mehr gibt. Da der Bebauungsplan nur den Rahmen setzen soll und nicht im Detail die Anordnung der Ferienhäuser, erscheint die getroffene Festsetzung gerechtfertigt. Die bauliche Ausnutzung der Fläche wird nicht mit einer Grundflächenzahl angegeben, da diese zuviel Spielraum gibt. Mit der festgesetzten max. Grundfläche wird eine bestimmte Anzahl von Gebäuden ermöglicht. Diese kann größer ausfallen, wenn die Grundrisse der Ferienhäuser klein gehalten oder kleiner ausfallen, wenn die Grundrisse größer vorgesehen werden. Damit ist sichergestellt, daß eine ungewollte hohe Ausnutzung nicht ermöglicht wird.

Die auf die Grundflächenzahl anzurechnenden sonstigen Anlagen sind in der festgesetzten max. Grundfläche nicht enthalten. Hierfür wird im Rahmen der textlichen Festsetzung eine Grundfläche bis max. 0,2 zusätzlich zugelassen. Die Größe wird damit begründet, daß Zufahrten und Einstellplätze für die Ferienhäuser notwendig sind. Außerdem ist ein größerer Sammeleinstellplatz ausgewiesen.

Die überbaubare Fläche ist großzügig mit Baugrenzen als Bauteppich festgesetzt.

3.5 Verkehr

Das Ferienhausgebiet wird über das vorhandene Sondergebiet zur Kreisstraße hin erschlossen. Eine Zufahrt zur Rothenbergstraße ist durch die dazwischen ausgewiesene Grünanlage ausgeschlossen. Diese Maßnahme ist notwendig, um die Rothenbergstraße, die als Wohnstraße konzipiert worden ist, nicht zu überlasten. Fuß- und Radwege aus dem Ferienhausgebiet zur Rothenbergstraße sind zulässig.

3.6 Grünfläche / Obstwiese

Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind Grünflächen im großen Umfang ausgewiesen worden. Mit der Gestaltung als Obstwiese wird eine dorftypische Ortsrandgestaltung geschaffen. Über die textliche Festsetzung wird die Pflanzdichte bestimmt.

Grünfläche / Grünanlagen

Zwischen verlängerter Rothenbergstraße und Ferienhausgebiet ist eine Grünanlage ausgewiesen worden, um zu verdeutlichen, daß eine Erschließung des Ferienhausgebietes über die Rothenbergstraße nicht erfolgt. Diese Grünanlage hat einen Pflanzstreifen entlang der Straßengrenze und gestaltet somit den westlichen Teil des Ortsrandes. Im übrigen dient diese Fläche auch als Ausgleichsmaßnahme.

3.7 Wasserfläche

Durch die südliche Obstwiese verläuft ein Bach der Oberflächenwasser aus dem südlich angrenzenden Bereich ableitet. Dieser Graben muß erhalten bleiben und ist dementsprechend auch als Wasserfläche dargestellt. Außerdem stellt der Graben ein belebendes Element dar und soll unverändert durch die Obstwiese geführt werden.

3.8 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die ausgewiesenen Obstwiesen können das Baugebiet nicht in vollem Umfang eingrünen. So ist im Westen und im Osten des Ferienhausgebietes ein Pflanzstreifen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden. Die Pflanzdichte wird über die textliche Festsetzung bestimmt.

3.9 Umgrenzung von Einstellplätzen

Das geplante Sondergebiet sowie das vorhandene Sondergebiet benötigt für Besucher und Gäste eine größere Anzahl Einstellplätze. So müssen zusätzliche Einstellplätze zu den Einstellplätzen am Ferienhaus für Besucher der Feriengäste geschaffen werden. Außerdem werden Stellplätze für die Sporthalle benötigt, die mit der dargestellten Fläche abgedeckt werden. Damit ist ein ausreichendes Stellplatzangebot vorhanden, um die Kraftfahrzeuge der Besucher und Gäste unterzubringen.

3.10 Textliche Festsetzung

zu Nr. 1

Die Pflanzdichte innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifens ist mit 1 Laubbaum und 4 Großsträuchern je angefangene 15 lfdm Pflanzstreifenlänge festgesetzt. Damit ist das notwendige Mindestmaß an Bepflanzung sichergestellt. Zusätzliche Anpflanzungen sind noch möglich. Die festgesetzte Anpflanzung muß auch im ausgewachsenen Zustand erhalten werden. Somit sollten die zusätzlichen Anpflanzungen nur als vorübergehende Bepflanzung gesehen werden.

zu Nr. 2

Für die Obstwiese ist eine Anpflanzung von je 80 m² Obstwiesenfläche festgesetzt. Damit erhält man eine aufgelockerte Anpflanzung, die als Streuobstwiese bepflanzt werden sollte. Eine Verdichtung würde dazu führen, daß die Fläche einen Plantagencharakter bekommt und nicht in das Landschaftsbild paßt.

zu Nr. 3

Die Stellplätze stellen, wenn sie ohne Bäume errichtet werden, einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild und in den ökologischen Haushalt dar. Um diesen Eingriff zu minimieren, ist die Bepflanzung je 5 Stellplätze ein Laubbaum festgesetzt worden.

zu Nr. 4

Für das Ferienhausgebiet ist die max. Grundfläche für die zulässigen Gebäude festgesetzt. Diese Gebäude müssen angefahren werden können und benötigen Stellplätze. Diese Anlagen sind in der festgelegten Grundfläche nicht enthalten. Somit ist für die zusätzlichen Anlagen eine Versiegelung von max. 20 % zugelassen worden. Darin ist auch die festgesetzte Stellplatzfläche enthalten.

zu Nr. 5

Das Ferienhausgebiet wird landwirtschaftlich genutzt und weist keinen Baum- und Strauchbewuchs auf. Mit der flächenbezogenen Anpflanzungsfestsetzung wird eine allgemeine Durchgrünung des Gebietes sichergestellt.

zu Nr. 6

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

Ermittlung des Ausgleichswertes

Bestandswert	(15.403 WE)
--------------	-------------

Wert der Planung wird zugrunde gelegt, um den Kompensationswert im ökologischen Bereich zu erhalten	20.915 WE
---	-----------

abzüglich

Grünfläche im Sondergebiet	7.357 WE
----------------------------	----------

Obstwiese	6.238 WE
-----------	----------

Grünanlage	1.050 WE
Wasserfläche	238 WE
	6.032 WE

Versiegelung durch Bebauung und Befestigung

$$1.210 \text{ m}^2 + 2.141 \text{ m}^2 = 3.351 \text{ m}^2$$

$$\text{Ausgleichswert } \frac{6.032 \text{ WE} \times 10}{3.351 \text{ m}^2} = 18 \text{ WE}/10 \text{ m}^2$$

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

$$\frac{500 \text{ m}^2}{10} \times 18 \text{ WE}/\text{m}^2 = 900 \text{ WE}$$

erforderlich. Diese Werteinheit kann durch die Anpflanzungsfestsetzungen ausgeglichen werden. Die Wertigkeit der Maßnahmen Baumpflanzungen sind in der Festsetzung mit festgeschrieben worden. So soll dem Eigentümer überlassen bleiben, zu welcher Form des Ausgleiches er sich entscheidet. Die getroffenen Anpflanzungsfestsetzungen stellen den Ausgleich insgesamt sicher.

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

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

zu Nr. 7

Durch die geplante Versiegelung wird der Anfall an Oberflächenwasser vergrößert, zumal die Flächen 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 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. 1,5 m³ je 100 m² versiegelter Fläche angegeben. Dieses Rückhaltevolumen muß auf jeden Fall freigehalten werden. Für den Fall der Regenwassernutzung muß das Nutzvolumen zur erforderlichen Rückhaltungsmenge hinzugerechnet werden.

Beispiel	Grundstücksgröße 1.200 m ²
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 oder als Zisterne oder als Tankanlage im Keller oder Garage erstellt werden. Sie müssen so erstellt werden, daß das erforderliche Rückhaltevolumen durch den Ablauf von 1,8 L/sek (bezogen auf das Beispiel) auch stetig leerläuft. Für die Regenwassernutzung ist daher ein Zusatzbehälter vorzuschalten, der jedoch nicht in das Rückhaltevolumen eingerechnet werden darf.

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 nicht vorgesehen, da dann ein ständiges Ableiten über diesen Anschluß nicht mehr kontrolliert werden kann. Daher wird eine Überlaufmulde im Gartenbereich empfohlen.

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. 8

Für das Ferienhausgebiet wird es notwendig, Betriebsinhaber oder Bereitschaftspersonen vor Ort unterzubringen. Um diesem Erfordernis Rechnung zu tragen, ist eine Wohneinheit für diesen Personenkreis im Ferienhausgebiet zugelassen worden.

zu Nr. 9

Die Versiegelung im Baugebiet stellt einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Dieser Eingriff ist nach dem Naturschutzgesetz zu vermeiden bzw. wenn er nicht vermeidbar ist zu minimieren. So kann der Versiegelungsgrad verringert werden, wenn die Wege- und Zufahrtsbefestigung wasserdurchlässig erstellt wird. Mit der getroffenen Festsetzung wird die Befestigungsart auf den Baugrundstücken auf wasserdurchlässige Befestigung begrenzt (Schotter, Rasengittersteine, breittufiges Pflaster u.a.). Nicht verwendet werden darf Verbundsteinpflaster, da der Fugenanteil nicht 20 % erreicht.

3.11 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für Eingriffe in den Naturhaushalt. Durch den Bau von Gebäuden, Wegen und Einstellplätzen wird Fläche versiegelt, die nicht mehr dem Naturhaushalt zur Verfügung steht. Gemäß Nds. Naturschutzgesetz sind Eingriffe in den Naturhaushalt, soweit sie nicht vermeidbar sind, durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auszugleichen. Wie bereits dargelegt, ist der Eingriff durch die getroffenen Festsetzungen minimiert. Die Bewertung des ökologischen Eingriffes erfolgt in Anlehnung an das Osnabrücker Modell.

Bestandsberechnung

Plangebiet	16.913 m ²				
Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Landhotel - Erweiterung"					
Sondergebiet	173 m ²				
0,3 GRZ = 52 m ²					
	78 m ²	x	0,0 WE/m ²		
50 % = 26 m ²					
Gartenfläche	95 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	114 WE
Grünanlage	1.484 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	1.781 WE
Textliche Festsetzung Nr. 4					
80 lfdm Pflanzstreifen					
= 7 Laubbäume x 50 WE				=	350 WE
= 32 Großsträucher x 28 WE				=	896 WE
= 32 Kleinsträucher x 7 WE				=	224 WE
zusätzliche Plangebietsfläche					
Ackerland	11.079 m ²	x	0,7 WE/m ²	=	7.755 WE
Wiese	4.045 m ²	x	1,0 WE/m ²	=	4.045 WE
Wasserfläche/Graben	132 m ²	x	1,8 WE/m ²	=	238 WE
				=	15.403 WE
				=	=====

Berechnung der Planung

Plangebiet	16.913 m ²				
Sondergebiet	10.708 m ²				
Gebäudefläche	1.210 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Wege u. Stellplätze	2.141 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Grünfläche	7.357 m ²	x	1,0 WE/m	=	7.357 WE
Obstwiese ohne Bewuchs	5.198 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	6.238 WE
Wasserfläche/Graben	132 m ²	x	1,8 WE/m ²	=	238 WE
Grünanlage ohne Bewuchs	875 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	1.050 WE
				=	14.883 WE
zuzüglich					
aus textl. Festsetzung Nr. 1					
162 lfdm Pflanzstreifenlänge					
= 11 Laubbäume x 50 WE				=	550 WE
= 44 Großsträucher x 28 WE				=	1.232 WE
aus textl. Festsetzung Nr. 2					
5.198 m ² = 65 Obstbäume x 50 WE				=	3.250 WE

aus textl. Festsetzung Nr. 3

Wird vernachlässigt, da dieser Bewuchs zur Gestaltung der Fläche und des Orts- und Landschaftsbildes dient.

aus textl. Festsetzung Nr. 5

10.708 m² Sondergebiet

= 20 Laubbäume x 50 WE

= 1.000 WE

= 20.915 WE

= = = = =

Somit ergibt sich ein Kompensationsüberschuß im ökologischen Bereich von 5.512 WE. Dieser Überschuß wird hingenommen, da in den Bereichen Landschaftsbild, Boden, Wasser und Luft - Klima der Eingriff nicht ausgeglichen werden kann.

3.12 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf. Das geplante Ferienhausgebiet hat zur geplanten Bundesstraße und zur Bahntrasse der Deutschen Bahn AG einen Abstand von mindestens 275 m. In diesem Bereich ist außerdem eine freie Schallausbreitung nicht möglich. Somit wird eine unzulässige Lärmbelastung für das Ferienhausgebiet nicht eintreten.

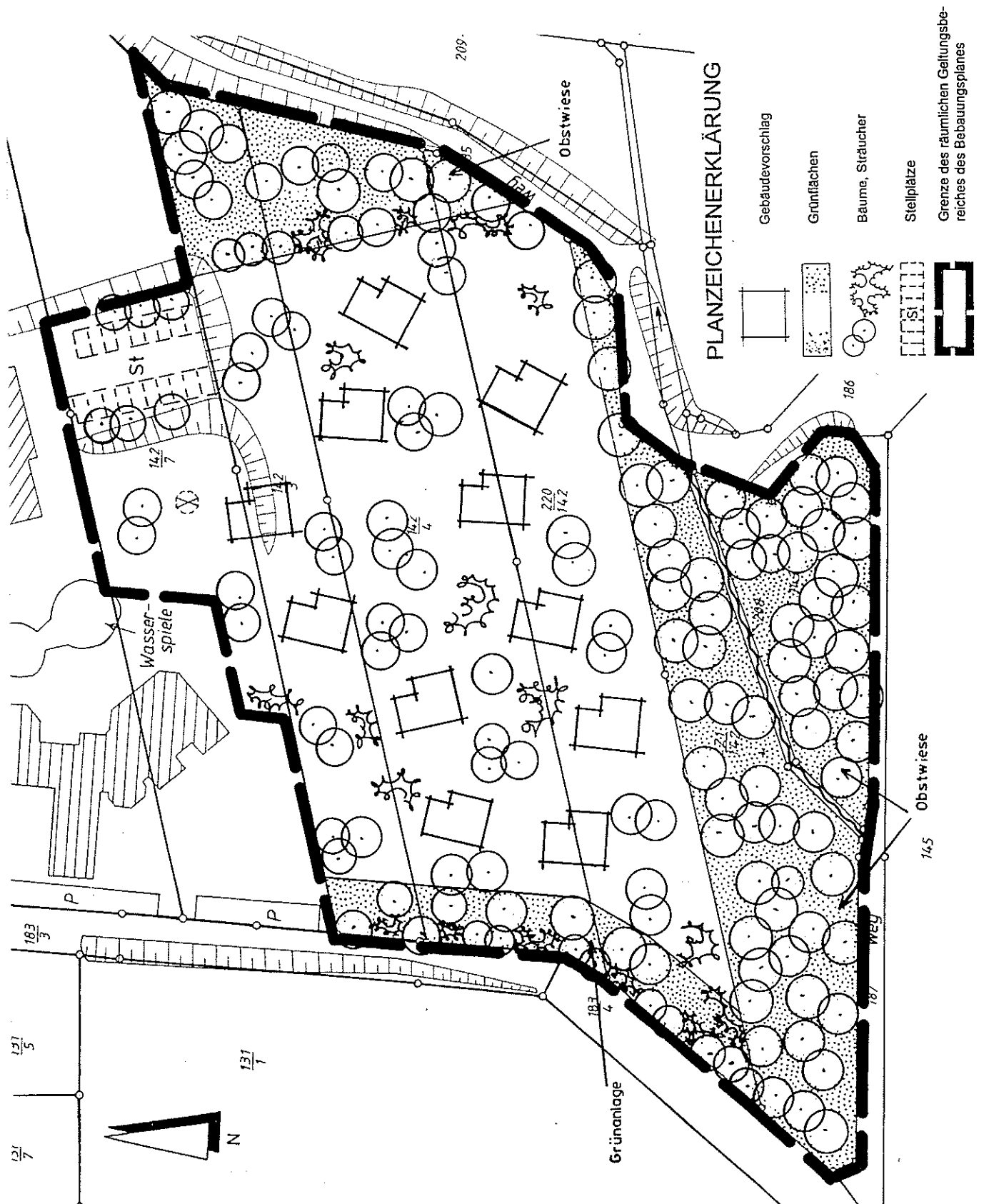
Das Ferienhausgebiet liegt zum Freibad im Abstand von 250 m und zum vorhandenen Schießstand im Abstand von 250 m. Aufgrund der großen Entfernung wird eine unzulässige Lärmbelastung nicht erwartet.

3.13 Hinweise

Von seiten der Polizei wird darauf hingewiesen, daß zu prüfen sei, von welchem Gebäude die Ferienhausanlage betreut und verwaltet wird. Sollte dies vom Hotel aus geschehen, gäbe es trotz fehlender Anbindung an die Rothenbergstraße eine zusätzliche Belastung, da die Nutzer zwangsläufig den Weg über die Rothenbergstraße wählen müßten.

Es ist zu prüfen, ob die Gäste des Landhotels nicht generell über die Zufahrt im Bereich der K 432 geführt werden sollten, um mehrmaliges Befahren der Rothenbergstraße zu vermeiden.

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

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 ist im Baugebiet sicherzustellen. Hierbei wird das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Fassung Juli 1978) und der § 42 NBauO beachtet. Die Sicherstellung des Löschwassers im Ferienhausgebiet kann nicht ausschließlich über die Trinkwasserversorgung sichergestellt werden, da die vorhandenen Versorgungsleitungen einen zu geringen Durchmesser aufweisen. Es ist daher notwendig, zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung einen ausreichenden Löschwasserteich oder Zisternen zu erstellen. In das Leitungsnetz sind im Abstand von 80 - 100 m genormte Hydranten einzubauen. Die Lage der Hydranten im Neubaugebiet ist durch genormte Hinweisschilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Löschwassermenge je Hydrant beträgt 48 m³/h.

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

Das anfallende Dachflächen- und Oberflächenwasser darf nur im festgesetzten Umfang abgeleitet werden. Die überschüssigen Wassermassen sind auf den Grundstücken zurückzuhalten.

Die Versickerung von Dachflächenwasser wird grundsätzlich empfohlen. Im Rahmen der konkreten Bauvorhaben ist eine Untersuchung der Versickerungsmöglichkeit des anfallenden Dachflächenwassers durchzuführen. Gezielte Versickerungen sind genehmigungspflichtig.

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

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

Von seiten der EAM wird darauf hingewiesen, daß es notwendig ist, das Versorgungsnetz zu erweitern, um eine ausreichende elektrische Energieversorgung des Baugebietes zu gewährleisten. Da die Höhe des elektrischen Leistungsbedarfes noch nicht bekannt ist, kann noch nicht entschieden werden, ob eine Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes ausreichend ist oder die Errichtung einer neuen Transformatorenstation mit den dazugehörigen Leitungen erforderlich wird.

4.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

4.5 Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

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

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

4.6 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

Für erforderliche städtebauliche Maßnahmen werden im Endzustand einschließlich Behördenleistungen keine Kosten entstehen.

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

4.7 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 1,6913 ha
davon sind

Sondergebiet	1,0708 ha
Obstwiese	0,5198 ha
Grünanlagen	0,0875 ha
Wasserflächen	0,0132 ha

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 63

"Landhotel - Süd"

vom 04.11.1996 bis einschließlich 06.12.1996

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

Uslar, den 24. APR. 1997

gez. Dr. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor