

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 2 und 7)

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

0,3 Geschößflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstmaß
I zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN,
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

EA Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

----- Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)

Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

V Verkehrsgrün

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Spielplatz, öffentlich

Grünanlage, öffentlich
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)

Streubstwiese, öffentlich

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)

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen, die von der
Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 5)

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. 5 BauNVO)

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in dem mit 0,3 gekennzeichneten Bereich einheimische hochwerdende Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) und Großsträucher (natürliche Wuchshöhe über 1,80 m) anzupflanzen und zu erhalten. Für je 15 m angefangene Pflanzstreifenlänge sind mindestens ein Laubbaum und drei Großsträucher anzupflanzen.

2. Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je angefangene 500 m² Baugrundstück ein hochwerdender einheimischer Laubbaum (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum als Hochstamm) und zwei Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten. Die Obstbäume dürfen auch ersatzweise auf der öffentlichen Obstwiese angepflanzt werden. Vorhandene Laubbäume auf den Baugrundstücken, die erhalten werden, dürfen auf die Festsetzung angerechnet werden.

3. 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.

4. Für die Versiegelung von Flächen sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatG Ausgleichsmaßnahmen in folgendem Umfang vorzunehmen. Je 10 m² überbauter oder versiegelter Fläche ist ein Ausgleich von 7,81 WE, WE = Werteinheit, 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:

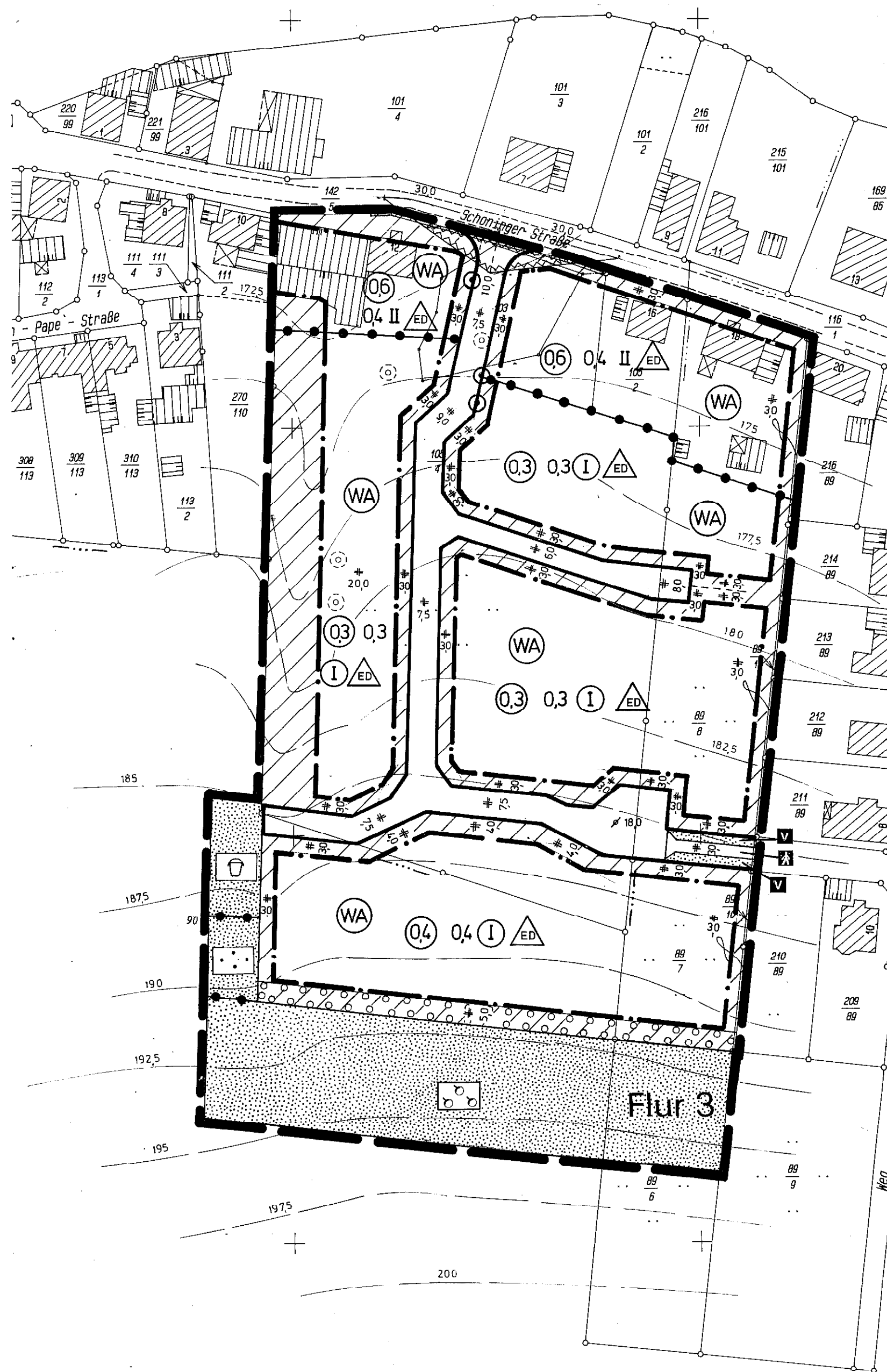
Baum I. Größenordnung	= 90 WE
Baum II. Größenordnung	= 68 WE
Obstbaum Hochstamm	= 50 WE
Großstrauch	= 28 WE
Kleinstrauch	= 7 WE
Sukzessionsfläche ohne Bepflanzung	= 1,4 WE/m²
Gartenfläche	= 1,2 WE/m²

Die Textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 sind auf diese Festsetzung anrechenbar.

5. Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

6. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind im Bereich der öffentlichen Grünanlage je 100 m² angefangener Grundstücksfläche ein einheimischer hochwerdender Laubbaum (I. oder II. Größenordnung) und ein Großstrauch anzupflanzen und zu erhalten.

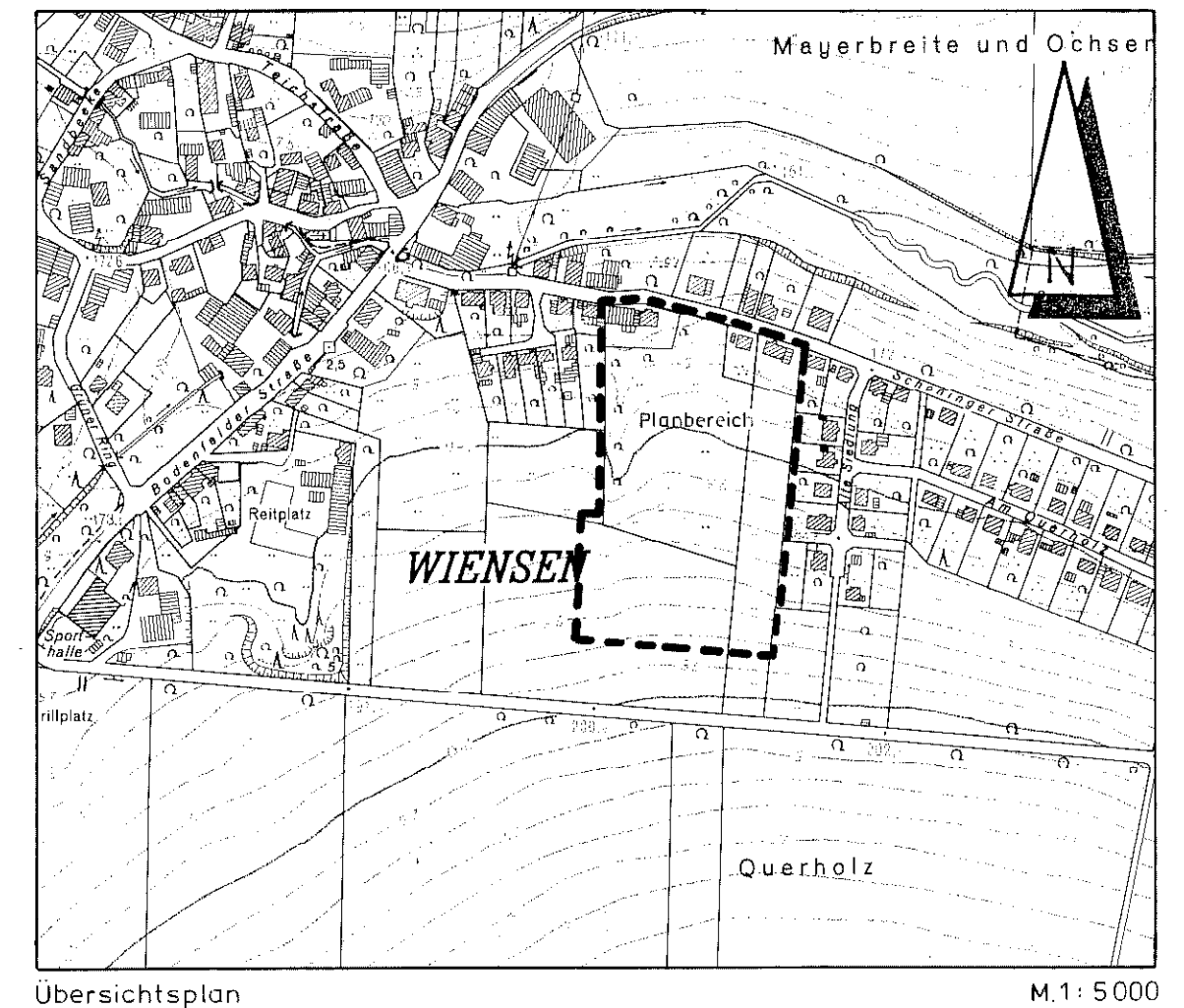
7. Im allgemeinen Wohngebiet darf je 1.000 m² Grundstücksfläche 1,5 l/sek Grund- und Oberflächenwasser an den Regenwasserkanal abgegeben werden. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren. Das durch die Versiegelung der Grundstücke mehr anfallende Grund- und Oberflächenwasser muß auf dem Grundstück zurückgehalten werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).



eingemessener Baum

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauung
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Nutzungsgrenze
Grünland
Höhenlinie über N.N.
Mauer



Übersichtsplan

M 1:5000

STADT USLAR

OS WIENSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 65

AM DORFE

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGS-
VERORDNUNG 1990, PLANZEICHENVER-
ORDNUNG, BUNDESNATURSCHUTZGESETZ
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN
FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

GEM § 4(1) BauGB	GEM § 3(2) BauGB				
BEARBEITET: 05.09.1996 / RD.	GEÄNDERT: 10.07.1997 / RD.				

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 65, -Änderung-, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den zugehörigen öffentlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.
Uslar, den

Siegel

Bürgermeister

Stadtdirektor

Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.03.1996 die Aufstellung der -Änderung- des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß/Änderungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB *) ortsüblich bekanntgemacht.
Uslar, den

Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / L4 12 / 96
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).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 1996). 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.
Katasteramt Northeim, den

Katasteramt Northeim, den

Planverfasser

Der Entwurf der -Änderung- des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im September 1996

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Lothringer Str. 15
Telefon (0510) 522580 Fax (0510) 522582

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.07.1997 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 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der -Änderung- des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Uslar, den

Uslar, den

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 bekanntgemacht.
Der Entwurf der -Änderung- des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Uslar, den

Uslar, den

Stadtdirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht 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

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, -Änderung-, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Uslar, den

Stadtdirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan, -Änderung-, ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan, -Änderung- wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile *) nicht geltend gemacht.
Northeim, den

Landkreis Northeim
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage

Beitrittsbeschuß

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom Az.: am , aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung beigetreten.
Der Bebauungsplan, -Änderung-, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Uslar, den

Stadtdirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am im Amtsblatt bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan, -Änderung-, ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Uslar, den

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 nicht 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

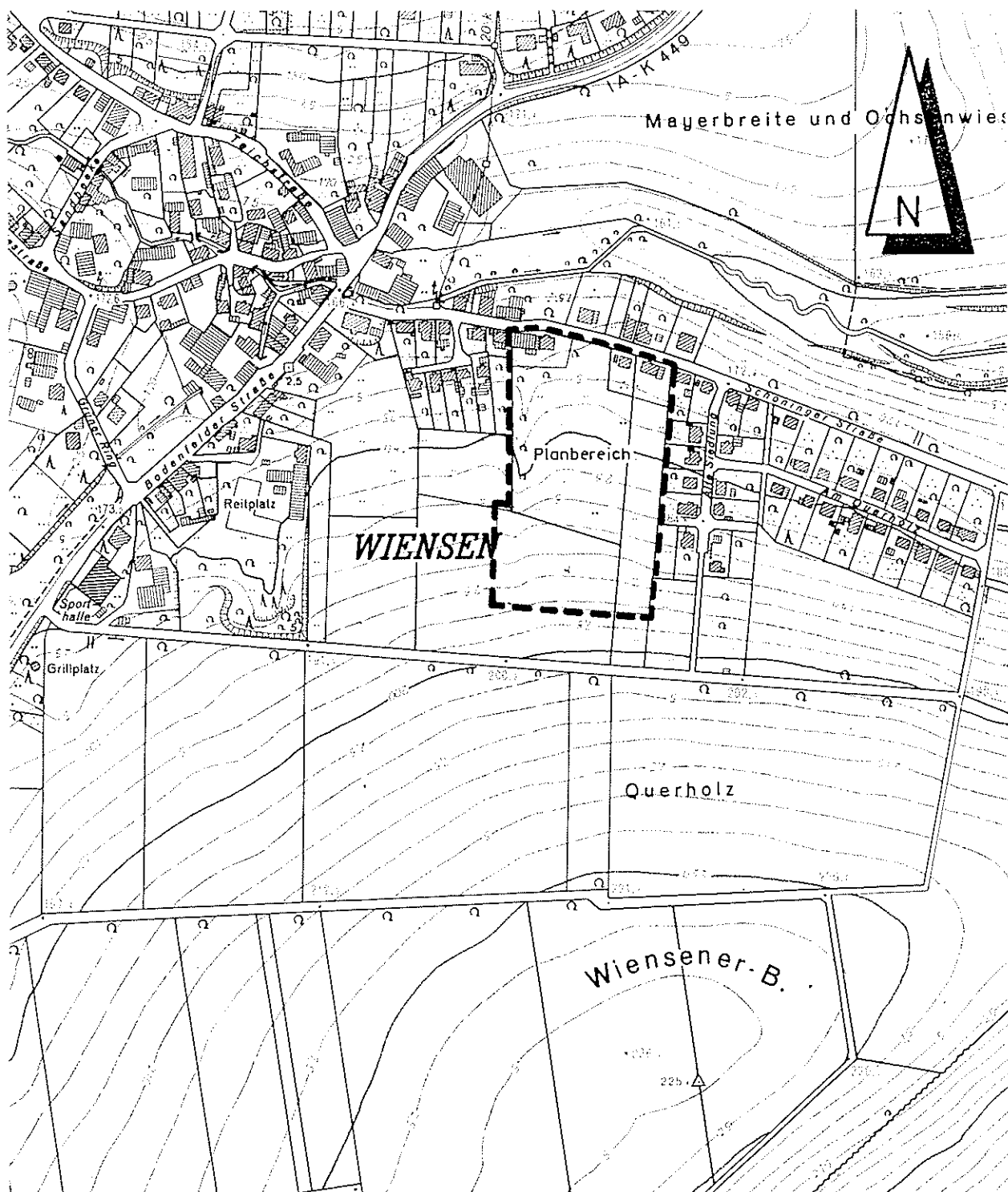
Stadtdirektor

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 26.3.1998	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
	gem. § 10 (3) BauGB		

STADT USLAR OS WIENSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 65 "AM DORFE"



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Uslar hat am 19.03.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Am Dorfe" beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Südosten der Ortschaft Wiensen südlich der Schoninger Straße. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung i.M. 1:5.000 dargestellt begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanes)

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 17 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. - 8., 10. - 12. und 14. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

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

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist von der Bez. Reg. Braunschweig genehmigt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als allgemeines Wohngebiet und Wohnbaufläche dar.

2.2 Natur und Landschaft

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises ist der Bereich ohne Darstellung. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises ist der Bereich ohne Darstellung der bebauten Ortslage zugeordnet.

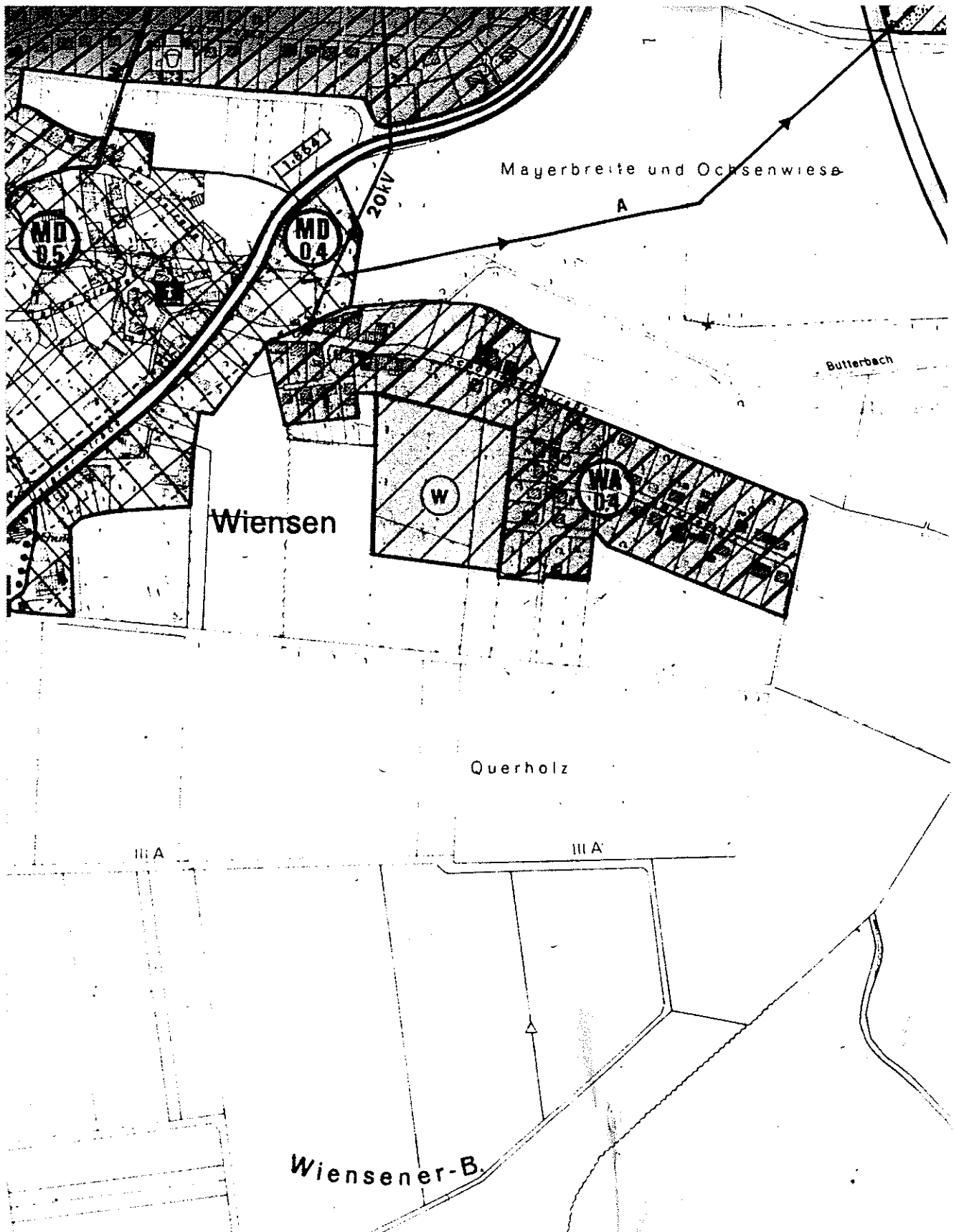
Das geplante Baugebiet liegt am Nordhang des Wiener Berges zwischen 170 m und 192,5 m über NN. Die Fläche ist entlang der Schoninger Straße mit einer großen Baulücke in der Mittellage bebaut. Die Baugrundstücke werden um die Gebäude als Gartenfläche genutzt. Die übrige Fläche dient als Weideland und weist 7 Obstbäume auf.

Durch die intensive Bewirtschaftung der Fläche mit Dünger stellt sie keinen hohen ökologischen Wert dar. Dennoch ist der Eingriff in den Naturhaushalt durch die Versiegelung erheblich, so daß ein Ausgleich erfolgen muß. Unter Punkt Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird in Anlehnung an das Osnabrücker Modell eine Ausgleichsbilanz geführt.

2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Durch das Plangebiet werden keine Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete berührt.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, M. 1:5.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Regionalplanung

Die Stadt Uslar hat als Mittelzentrum die Aufgabe der Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs. Dazu kommt der Schwerpunkt die Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten. Dieser Aufgabe wird die Kernstadt mit Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen gerecht. Die Ortschaften sollen in ihrem Umfang erhalten bleiben. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung haben die Ortschaften Bauflächen für die Eigenentwicklung erhalten. Die geplante Maßnahme entspricht den Zielen der Regionalplanung.

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 Bauleitplanung sollte die Energieeinsparung bei der Bemessung der Außendämmwerte beachtet werden. Auch sollte geprüft werden, ob zur Beheizung des Gebäudes oder zur Brauchwassererwärmung Solaranlagen in Betracht kommen.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, weitere Bauflächen für Wohnhäuser auszuweisen, um der regen Nachfrage nach Wohnbauland gerecht zu werden.

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 wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als allgemeines Wohngebiet und Wohnbaufläche dar. Hieraus wird in Anlehnung an die Nachbarschaft und orientiert an der Nachfrage nach Wohnbauland ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Entlang der Schoninger Straße wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung eine bis zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Der übrige Bereich, der sich den Hang hinauf entwickelt, soll nur eingeschossig bebaut werden. Durch den Ausbau des Dachgeschosses bis zu 2/3 der überbauten Grundfläche wird ausreichend Wohnraum ermöglicht.

Im zweigeschossigen Bereich ist die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschößflächenzahl mit 0,6 festgesetzt worden. Aufgrund der Geschößflächenzahl (0,6) kann max. nur 0,3 der Grundfläche zweigeschossig bebaut werden.

Im eingeschossigen Bereich ist die Grundflächenzahl und die Geschößflächenzahl mit 0,3 festgesetzt worden. Durch das Zurückbleiben von der max. zulässigen Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet gem. § 17 BauNVO soll der Versiegelungsgrad und damit der Eingriff in den Naturhaushalt gemindert werden.

Die Bauweise ist auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt worden. Damit soll erreicht werden, daß ortstypische Reihenhäuser in den Bereichen nicht erstellt werden.

Die überbaubare Fläche ist großzügig mit Baugrenzen festgesetzt worden, um ausreichend Bewegungsspielraum bei der Aufteilung der Bauplätze wie auch bei der Anordnung der Gebäude zu geben.

3.5 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Schoninger Straße durch eine Wohnstraße, die als Stichstraße mit Wendeplatz ausgebildet ist. Zur intensiveren Erschließung ist ein zusätzlicher Wohnweg mit 6 m Breite ausgewiesen. Dieser Weg erschließt 5 Wohneinheiten. Für den geringen Verkehr ist ein Wendeplatz nicht notwendig. Müllfahrzeuge müssen den Wohnweg nicht befahren. Die Anlieger können die Müllbehälter an die Wohnstraße bringen. Im Südosten wird das Baugebiet über einen Fußweg an die Straße Alte Siedlung angebunden. Damit wird gewährleistet, daß der Fußgänger auf kurzem Weg von einem zum anderen Siedlungsgebiet gelangen kann.

Der Straßen- und Wegeausbau sollte in einem Niveau erfolgen, so daß die Straße zu einer verkehrsberuhigten Zone erklärt werden kann.

Bei der Ausweisung von verkehrsberuhigten Bereichen sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

1. Örtliche Voraussetzungen

Die Kennzeichnung von verkehrsberuhigten Bereichen setzt voraus, daß die in Betracht kommenden Straßen, insbesondere durch geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen des Straßenbaulastträgers, überwiegend Aufenthalts- und Erschließungsfunktion haben.

2. Bauliche Voraussetzungen

Maßgebend für die Beschilderung von verkehrsberuhigten Bereichen sind, neben der damit angestrebten Erhöhung der Verkehrssicherheit, Gesichtspunkte des Städtebaus, insbesondere der Verbesserung des Wohnumfeldes durch Umgestaltung des Straßenraumes.

Die mit Zeichen 325 STVO erfaßten Straßen müssen durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, daß die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr hier eine untergeordnete Bedeutung hat. Dies kann u.a. dadurch erreicht werden, daß der Ausbau der Straße sich deutlich von angrenzenden Straßen, die nicht mit Zeichen 325 STVO beschildert sind, unterscheidet. In der Regel wird ein niveaugleicher Ausbau für die ganze Straßenbreite erforderlich sein.

Straßen, die mit Zeichen 325 STVO beschildert sind, dürfen von Fußgängern zwar in ihrer ganzen Breite genutzt werden; dies bedeutet aber nicht, daß auch Fahrzeugführern ermöglicht werden muß, die Straße überall zu befahren. Daher kann es im Einzelfall zweckmäßig sein, Flächen für Fußgänger zu reservieren und diese in geeigneter Weise (z.B. durch Poller, Bewuchs) von den befahrenden Bereichen abzugrenzen.

Die Straße muß ein Befahren für alle dort zu erwartenden Fahrzeugarten gestatten.

Der Parkraumbedarf sollte in angemessener Weise berücksichtigt werden.

Die zum Parken bestimmten Flächen innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches brauchen nicht durch Parkplatzschilder gekennzeichnet zu sein. Es genügt eine andere Kennzeichnung z.B. eine Bodenmarkierung oder Pflasterwechsel.

Die Ortschaft Wiensen ist durch den öffentlichen Personennahverkehr an den zentralen Ort, die Stadt Uslar, angeschlossen. Durch das geplante Baugebiet sind Auswirkungen auf den ÖPNV nicht zu erwarten.

3.6 Verkehrsgrünfläche

Beidseitig des geplanten Fußweges ist eine Verkehrsgrünfläche ausgewiesen. Diese soll dazu dienen, das Baugebiet im ersten Bauabschnitt über die Straße Alte Siedlung zu erschließen. Nachdem der Anschluß zur Schoninger Straße erfolgt ist, wird die Fläche zur Grünfläche umgenutzt.

3.7 Grünfläche, Grünanlagen öffentlich

Südlich des Kinderspielplatzes ist eine weitere Grünfläche ausgewiesen. Diese Fläche dient der Gestaltung des Ortsrandes. Durch die textliche Festsetzung wird die Bepflanzung der Fläche festgesetzt.

3.8 Grünfläche, Steuobstwiese öffentlich

Durch den Eingriff in den Naturhaushalt wird eine Ausgleichsmaßnahme notwendig, die im Rahmen des Bebauungsplanes sichergestellt werden muß. Mit der Ausweisung der Grünanlage öffentlich wird die Fläche von der Stadt vorgehalten, während die Pflanzmaßnahme von den Bauleuten durchgeführt wird. Durch die Bepflanzung mit Obstbäumen wird der Ortsrand gleichzeitig mit gestaltet.

3.9 Grünfläche, Kinderspielplatz

Für das Baugebiet ist es notwendig, einen Kinderspielplatz auszuweisen. Die Fläche am Westrand des Baugebietes soll bei Erweiterung aufgegeben und an geeigneter Stelle im größeren Umfang ausgewiesen werden, um den Bedarf des gesamten Wohnbereiches abzudecken.

3.10 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Süden bildet das geplante Baugebiet den Ortsrand neu. Somit wird es notwendig, den Ortsrand durch Anpflanzungen zu gestalten. Mit dem Pflanzstreifen wird die Ortsrandgestaltung sichergestellt. Zusätzlich wird die öffentliche Grünanlage zu einer Obstbaumwiese entwickelt. Diese Entwicklung wird jedoch einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen. Durch den Pflanzstreifen, der im Zuge der Bebauung der betroffenen Baugrundstücke erfolgt, wird das Mindestmaß an Eingrünung gewährleistet.

3.11 Erhaltung von Bäumen

Im Plangebiet befinden sich einige Obstbäume, die in der Planungsunterlage kartiert sind. Sämtliche Bäume die außerhalb der überbaubaren Flächen stehen und nicht die Verkehrsfläche behindern, sind als zu erhalten festgesetzt worden. Auch diese Maßnahme minimiert den Eingriff in den Naturhaushalt.

3.12 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Entlang der Südgrenze des Baugebietes ist ein Pflanzstreifen zur Gestaltung des Ortsrandes festgesetzt worden. Durch die textliche Festsetzung wird die Mindestpflanzdichte bestimmt. Diese ist auch auf Dauer zu erhalten. Mit der Bepflanzung wird das Mindestmaß für die Ortsrandgestaltung sichergestellt.

zu Nr. 2

Das Wohnbaugebiet wird als Wiese genutzt und weist mit Ausnahme der wenigen Obstbäume keinen Bewuchs von Bäumen und Sträuchern auf. Die wenigen Bäume können eine allgemeine Durchgrünung des Baugebietes nicht sicherstellen. Mit der getroffenen Festsetzung wird eine allgemeine Durchgrünung gewährleistet.

Durch die Ausgleichsfestsetzung kann es dazu führen, daß auf den Baugrundstücken eine zu dichte und enge Bepflanzung notwendig wird. Um hier den Ansprüchen der Bauleute auf Gartenfläche gerecht zu werden, steht die öffentliche Grünanlage am Südrand des Baugebietes zur Verfügung. So kann die Ausgleichsbepflanzung auf der öffentlichen Grünfläche durchgeführt werden. Damit kommt die Stadt auch den Wünschen der Bauleute nach, die keinen Laubbaum auf dem Grundstück haben wollen. Da die Anzahl dieser Bauleute gering ist, kann die Festsetzung, ohne daß damit die Zielsetzung aufgegeben wird, so aufgeweicht werden.

zu Nr. 3

Auch die Verkehrsfläche soll durch Bäume begrünt und gestaltet werden. So tragen die Bäume innerhalb der Verkehrsfläche zu einer Verbesserung des Wohnwertes bei und gestalten den Straßenraum.

Durch die Festsetzung ist der Stadt freigestellt, die Plazierung der Bäume im Rahmen der tiefbautechnischen Planung frei vorzunehmen, ohne daß Anlagen im Straßenraum dadurch beeinträchtigt werden.

zu Nr. 4

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

Ermittlung des Ausgleichswertes

Bestandswert	26.528 WE
abzüglich	
Gartenflächen	11.996 WE
Kinderspielplatz	353 WE
öffentliche Grünanlage	306 WE
Obstwiese	4.608 WE
zu erhaltende Bäume	150 WE
Bäume in der Verkehrsfläche	408 WE
Bäume und Sträucher in der Grünfläche	288 WE
	8.419 WE

Versiegelung durch Bebauung = 10.783 m²

$$\text{Ausgleichswert} \quad \frac{8.419 \text{ WE} \times 10 \text{ m}^2}{10.783 \text{ m}^2} = 7,81 \text{ WE}/10 \text{ m}^2$$

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

$$\frac{500 \text{ m}^2}{10 \text{ m}^2} \times 7,81 \text{ WE} = 391 \text{ WE}$$

erforderlich. Diese Werteinheit kann durch verschiedene Maßnahmen erfolgen. 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.

Beispiel:

Grundstücksgröße	1.000 m ²	
Wohngebäude 10,5 m x 13 m		136,5 m ²
Einfahrt und Wegebefestigung u.a.		<u>100,0 m²</u>
	zus.	237,0 m ²
max. zul. Grundfläche		
0,3 x 1.000 m ²		300 m ² + 50 % Nebenanlage
	=	450 m ²

Prüfung der Anpflanzfestsetzungen aus den textlichen Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 1 Grundstück weist keinen Pflanzstreifen auf

Textliche Festsetzung Nr. 2 Grundstück ist 1.000 m² groß
je angefangene 500 m² 1 Laubbaum
2 Laubbäume sind anzupflanzen

Berechnung aus textlicher Festsetzung Nr. 4

Versiegelung durch Gebäude	137 m ²
Ausgleichswert	$\frac{137 \text{ m}^2 \times 7,81 \text{ WE}}{10 \text{ m}^2} = 107 \text{ WE}$

Versiegelung durch Pflaster (Verbundstein)	100 m ²
somit ohne Abzug	
Ausgleichswert	$\frac{100 \text{ m}^2 \times 7,81 \text{ WE}}{10 \text{ m}^2} = 78 \text{ WE}$

gesamter Ausgleichswert aufgrund der Versiegelung	185 m ² = = = =
--	-------------------------------

Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 sind auf dem Grundstück zwei Laubbäume anzupflanzen. Gewählt werden 2 Obstbäume Hochstamm (je 50 WE). Dies entspricht einem Ausgleichswert von 100 WE. Somit sind noch mindestens 2 Obstbäume oder 1 Obstbaum, 1 Groß- und ein Kleinstrauch anzupflanzen, um den erforderlichen Ausgleichswert sicherzustellen. Durch die öffentliche Obstbaumwiese besteht die Möglichkeit, die Anpflanzung nicht in vollem Umfang auf dem eigenen Baugrundstück unterzubringen. Die Stadt stellt zur Anpflanzung die Obstbäume zur Verfügung, so daß der Ausgleich wie folgt aufgeteilt werden kann.

Auf dem Baugrundstück werden gepflanzt.	2 Obstbäume =	100 WE
	1 Kleinstrauch =	7 WE
	1 Großstrauch =	28 WE
		135 WE
Auf der öffentlichen Obstwiese wird 1 Obstbaum gepflanzt.	=	50 WE
	zus.	= 185 WE
		= = = = = =

Damit ist der Eingriff ausgeglichen.

zu Nr. 5

Im Bereich der Straßeneinmündung ist ein Sichtdreieck festgesetzt worden. Diese Festsetzung gewährleistet ein Mindestmaß an Einsicht in die angrenzende Verkehrsfläche und trägt zur Verkehrssicherheit bei.

zu Nr. 6

Die öffentliche Grünfläche soll sich als trennendes Element zwischen Wohngebiet und freier Landschaft darstellen. Diese Funktion kann nur erreicht werden, wenn eine ausreichende und hohe Bepflanzung sichergestellt wird. Mit der festgesetzten Bepflanzung wird eine dichte Bepflanzung der Grünanlage erreicht.

zu Nr. 7

Durch die geplante Versiegelung wird der Anfall an Oberflächenwasser vergrößert, zumal die Fläche 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 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 Hanglage und der Bodenbeschaffenheit kann davon ausgegangen werden, daß 15 L/sek/ha Wasser anfallen. Diese Wassermenge fällt heute bereits an und wird 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.

Geht man davon aus, daß bei 40 % Versiegelung ein Wasseranfall von 7,0 L/sek/1.000 m² entsteht, müssen 5,5 L/sek/1.000 m² zurückgehalten werden. Die Wassermenge wird auf 20 Min. Rückhalte berechnet. Das ergibt eine Wassermenge von 6.600 L. Die Rückhaltmenge kann dadurch reduziert werden, daß die zulässige Versiegelung von 0,4 Grundflächenzahl nicht ausgenutzt wird und die Versiegelung der Zu- und Ausfahrtsbereiche wie die Wegebefestigung in wasserdurchlässigem Material erstellt wird, so daß die normale Versickerung weiterhin verbleibt. Außerdem kann durch Anlegung von flächenhaften Versickerungsmulden auf dem Grundstück das Rückhaltevolumen reduziert werden.

Bei der Ermittlung des Rückhaltevolumens sollte berücksichtigt werden, daß auch eine ausreichende Sicherheit vorgesehen wird, damit bei außergewöhnlichen Regenfällen das Aufnahmevermögen ausreichend bemessen ist. Für diese besonderen Fälle sollte der Überlauf in eine Mulde im Gartenbereich geleitet werden, damit das Gebäude nicht in Mitleidenschaft gezogen wird.

Durch die gering festgesetzte Wasserabgabe sind die Regenwasserkanäle auch entsprechend geringer bemessen, so daß der Überlauf der Rückhaltebehälter nicht aufgenommen werden kann.

Die Anlage der Rückhaltebehältnisse sollte auch Anregung geben, das Regenwasser als Brauchwasser zu nutzen. So kann es zum Beispiel im Garten als Gießwasser genutzt werden. Um eine bestimmte Wassermenge als Brauchwasser nutzen zu können, muß das Fassungsvermögen des Rückhaltebehälters um die gewünschte Menge erweitert werden. Diese Menge kann dann auf Dauer zurückgehalten werden.

Desweiteren wird angeregt, daß als Maßnahme zur Abflußverzögerung (Rückhaltung) auch eine Kombination in Betracht kommen kann. So sollte soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser (Dachflächenwasser) versickert werden.

Damit wäre bei Vorliegen der Voraussetzungen (Versickerungsfähigkeit des Boden - Vorlage eines Gutachtens - sowie wasserrechtliche Befugnis) ein Beitrag zur Entschärfung von Hochwässern und zur Sicherung der Grundwasserneubildung geleistet.

Erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse sind zu erwirken. Das gilt auch für die Anlage von z.B. Gräben, Stau-, Rückhalteanlagen und Versickerungsmulden oder sonstige Versickerungsanlagen.

3.13 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Bebauungsplan bietet die Grundlage für Eingriffe in den Naturhaushalt. Durch den Bau von Straßen und Gebäuden wird Fläche versiegelt, die nicht mehr dem Naturhaushalt zur Verfügung steht. Gemäß Nds. Naturschutzgesetz sind Eingriffe in den Naturhaushalt durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auszugleichen. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung stellt die Fläche keine besondere hohe Wertigkeit dar.

Bestandsberechnung

Plangebiet	27.890 m ²				
allgem. Wohngebiet	3.292 m ²				
GRZ 0,4	= 1.317 m ²				
+ 50 %	= 658 m ²	1.975 m ²	x	0,0 WE/m ²	
Gartenfläche	1.317 m ²		x	1,2 WE/m ²	= 1.580 WE
Wiese/Weide	24.598 m ²		x	1,0 WE/m ²	= 24.598 WE
					26.178 WE
Vorhandener Bewuchs					
7 Obstbäume a 50 WE					= 350 WE
		zus.			= 26.528 WE

Berechnung der Planung

Plangebiet	27.890 m ²				
allgem. Wohngebiet	9.551 m ²				
GRZ 0,4	= 3.820 m ²				
+ 50 %	= 1.910 m ²	5.730 m ²	x	0,0 WE/m ²	

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 2,7890 ha

davon sind

Allgemeine Wohngebiete	2,0780 ha
Verkehrsfläche	0,2662 ha
Grünfläche, Grünanlage	0,0255 ha
Grünfläche, Kinderspielplatz	0,0353 ha
Grünfläche, Obstwiese	0,3840 ha

Bei der geplanten mittleren Baudichte von 0,44 GFZ ergibt sich eine maximale Geschossfläche von 9.136 m².

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 65

"Am Dorfe"

vom 13.10.1997 bis einschließlich 28.11.1997

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

Uslar, den 26. MRZ. 1998

gez. Dr. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor