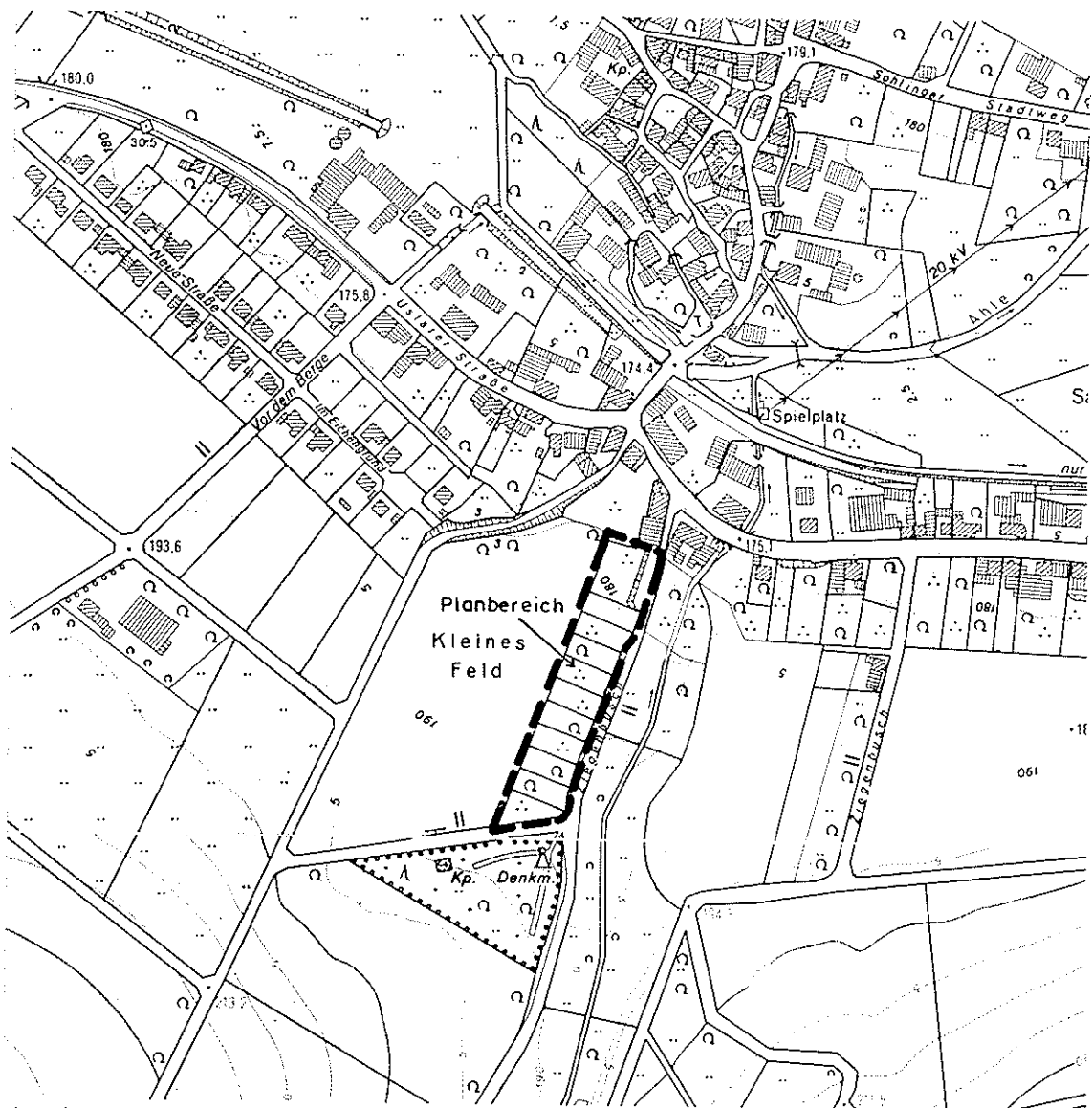


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB		
10.04.1989			

STADT USLAR OT SOHLINGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. "GARTENGEBIET AM ZIEGENBUSCH"



Vervielfältigung nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet
(§§ 13 Abs. 4, 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nieders. Vermessungs- und Ka-
tastergesetzes vom 02.07.1985 - GVBl. S. 187)

1. AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Süden der Ortslage von Sohlingen zwischen B 241 und dem Friedhof. Es wird wie auf dem Deckblatt im Maßstab 1 : 5000 dargestellt begrenzt.

2. PLANUNGSVORGABEN

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Uslar hat in der Zeit von 1974 bis 1978 den Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 15.9.1978 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 22.12.1978 im Amtsblatt für den Landkreis bekanntgemacht.

Der Rat der Stadt Uslar hat die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. Änderung, die 2. Änderung sowie die 4. Änderung von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt. Durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Northeim sind die drei Änderungen wirksam geworden.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich noch im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan und die 4. Änderung stellen den Bereich des Bebauungsplanes als Gartenland dar.

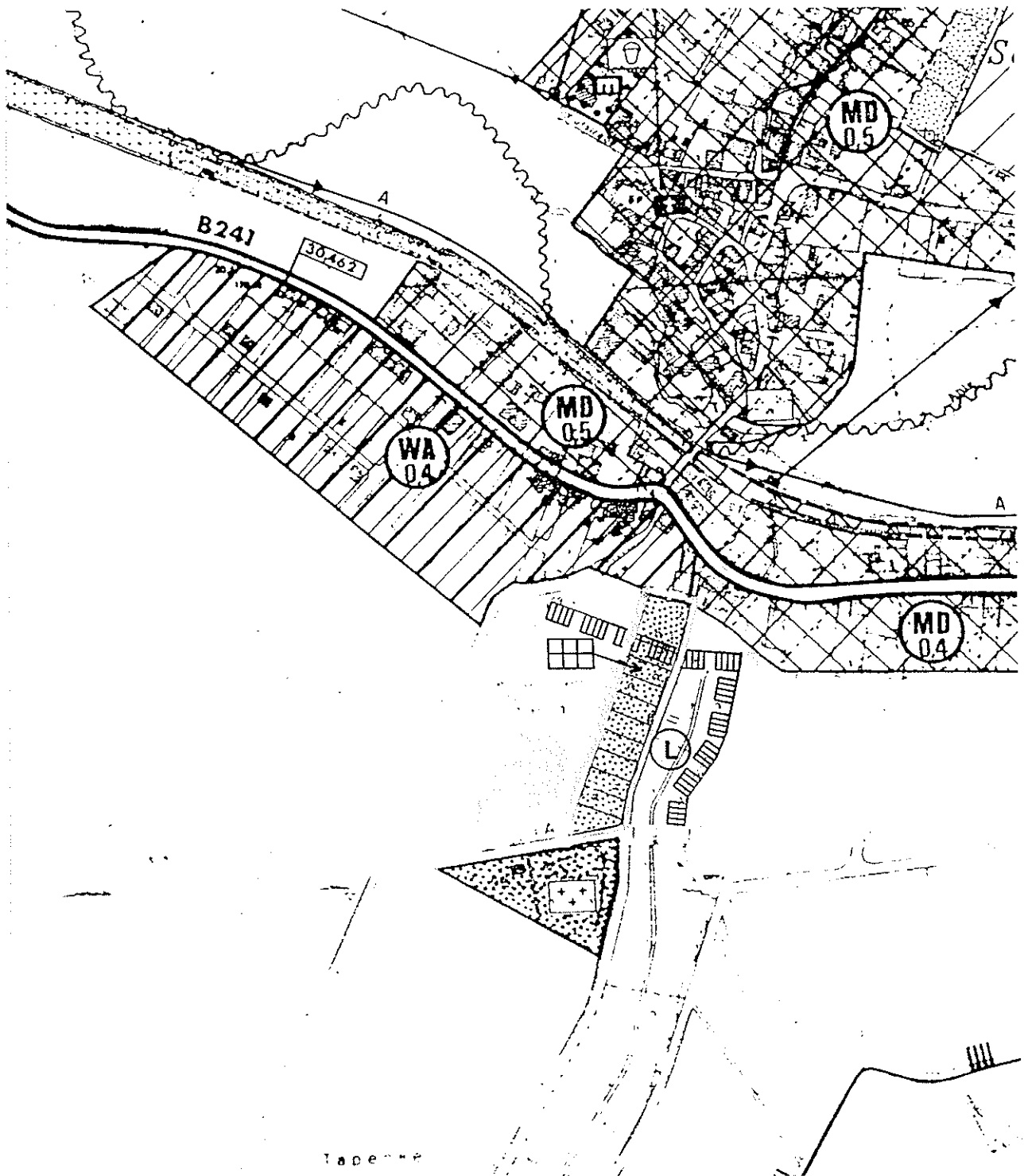
2.2 Natur und Landschaft

Der Bereich wird gärtnerisch genutzt und weist einen lockeren Baumbestand auf. Landschaftsbildprägender Bewuchs ist nicht vorhanden. Die Gartennutzung paßt sich gut in die landschaftliche Umgebung ein.

2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

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

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



3. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die gärtnerische Nutzung auf Dauer sichergestellt und die Möglichkeit geschaffen werden, Gartenlauben zu errichten.

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die städtebauliche Ordnung sowie die Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege rechtsverbindlich festsetzen und die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen bilden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes weist für diesen Bereich Gartenland aus. Hieraus wird ein Gartengebiet entwickelt, das zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient. Aufgrund der dörflichen Situation kann dieses Gartengebiet nicht in die durch das Bundeskleingartengesetz gefaßten Dauerkleingärten eingestuft werden. Hier muß der Rahmen weiter gefaßt werden, so daß Eigentümergeärten, Wohnungsgärten, Kleingärten und sonstige Gärten zugelassen werden. Zur Zeit sind die Gärten vorwiegend als Eigentümergeärten genutzt. Um die Bewirtschaftung der Fläche auf Dauer zu sichern, müssen die verschiedenen Gartenformen möglich sein, um auch Verpachtungs- oder Vermietungsmöglichkeiten zu erhalten.

Der Regelung durch das Bundeskleingartengesetz sind nur die zugelassenen Kleingärten unterworfen. Unter § 1 BKleingG Begriffsbestimmungen werden die Eigentümergeärten wie auch die Wohnungsgärten nicht als Kleingarten festgelegt.

Unter Eigentümergeärten ist ein Garten zu verstehen, der dem Nutzer zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient, aber vom Eigentümer oder einem seiner Familienangehörigen im Sinne des § 8 Abs. 1 des zweiten Wohnungsbaugesetzes genutzt wird.

Ein Wohnungsgarten ist ein Garten, der einem zur Nutzung einer Wohnung Berechtigten im Zusammenhang mit der Wohnung überlassen ist.

Ein Kleingarten ist ein Garten, der dem Nutzer zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient und in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen z.B. Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern zusammengefaßt sind.

Unter dem Begriff der Sonstigen Gärten sind alle Gartenformen gefaßt, die im Bundeskleingartengesetz unter § 1 nicht definiert sind.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

Im Gartengebiet sind in Anlehnung an das Bundeskleingartengesetz Lauben in einfacher Ausführung mit einer Grundfläche von maximal 24 m² einschließlich überdachtem Freisitz zugelassen worden. Um eine große Baudichte zu vermeiden, ist nur eine Bebauung für Gärten mit einer Größe von über 500 m² zugelassen. Die Mindestgröße entspricht der derzeitigen mittleren Grundstücksgröße, die nicht zum Zwecke der intensiven Bebauung verkleinert werden soll. Grundsätzlich ist jedoch damit eine kleinere Gartenaufteilung nicht unterbunden. Für diese Gärten ist eine Bebauung nicht zugelassen. Mit der Gartenlaube ist der Bedarf an Unterstellmöglichkeit im Gartenbereich ausreichend gedeckt, so daß zusätzliche Gebäude wie Schuppen und Sonstiges nicht erforderlich sind. Damit derartige bauliche Anlagen vermieden werden, sind außer einer Gartenlaube alle weiteren Gebäude untersagt worden.

Eine Bebauung von Lauben mit einer Seite an der Grenze ist nicht gestattet. Damit soll vermieden werden, daß Gebäude entstehen, die im Erscheinungsbild die Abmessungen eines Wohnhauses besitzen. Dies tritt dann auf, wenn zwei Lauben an einer Grenze zusammengebaut werden.

Auf die Festsetzung der Geschözzahl für die Gartenlaube ist verzichtet worden. Mit der Festsetzung der Gesamtgröße der baulichen Anlage von 4 m wird gewährleistet, daß die Lauben nicht mehr als eingeschossig erstellt werden können.

- 3.4 Das Gartengebiet wird über die Straße "Ziegenbusch", die als Zufahrtsstraße zum Friedhof ausgebaut ist, erschlossen. Außerhalb der befestigten Fahrbahn besteht ausreichend Raum für das Abstellen von Kraftfahrzeugen der Gartenbenutzer. Entlang der Westseite der Straße "Ziegenbusch" soll zur Gestaltung des Landschaftsbildes im Seitenbereich eine Reihe Laub- bzw. Obstbäume gepflanzt werden. Dieser Hinweis zur Gestaltung des Gartengebietes ist nicht zwingend notwendig. Diesbezüglich ist auch auf eine Festsetzung durch den Bebauungsplan verzichtet worden.

Der "Ziegenbusch" wird auch von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt. Es muß daher so geparkt werden, daß der landwirtschaftliche Verkehr ungehindert fließen kann.

3.5 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1, 2, 3 und 4 sind bereits begründet worden.

Das Gartengebiet lag bislang im Landschaftsschutzgebiet und wurde erst kürzlich aufgrund der Gartennutzung hieraus entlassen. Damit durch die möglichen baulichen Anlagen (Gartenlauben) keine negativen Einflüsse auf die Umgebung und das Landschaftsbild ausgeübt werden, sind eine Anzahl Anpflanzungsfestsetzungen getroffen worden. Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan fordert im Rahmen der weiterführenden Planung einen Grünordnungsplan. Die Gartennutzung selbst ist nicht An-

laß gewesen, das Gebiet aus dem Landschaftsschutzgebiet zu entlassen. Lediglich die beabsichtigte Bebauung mit Gartenlauben ist nicht mit dem Landschaftsschutz vereinbar. Somit erscheint es nur gerechtfertigt, wenn die Gestaltungsmaßnahmen des Gartengebietes in Zusammenhang mit der Bebauung gebracht werden. Der Grünordnungsplan bietet jedoch diese Möglichkeit nicht, die nur durch den Bebauungsplan geschaffen werden kann. Im gegenseitigen Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde wird auf die Aufstellung eines Grünordnungsplan verzichtet und im Bebauungsplan die notwendigen Eingrünungsmaßnahmen rechtsverbindlich festgesetzt.

Nr. 5

Im Westen grenzt das Gartengebiet an das freie Feld an. Um hier einen mit Bäumen und Sträuchern gestalteten Übergang zu erhalten, ist ein 3 m breiter Pflanzstreifen entlang der Westgrenze festgesetzt worden. Die Bepflanzung soll nicht eine dichte Baum- und Strauchhecke darstellen, sondern eine lockere auf die Gartennutzung bezogene Bepflanzung ergeben. Mit der Anpflanzung eines Obstbaumes und 3 Beerensträuchern auf 16 m angefangene Pflanzstreifenlänge wird eine aufgelockerte Randbepflanzung sichergestellt.

Nr. 6

Um auch eine Bepflanzung im Osten der Gärten zu erhalten, ist in Verbindung mit dem Bau einer Gartenlaube die Anpflanzung eines weiteren Obstbaumes und von 3 Beerensträuchern gefordert. Diese Anpflanzung soll zwischen der Laube im Westen und dem Weg "Ziegenbusch" im Osten erfolgen. Soweit Obstbäume und Beerensträucher vorhanden sind, können diese auf die Festsetzung angerechnet werden. Mit dieser Bepflanzung werden die Lauben in das Landschaftsbild eingefügt, so daß keine negativen Auswirkungen davon ausgehen.

3.6 Hinweis

Es wird darauf hingewiesen, daß geplante bauliche Anlagen nicht unter dem Anhang zur NBauO, Ziff. 1.5 fallen und somit weiterhin genehmigungspflichtig sind.

3.7 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf.

**4. ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES
ZU TREFFENDE MASSNAHMEN**

4.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Ein Trinkwasseranschluß ist von Seiten der Stadt Uslar nicht vorgesehen. Da jedoch in der Straße "Ziegenbusch" eine Versorgungsleitung für den Friedhof vorhanden ist, besteht die Möglichkeit auch die Gartengrundstücke anschließen zu lassen.

Abwasserbeseitigung

Ein Anschluß an das örtliche Abwassernetz ist nicht vorgesehen.

Oberflächenentwässerung

Die Dachentwässerung der Gartenlauben sollte durch Aufstellen von Auffangbehältern (Regentonnen) gesichert werden, um bei Trockenheit Wasser zum Gießen zu haben.

Die Gestaltung des Geländes muß ein Abfließen des Oberflächenwassers in die dafür vorgesehenen Auffanggräben gewährleisten.

Müllabfuhr/Abfallbeseitigung

Im Gartengebiet ist eine Müllentsorgung nicht vorgesehen.

Energieversorgung

Das Gartengebiet wird nicht mit elektrischer Energie versorgt.

4.3 Einstellplätze und Garagen

Auf den Gartengrundstücken sind Einstellplätze mit einer wasserdurchlässigen Befestigung zulässig. Garagen sind nicht zulässig.

4.4 Spielplatznachweis (nach dem Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

Für das Gartengebiet ist ein Kinderspielplatznachweis nicht erforderlich.

4.5 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten.

Durch diese Maßnahmen entstehen der Stadt keine zusätzlichen Kosten.

4.6 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat ein Größe von 0,7486 ha

Die Grünfläche Gartengebiet hat
somit eine Größe von 0,7486 ha

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr.
"Gartengebiet am Ziegenbusch"

vom bis

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

Uslar, den

Bürgermeister

Stadtdirektor