

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Uslar diesen Bebauungsplan Nr. 72 "Sonnenhof" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Uslar den, _____

Der Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Uslar hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 "Sonnenhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Landkreis: Northeim, Stadt Uslar
Gemarkung: Uslar, Stadt Uslar, Flur: 3
Maßstab: 1:1000
Die Plangrundlage wurde angefertigt vom Vermessungs- und Katasterbehörde Südniedersachsen
Katasteramt Northeim
Bahnhostr. 15, 37154 Northeim

Northeim, _____

Erlaubnisvermerk

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: _____). 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.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 72 "Sonnenhof" wurde ausgearbeitet von:
Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Arndtstraße 19
30167 Hannover

Hannover, _____

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Uslar hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 72 "Sonnenhof", der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 72 "Sonnenhof" und der Begründung haben vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Uslar hat den Bebauungsplan, einschl. der örtlichen Bauvorschrift, nach Abwägung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Uslar, _____

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 72 "Sonnenhof" ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ für den Landkreis Northeim bekanntgemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan Nr. 72 "Sonnenhof" in Uslar rechtsverbindlich geworden.

Uslar, _____

Der Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Uslar, _____

Der Stadtdirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS gemäß PlanzV 90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-11 Bau NVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§§ 4 und 13 BauNVO)

2Wo

Beschränkung der Höchstzahl der Wohnungen pro Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

BAUWEISE / BAUGRENZE
(§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 22 + 23 BauNVO)

o

offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

V

Beruhigter Bereich

F/R

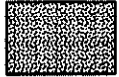
Fuß- und Radweg

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABLAUFES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Zweckbestimmung:
Regenwasserrückhaltebecken

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)



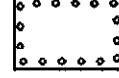
Öffentliche Grünfläche
(§ 9 (1) 15 BauGB)

Zweckbestimmung:



Spielplatz

FLÄCHE FÜR DIE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr.1, 20, 25 und 25a BauGB)



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

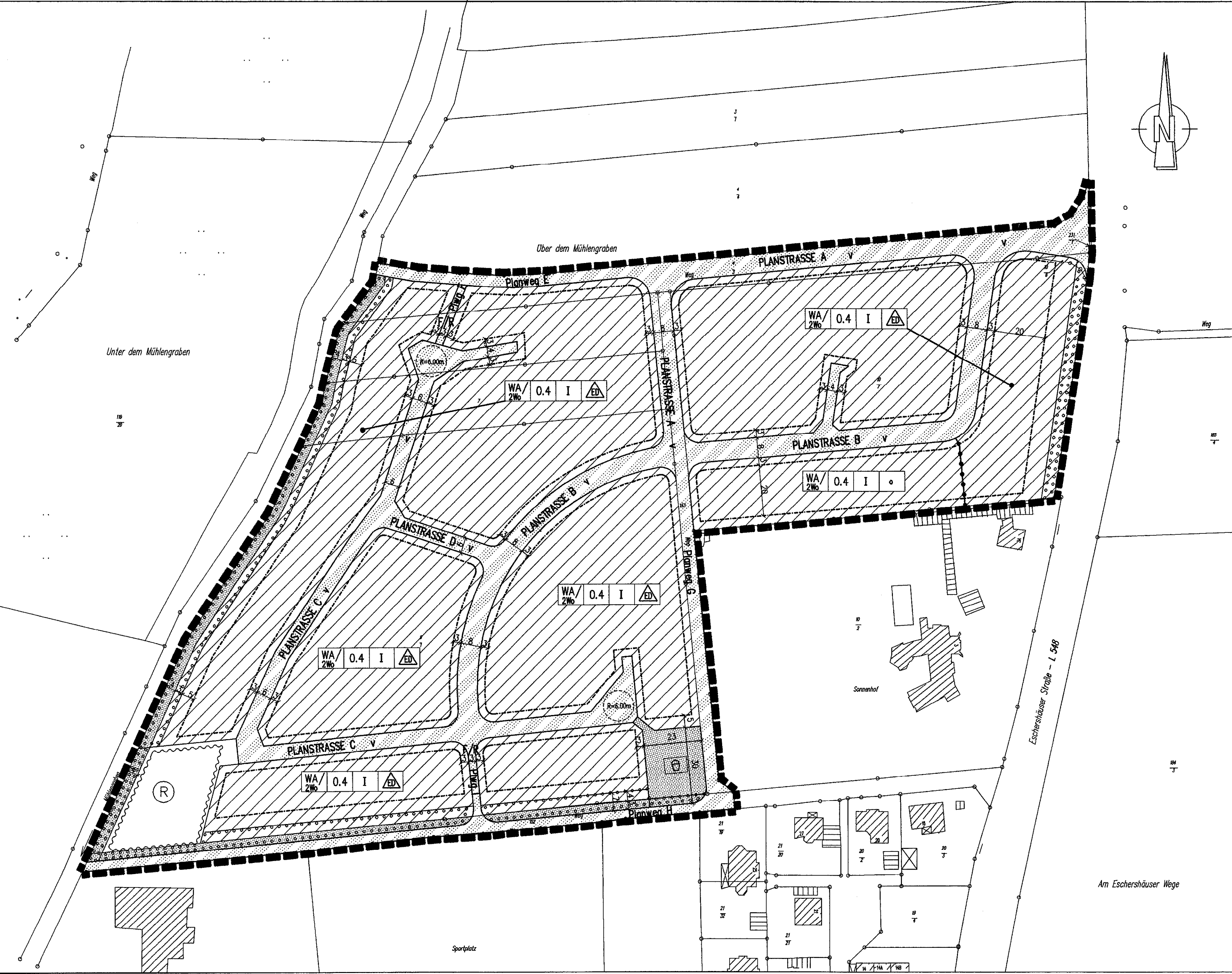
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung/Bauweise

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Garagen gemäß § 12 BauNVO, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig. Dies gilt auch entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg.
- Im Plangebiet sind Gebäude mit einer Traufhöhe von 4,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m zulässig. Als obere Begrenzung der Traufhöhe wird der Schnittpunkt zwischen Außenwand und dem äußeren Dachaufbau angenommen. Der Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die mittlere Höhe des gewachsenen Geländes am Gebäude.
- Die Nutzung des Kellers als zusätzliches Vollgeschoss ist zulässig, wenn das gewachsene Gelände entlang einer Gebäudekante eine Höhendifferenz von mehr als 1,00 m aufweist.
- Die Länge der Baukörper darf bei Einzelhäusern 18,00 m, bei Doppelhäusern 22,00 m und bei Reihenhäusern (Hausgruppen) 35,00 m nicht überschreiten.
- Je Baugrundstück ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ein standortgerechter, heimischer Laubbauer oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die mindeste Pflanzqualität beträgt für großkronige Laubbäume: Hochstamm mit Stammumfang 14 – 16 cm und für Obstbäume 10 – 12 cm gemessen in 1 m Stammhöhe.
- Im öffentlichen Straßenraum sind in der Planstraße A insgesamt 12 großkronige, heimische Bäume und in der Planstraße B insgesamt 20 großkronige, heimische Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. In der Planstraße C sind insgesamt 21 klein- bis mittelkronige, heimische Bäume und in der Planstraße D sind insgesamt 3 klein- bis mittelkronige, heimische Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die mindeste Pflanzqualität beträgt für großkronige Bäume: Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit Stammumfang 16 – 18 cm gemessen in 1 m Stammhöhe und für mittelkronige Bäume: Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit Stammumfang 14 – 16 cm gemessen in 1 m Stammhöhe.
- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzstreifen) sind je angefangene 15 qm 1 großkroniger, standortgerechter und heimischer Laubbauer und 3 großsträucher als Laubgehölze anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die mindeste Pflanzqualität beträgt für Bäume: Hochstamm mit Stammumfang 14 – 16 cm und für Sträucher: 2 mal verpflanzt, 60 – 100 cm hoch.
- Der Bereich des Regenrückhaltebeckens ist mit unregelmäßiger Uferlinie und Flachwasserzonen naturnah auszubauen. Im Randbereich sind standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten gruppenweise anzupflanzen.



- Im allgemeinen Wohngebiet darf je 1000 qm Grundstücksfläche 1,5 l/sek Grund- und Oberflächenwasser an den Regenwasserkanal abgegeben werden. Die Zwischenräume sind zu interpelieren. Das durch die Versiegelung der Grundstücke zusätzlich anfallende Grund- und Oberflächenwasser muß auf dem Grundstück zurückgehalten werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

ORTLICHE BAUVORSCHRIFT

(Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 56 (1) Nr. 1 und 3 und §§ 97, 98 NBauO)

- Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 "Sonnenhof" der Stadt Uslar.
- Die Einfriedungen der privaten Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von maximal 1,10 m gemessen von der Oberkante fertiggebauter Verkehrsfläche nicht überschreiten. Dies gilt auch entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg. Die Einfriedung hat generell in ortsüblicher Weise (Pflanzen, Holz oder Drohtzäune) zu erfolgen. Auf eine Einfriedung kann aber auch vollständig verzichtet werden.
- Die Errichtung von Stützmauern ist im Plangebiet nicht zulässig. Sofern diese aufgrund der Topographie unumgänglich sind, ist eine Befreiung von der Bauvorschrift im Einvernehmen mit der Stadt Uslar möglich.
- Im Plangebiet sind für die Wohngebäude nur geneigte Dächer in Form von Sattel-, Krüppelwal-, Wal- und Pultdach zulässig. Die Dachneigungen der Wohngebäude werden auf 25 bis 48 Grad begrenzt. Garagen und Nebenanlagen sind ausgenommen. Die Dacheindeckungen der Wohngebäude und anderer geneigter Dächer sind mit Tonziegeln oder Beton- dachsteinen in ziegelroten bis rotbraunen Farbtönen einzudecken. Die ziegelroten bis rotbraunen Farbtöne entsprechen der Register RAL 840-HR unter den Nummern 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016 und die Zwischentöne. Begrünte Dächer (Grasdächer) sind zulässig. Sie dürfen abweichend von den zuvor benannten Dachneigungen eine Mindestdachneigung bis 15 Grad aufweisen. Für Solarelemente und Dachfenster sind auch andere, materialbedingte Farbtöne zulässig.

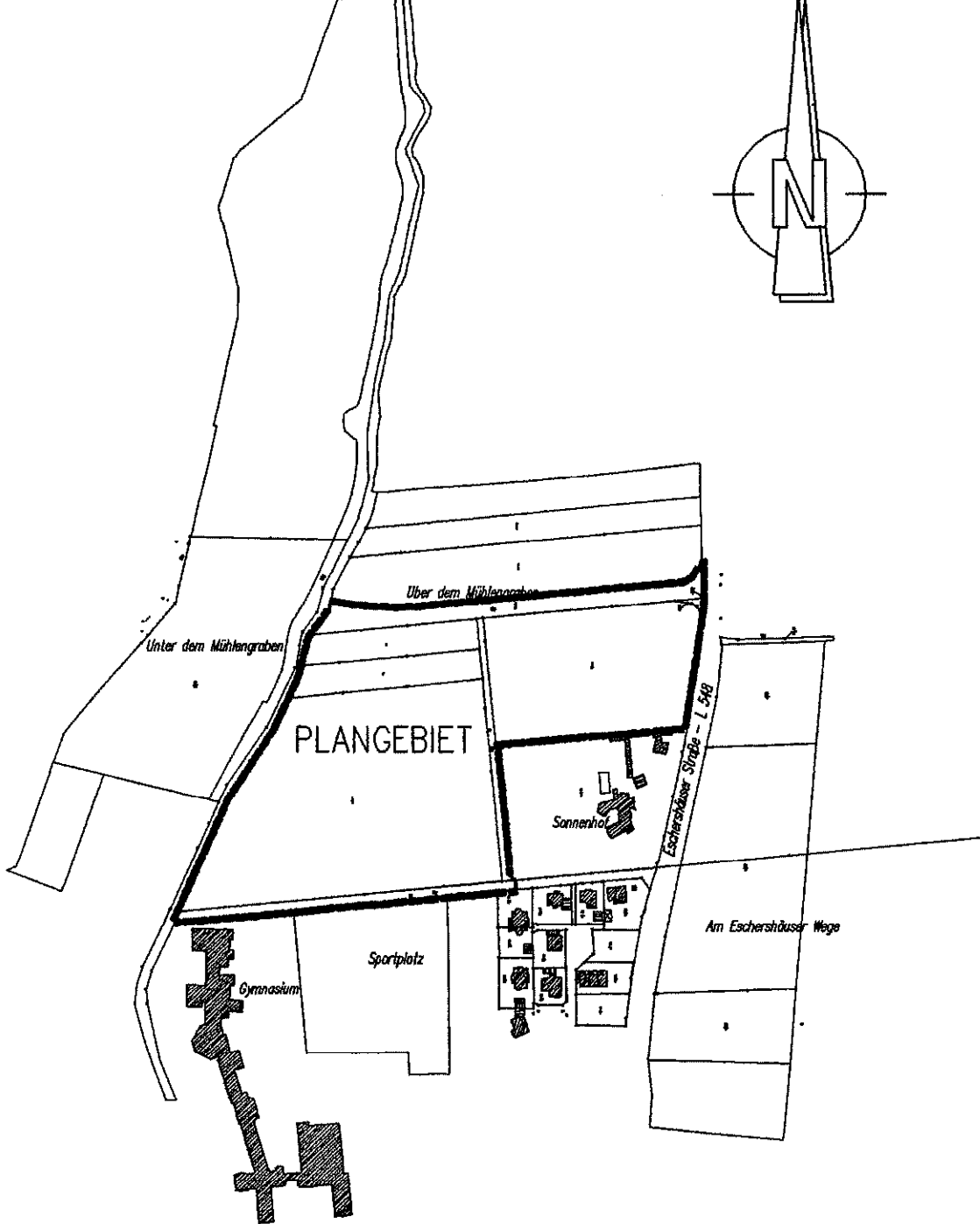
HINWEISE:

- Um einen geordneten Abfluss des Oberflächenwassers gewährleisten zu können, müssen auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zur Regenrückhaltung in Form von Brauchwassernutzung, Regenwasserzisternen bzw. Staukanälen vorzusehen. Die Abstimmung der konkreten Rückhaltmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung.
- Die Nutzung der Solarenergie zur Stromerzeugung und Warmwasserzubereitung im Plangebiet wird im Sinne der Nachhaltigkeit bezogen auf Naturschutz und Energieressourcen besonders empfohlen und befürwortet.

Pflanzenliste:

Bäume:	Stäucher:	Hartriegel:
Acer campestre	Cornus sanguinea	Hasel
Carpinus betulus	Corylus avellana	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Crataegus monog.	
Prunus avium	und C. laevi.	
Quercus robur	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen*
Tilia cordata	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn*
Ulmus laevis	Rosa canina	Hundsrose
	Sambucus nigra	Holunder
	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
	Viburnum opulus	Schneeball
zusätzliche Bäume für den Bereich "Mühlengraben":		
Alnus glutinosa	Schwarzzerle	
Salix spec.	Weiden	

ÜBERSICHTSKARTE M 1:5.000



Niedersächsische Landgesellschaft m.b.H.

Bebauungsplan Nr. 72
"Sonnenhof" mit örtlichen Bauvorschriften
Stadt Uslar, Landkreis Northeim

M. 1/1.000

gez.: Nu

Hannover, 08.08.2000

geän.:

Planverfasser: Mohsenyar

Stand:

VORENTWURF

NLG

aktiv für
Land und
Wasser