

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 1 Abs. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung (BNVO) vom 15.9.1977 - Bundesgesetzbl. I S. 1764 - BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 des Bundesbaugesetzes - BBauG - sowie §§ 16 und 17 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

II als Höchstgrenze
0,3 Grundflächenzahl
0,4 Geschossflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
--- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

□ Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
P Öffentliche Parkflächen
--- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
△ Sichtdreiecksflächen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)
□ Straßenbegrenzungslinie
□ Nicht überbaubare Grundstücksfläche
□ Überbaubare Grundstücksfläche
● Bäume anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BBauG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BBauG ist ein 3 m paralleler Streifen mit einer dichten und lückenlosen Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und zu erhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

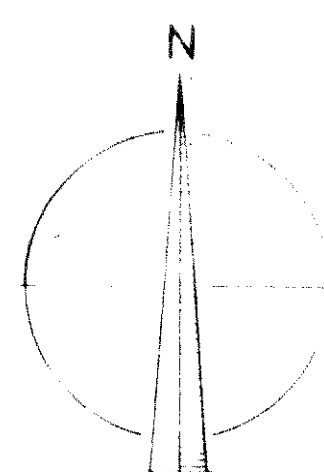
§§ 56 und 97 der Nieders. Bauordnung (NBauO) vom 23.7.73 (Nds. GVBl. 259) in Verbindung mit § 1 der Nieders. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.6.78 (Nds. GVBl. S. 560)

§ 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 Rosenring-West der Stadt Uslar OT Fürstenhagen.

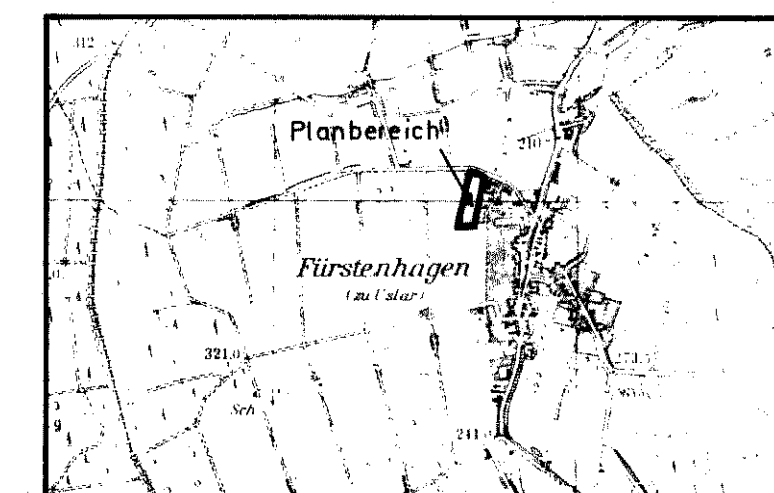
§ 2 Dachneigungen und Dachform

In den Bauflächen sind nur Dachneigungen von 25° bis 48° zulässig.

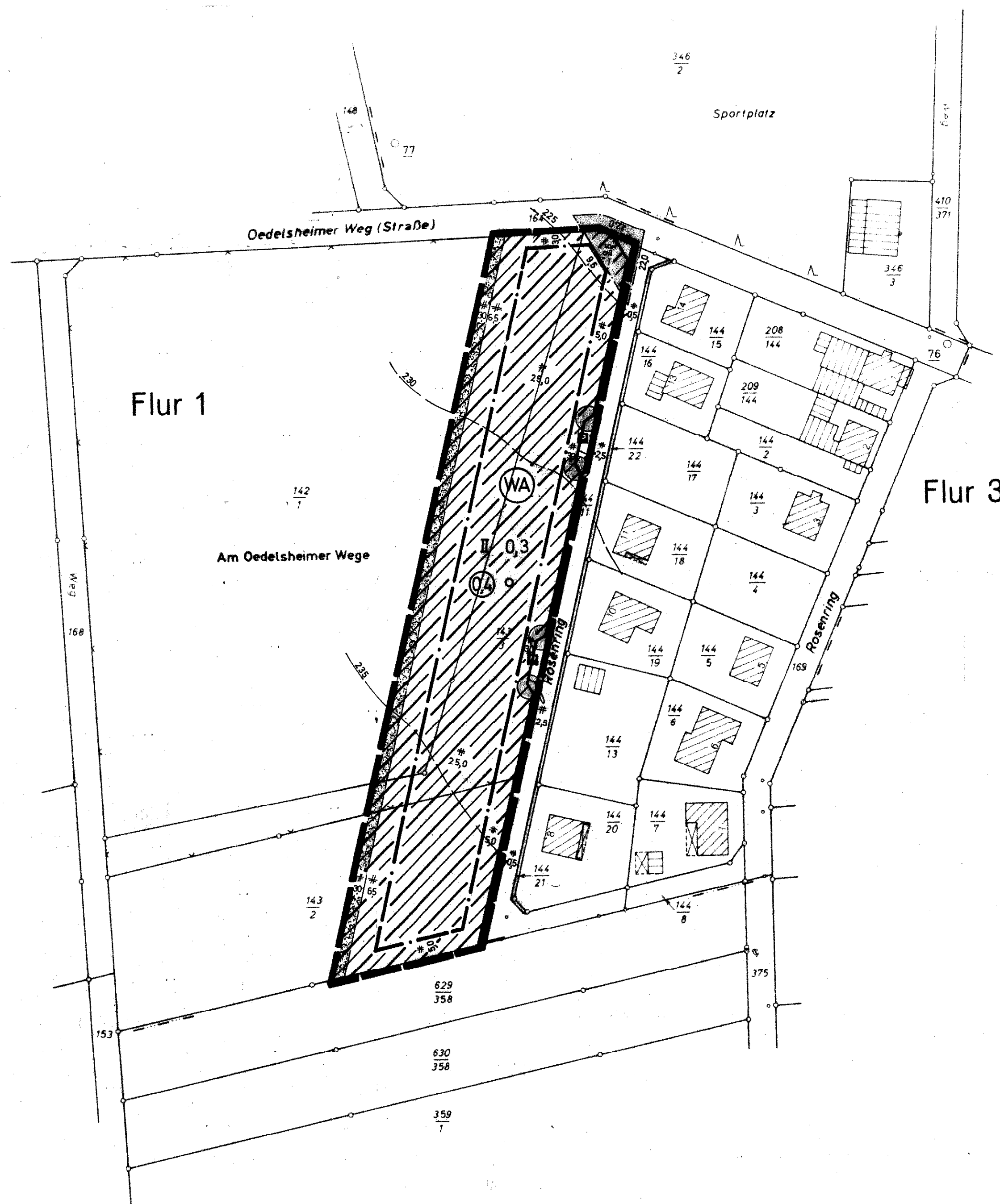


LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

■ Bebauung
--- Flurgrenze
--- Flurstücksgrenze
--- Höhenlinien über NN
--- Zaun
--- Nutzungsgrenze
--- Sondernutzung



Übersichtsplan M. 1:25 000



Stadt Uslar
Kreis Northeim
Reg.-Bezirk Braunschweig
Gemarkung Fürstenhagen
Katasteramt Northeim
Flur 1

Bestandteile der Planung
Bebauungsplan
beigefügt: Begründung

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

Kartengrundlage: Flurkartenwerk
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für Architekturbüro L. Keller, Hannover/Stadt Uslar
erteilt durch das Katasteramt Northeim am Aug. 1979, Az: V 919/79

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Aug. 79). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Katasteramt Northeim, den 29. Dez. 80

(Siegel) In Vertretung:
gez. Walter
Vermessungsoberrat

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes, gem. § 2 Abs. 1 BBauG und § 97 NBauO beschlossen am 5.7.79.
Der Beschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht am 21.7.79.
Uslar, den 21.7.79

(Siegel) gez. Arens
Stadt-Gemeindedirektor

Der Entwurf wurde im Auftrag der Stadt/Gemeinde bearbeitet vom
Architektbüro L. Keller
Hannover, im Okt. 79

(Siegel) ARCHITEKTURBÜRO KELLER
3000 HANNOVER 71
LOTHRINGERSTRASSE 15

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat dem Entwurf mit Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung, gem. § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen am 29.4.80.
Uslar, den 29.4.80

(Siegel) gez. Arens
Stadt-Gemeindedirektor

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, gem. § 2a Abs. 6 BBauG mit Angabe von Ort und Dauer und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können erfolgte am 14.6.80.
ortsüblich durch Hessische/Nieders. Allgemeine
Uslar, den 14.6.80

(Siegel) gez. Arens
Stadt-Gemeindedirektor

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 25.6.80 bis 25.7.80 einschliesslich Uslar, den 25.7.80

(Siegel) gez. Arens
Stadt-Gemeindedirektor

Als Sitzung vom Rat der Stadt/Gemeinde auf Grund der §§ 2 Abs. 1 und 10 BBauG und § 67 NBauO (Fassung vom 16.12.80) sowie des § 16 NBauO (Fassung vom 16.12.80) beschlossen am 16.12.80
Uslar, den 16.12.80

(Siegel) gez. Schünitz
Bürgermeister

Gegenüber dem Rat der Stadt/Gemeinde hat der Rat der Stadt/Gemeinde am 16.12.80 beschlossen, den Entwurf mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 25.6.80 bis 25.7.80 einschliesslich Uslar, den 25.7.80

(Siegel) Bezirksregierung Braunschweig
im Auftrage
gez. Kurz

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom
aufgeführten Auflagen beigetreten mit Beschluß vom
Uslar, den

(Siegel) Bürgermeister
Stadt-Gemeindedirektor

Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie Ort und Zeit der möglichen Einsichtnahme dieses Bebauungsplanes mit Begründung erfolgte am 22. Mai 1981 gem. § 12 BBauG im Verkündungsblatt des Landkreises Northeim.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Uslar, den 22. Mai 1981

(Siegel) gez. Arens
Stadt-Gemeindedirektor

USLAR ORTSTEIL FÜRSTENHAGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 29

„ROSENING-WEST“

M. 1:1000

BUNDESBAUGESETZ (§ 30), BAUNUTZUNGS-
VERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

PLANUNGSBÜRO L. KELLER LOTHRINGERSTRASSE 15 3 HANNOVER 71

NACH § 2 (1) 5.12.1979	NACH § 2a (b) 14.5.1980	NACH § 10 16.02.80			
BEARBEITET 22.10.1979/WA	ERÖFFNET 12.5.1980/WA				

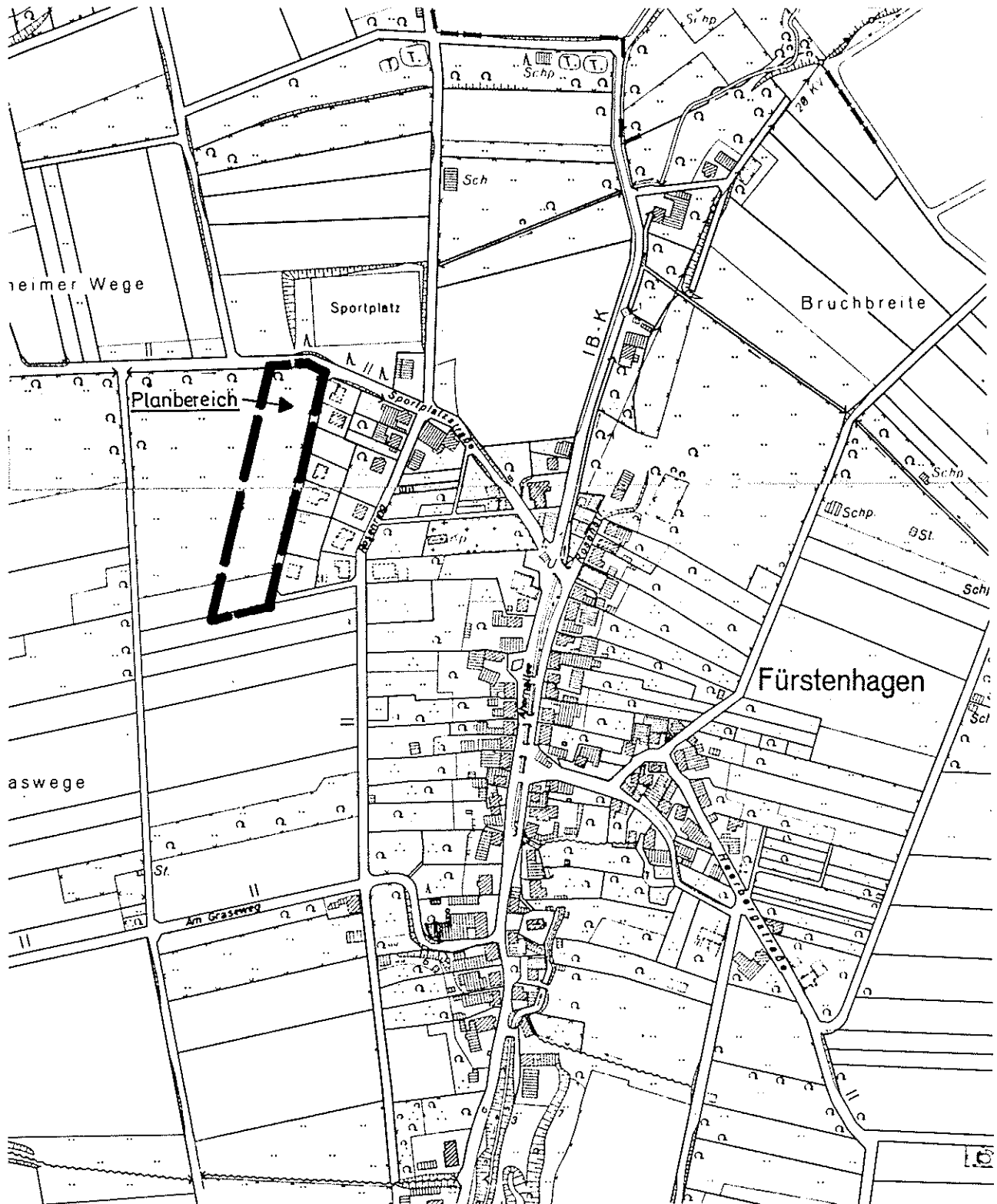
BEGRÜNDUNG

genehmigtes Exemplar

Stand der Planung:	gem. § 2 (5) BBauG am 6. Dez. 1979	gem. § 2a (6) BBauG am 28. April 1980	gem. § 10 BBauG am 16. Dezember 1980
---------------------------	---------------------------------------	--	---

BEBAUUNGSPLAN NR. 29 DER STADT USLAR ORTSTEIL FÜRSTENHAGEN

FÜR DAS BAUGEBIET "ROSENRING-WEST"



1. ALLGEMEINES

1.1. Raumordnung und Landesplanung

Im regionalen Raumordnungsprogramm für den Regierungsbezirk Hildesheim vom 12. Mai 1977 hat die Stadt Uslar als Grundzentrum die besondere Entwicklungsaufgabe "W" - Wohnen (Entwicklung von Wohngebieten für den Zuzug von Aussen), "G" - Gewerbliche Wirtschaft (Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten für die Schaffung von Arbeitsplätzen) und "E" - Erholung (Entwicklung von Erholungseinrichtungen) erhalten.

Uslar ist mit seinen Ortsteilen den zentralen Orten Northeim und Göttingen zugeordnet.

1.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Rat der Stadt Uslar hat einen Flächennutzungsplan aufgestellt, der im Dezember 1978 wirksam geworden ist.

Im Flächennutzungsplan ist für den Bereich des Bebauungsplanes WA-Gebiet mit einer mittleren Geschosßflächenzahl von 0,4 dargestellt.

1.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der Rat der Stadt Uslar hat für den festgesetzten Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, in dem die Grundlagen für die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festgesetzt werden. Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht und dem Bürger Ziel und Zweck der Planung öffentlich dargelegt sowie die Möglichkeit der Anhörung gegeben.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

1.4. Planbereich (s. auch Deckblatt i.M. 1 : 5000)

Im Osten	Ostgrenze der Fl.-St. 143/2 und 143/3.
Im Süden	Südgrenze des Fl.-St. 143/2.
Im Westen	Eine Linie, die in 40 m Abstand parallel zu den Ostgrenzen der Fl.-St. 143/2 und 143/3 durch die Fl.-St. 143/2, 143/3 und 142/1 verläuft.
Im Norden	Nordgrenze der Fl.-St. 142/1 und 143/3, alls Flurstücke in FL. 1, Gemarkung Fürstenhagen.

1.5. Planungsabsicht

Mit dem Bebauungsplan "Rosenring-West" wird die Bebauung innerhalb des rechtsverbindlichen Anschlußbebauungsplanes Nr. 1 fortgesetzt. Dieser endet mit einer Randerschließungsstraße, die nur einseitig angebaut und damit unwirtschaftlich war.

Der Rat hat daher beschlossen, eine Bauplatztiefe an der Westseite der Straße zum Zwecke der Eigenentwicklung bereitzustellen. Da die Wohnstraße "Rosenring" bereits ausgebaut ist, treten zusätzliche Erschließungskosten nur in geringem Maße auf. Zur Erreichung des erforderlichen Straßenprofils ist eine Aufweitung der Straßenbreite in die beplanten Grundstücke um 0,50 m erforderlich. An zwei Stellen sind ausserdem die erforderlichen öffentlichen Parkplätze in Buchten für Längsaufstellung von PKW festgesetzt worden.

Die Art der baulichen Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden und entspricht den Gegebenheiten. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem der Grundstücke an der Ostseite der Straße, läßt aber auch bei der Tiefe der Bauplätze eine Zweigeschossigkeit zu.

Die Auffassung des Landkreises, daß die Eintönigkeit der vorgesehenen Bebauung dem zu fordernden Vielfältigkeitswert eines Siedlungsraumes nicht gerecht wird, das Baugebiet einen Fremdkörper im Dorfbild und die bis-Zweigeschossigkeit einen Nachteil darstellen würde, wird vom Rat nicht geteilt.

Da es hier um eine einzeilige Bebauung an einer gerade verlaufenden Erschließungsstraße mit 8 WE geht, verbleibt kein allzu großer planerischer Spielraum. Um der genannten Eintönigkeit entgegenzuwirken, ist eine 25 m tiefe Baufläche festgesetzt, die nur mit Baumgrenzen versehen ist. Dem jeweiligen Bauwilligen bleibt es selbst überlassen, im Bauband das Gebäude so einzuordnen und zu gliedern, wie es seinen individuellen Wohnbedürfnissen entspricht.

Dabei soll die Möglichkeit der Wahl einer I bzw. II-Geschossigkeit bestehen, damit allen Baubedürfnissen im Ortsteil Rechnung getragen werden kann.

Die Vielfältigkeit der Baumöglichkeiten -Giebel, Traufständigkeit, Winkelform und Bauhöhe- sind derart, daß abgesehen von gestalterischer Freizügigkeit, Eintönigkeit nicht entstehen kann.

Im Bebauungsplan sind als gestalterische Festsetzung Schrägdächer mit Gradzahl aufgenommen worden. Diese Bauform entspricht der Ortsstruktur und verzichtet damit bewußt auf Flachdachbauweise.

Flachdächer würden in dieser Umgebung verunstaltend wirken.

Die Baugrundstücke sollten zur offenen Landschaft hin gut eingegrünt sein.

Zu diesem Zweck ist an der Westseite des Baugebietes auf den Baugrundstücken ein Pflanzstreifen festgesetzt worden. Dabei sind Arten des heimischen Buchenwaldes und des Traubeneichenwaldes zu verwenden:

Buche	Fagus sylvatica x
Traubeneiche	Quercus petraea x
Esche	Fraxinus exelsior x
Salweide	Salix caprea x
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Himbeere	Rubus ideaus
Holunder	Sambucus racemosa
Faulbaum	Frangula alnus

x = vereinzelt verwenden

Entlang des Rosenringes, der außerhalb des Planbereichs liegt, bemüht sich die Stadt auch in Restflächen des Verkehrsraumes Bepflanzungen vorzunehmen.

Für die Parktaschen innerhalb des Baugebietes ist mit Baumsymbolen die Bepflanzung festgesetzt, für die folgende Baumarten verwendet werden können:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides

Zusätzlich können für die Begrünung der Restflächen des Verkehrsraumes und für die Parkflächen Wildrosen verwendet werden.

2. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, sind nicht vorgesehen.

3. VER- UND ENTSORGUNG

- 3.1. Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das örtliche Leitungsnetz. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Uslar.
Der Wasserdruck ist ausreichend. In das Leitungsnetz werden in Abständen von 80 - 100 m genormte Hydranten eingebaut und die Standorte gekennzeichnet.
Das erforderliche Ringleitungsnetz soll mind. 100 mm Ø Rohrquerschnitt erhalten, um die Löschwasserversorgung mit 48 qbm/h sicherzustellen.
- 3.2. Die Abwässer werden im Trennsystem zur zentralen Kläranlage nördlich von Verliehausen geleitet.
- 3.3. Das Oberflächenwasser wird in den nächsten Vorfluter geleitet.
- 3.4. Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Northeim durchgeführt.
- 3.5. Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM -Betriebsverwaltung Göttingen sichergestellt.

5. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

5.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen.

5.2 Kostenberechnung im einzelnen:

5.21 Umfang des Erschließungsaufwandes (§128 i.V. mit § 40 BBauG) für

5.211	den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	1.155,--	
		-----	DM

5.212	die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	36.205,--	
		-----	DM

5.213	die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen	--	
		-----	DM

5.214	Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung	--	
		-----	DM

5.215	Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschließungsbeiträge vom		
	Gesamtkosten	37.600,--	DM

	Zuschüsse	1.360,--	DM

	Erschließungsbeiträge	33.000,--	DM
		=====	

	Gemeindeanteil	3.000,--	DM

5.22 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs.3 BBauG)

5.221	Kosten für Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen		
	Gesamtkosten	--	DM

5.222	Kosten für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen, sowie von Landes- und Kreisstraßen, soweit die Fahrbahnen dieser Straßen keine größere Breite als ihre anschließenden freien Strecken erfordern		
	Gesamtkosten	--	DM

5.223	Kanalkosten (§ 127 Abs. 4 BBauG)		
	Gesamtkosten	53.200,--	DM
	Zuschüsse	--	DM
	Abgaben lt. Satzung vom <u>5.7.79</u>	40.149,--	DM
	Gemeindeanteil	13.051,--	DM
5.224	Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs. 4 BBauG)		
	Gesamtkosten	12.600,--	DM
	Zuschüsse	--	DM
	Abgaben lt. Satzung vom <u>13.12.74</u>	4.800,--	DM
	Gemeindeanteil	7.800,--	DM
5.225	Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemeasures (Veränderung der Ge- meinde- und Schulverhältnisse) usw.	--	DM
5.23	Zusammenstellung der der Gemeinde ver- bleibenden Kosten		
	aus 5.215	3.000,--	DM
	aus 5.221	--	DM
	aus 5.222	--	DM
	aus 5.223	13.051,--	DM
	aus 5.224	7.800,--	DM
	aus 5.225	--	DM
	zusammen	--	DM
		23.851,--	
5.3	Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald zu treffende Maasures und die vorgesehene Finanzierung (§ 9 Abs. 8 BBauG)		
	1980/81 Grunderwerb		
	1981 Erschließungsmaasures durch Stadt, Abwasserverband "Mittlere Schwölme" und EAM.		
	lt. Investitionsprogramm Stadt Uslar 1981 (Nr. 3 und 43)	65.360,--	DM
	lt. Investitionsprogramm AV "Mittlere Schwölme"	25.200,--	DM
	lt. Wirtschaftsplan der Stadtwerke	12.600,--	DM
		103.160,--	DM
	Veranlagung zu Beiträgen und Abgaben	77.949,--	DM
	Beantragung des Zuschusses Landkreis	1.360,--	DM

6. STÄDTEBAULICHE WERTE

6.1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 0,8728 ha
davon sind (z.B. landw. Nutzfläche)

ha

ha

ha

ha

ha

Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 0,8728 ha

6.2. Erschließungsflächen (unterteilt in vorhandene und geplante)

1. Strassen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd. u.dgl.qm	Fläche qm
-------------	------------------	------------	----------------------	--------------

vorh.

gepl. 113 qm

113 qm

2. Parkflächen

52 qm

3. sonstige Erschl.-Flächen (Grünanlagen)

- qm

insgesamt 0,0165 ha

(= 1,9 % des Bruttobaugebietes)

Das Nettobauland beträgt mithin 0,8563 ha

davon sind bereits bebaut ha

für die Bebauung noch zur Verfügung
stehendes Bauland 0,8563 ha

Besiedlungsdichte:

Vorhanden sind	Einf.-Häuser mit	-	WE
	Mehrf.Häuser mit	-	WE
geplant sind	8 Einf.-Häuser mit	8	WE
	Mehrf.Häuser mit	-	WE
	zusammen	8	

8 WE x 3,0	=	24 Personen
Besiedlungsdichte	=	28 Personen je ha Nettobauland.

Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der
2- geschossigen Bebauung 3467 qm Geschoßfläche

Die nutzbare mittlere Geschoßflächenzahl wird deshalb wie
folgt errechnet:

$\frac{\text{qm Geschoßfläche}}{\text{qm Nettobauland}}$ im zweigeschossigen Bereich = 0,4 GFZ-

7. NACHWEIS DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE

4 Parkstände in Längsaufstellung sind entlang der geplanten
Erschließungsstraße vorgesehen.

8. GARAGEN- UND EINSTELLPLÄTZE

Garagen und Einstellplätze müssen auf den Baugrundstücken (gem.
NBauO je Wohnung ein Einstellplatz) hergestellt werden.

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

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

9.2. Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6-12 Jahren ist gem. § 2(2)
ausserhalb des Planbereichs vorhanden (s. F.-Plananschluß). Dieser Platz,
der im Süden des Sportplatzes nördlich des Planbereichs liegt, kann von
den Benutzern in einer geringeren Entfernung als 400 m erreicht werden
und deckt den Bedarf von 70 qm (2 % der Geschoßfläche) aus diesem Plan
mit.

Bescheinigung des Jugendamtes und Zustimmung des Gesundheitsamtes liegt vor.

Ausnahmeantrag zum Genehmigungsantrag wird gestellt.

Der Begründung gem. § 9 Abs.8 BBauG und dem Bebauungsentwurf als
Anlage zur Begründung wird zugestimmt.

Uslar, den 16. Dezember 1980

Bürgermeister

Stadtdirektor

gez. Schönitz

gez. Ahrens

Die Begründung wird dem Bebauungsplan Nr. 29 "Rosenring-West"
der Stadt Uslar beigelegt.