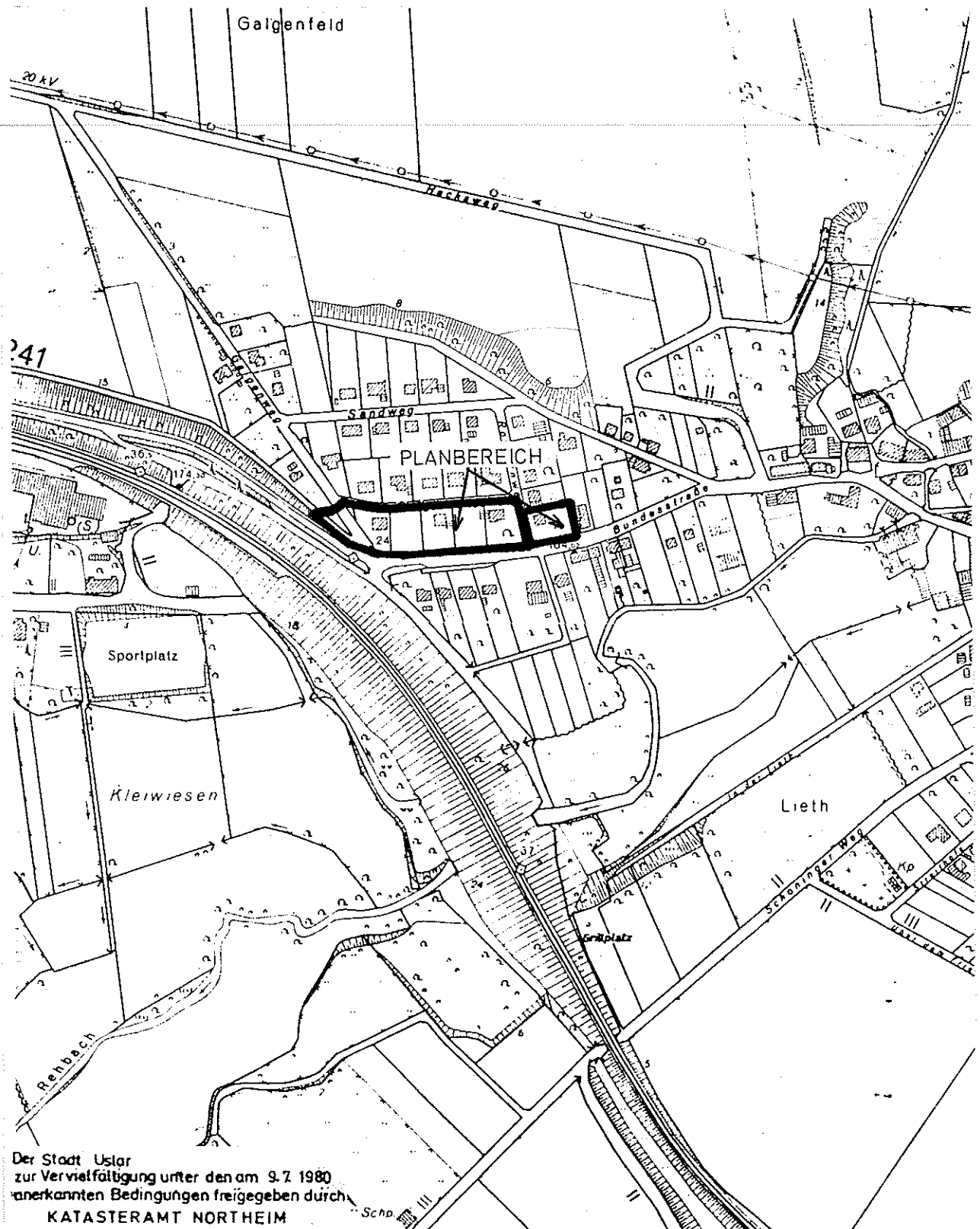


BEARBEITET:
10.3.1983 / VO

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 2 (5) BBauG	gem. § 2a (6) BBauG	gem. § 10 BBauG
--------------------	--------------------	---------------------	-----------------

STADT USLAR OT BOLLENSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 - 2. ÄNDERUNG



1. ALLGEMEINES

1.1. Vorbereitende Bauleitplanung

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 Beschluß vom 11.12.1979 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde am 19.9.1980 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 24.10.1980 bekanntgemacht.

Mit Beschluß vom 29.4.1980 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde am 15.10.1982 von der Bez.Reg. Braunschweig genehmigt und am 3. Dez. 1982 im Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht.

1.2. Verbindliche Bauleitplanung

Der Rat der Gemeinde Bollensen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen. Am 08.02.1965 wurde dieser Plan vom Regierungspäsidenten in Hildesheim genehmigt. Durch Bekanntmachung vom 04.03.1965 - 04.04.1965 wurde der Beb.-Plan rechtsverbindlich.

Der Rat der Gemeinde Bollensen hat am 15.05.1965 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen. Am 29.06.1966 wurde diese Aufstellung vom Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt. Mit der Bekanntmachung vom 22.08.1966 und 01.09. 1966 - 03.10.1966 wurde die 1. Änderung rechtsverbindlich.

Der Rat der Stadt Uslar hat mit Beschluß vom 15.03.1983 für den festgesetzten Bereich die 2. Änderung des Beb.-Planes Nr. 1 durchzuführen.

1.3. Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Westen der Ortschaft Bollensen. Der Planbereich der 2. Änderung wird wie auf dem Deckblatt i.M. 1 : 5000 dargestellt, begrenzt.

1.4. Gebietsbeschreibung

Das Gebiet der 2. Änderung ist ein voll erschlossenes Baugebiet, was zu 85 % bebaut ist. Landschaftsbildprägender Bewuchs ist nicht vorhanden.

1.5. Planungsabsichten

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht für den Bereich der 2. Änderung WR - reines Wohngebiet vor. Damit ist die Nutzung der Baugrundstücke auf ein enges Maß begrenzt. Durch die im Süden angrenzende Bundesstraße 241 und dessen Verkehrsaufkommen wird das Gebiet so belastet, daß es die Wohnqualität eines reinen Wohngebietes nicht besitzt bzw. auch nicht besessen hat. Durch diese Situation taucht die Frage auf, weshalb die Grundstücke in ihrer Nutzung derart eingeschränkt sein müssen. Durch die Ausweisung als WA - allgemeines Wohngebiet wird die bauliche Nutzung erweitert und der tatsächlichen und nachbarschaftlichen Nutzung angepaßt.

Im Rahmen der 2. Änderung wurden die vielen Einzelbauflächen zu einem Bauband zusammengefaßt und die festgesetzten Baulinien aufgehoben und durch Baugrenzen ersetzt. Durch diese Maßnahme soll den Grundstückseigentümern mehr Spielraum für weitere bauliche Maßnahmen geben werden.

Die Geschözzahl sowie die Geschößflächenzahl wurden unverändert beibehalten.

1.6. Erschließung

Die Erschließung ist durch die vorhandenen Verkehrsflächen sichergestellt. Eine Veränderung der Verkehrsfläche ist nicht vorgesehen und nicht erforderlich.

1.7. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Im genehmigten Bebauungsplan wurde bereits die Dachneigung festgesetzt, um Flachdachbauten zu vermeiden, die nicht in das Ortsbild passen. Durch die Örtliche Bauvorschrift wird dieser Grundsatz weiterhin verwirklicht.

2. BODENORDNUNG

- 2.1. Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs- und Versorgungs- oder Grünfläche festgesetzt sind (§ 24 BBauG).
- 2.2. Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§§ 25,26 BBauG).
- 2.3. Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigung nach § 125 BBauG).

2.4. Umlegung zur Erschließung oder Neugestaltung der Grundstücke
(~~§§ 45 ff BBauG~~).

2.5. Enteignungen (§§ 85 ff).

3. VERSORGUNG / ENTSORGUNG

3.1. Die Trinkwasserversorgung ist durch das vorhandene Leitungsnetz gesichert.

3.2. Die Löschwasserversorgung ist durch die örtliche Wasserversorgung gesichert.

3.31 Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird über den vorhandenen Abwasserkanal der Kläranlage zugeleitet.

3.32 Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch einen vorhandenen Regenwasserkanal.

3.4. Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Northeim durchgeführt.

3.5. Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM-Göttingen sichergestellt.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Baugebiet grenzt im Süden an die Bundesstraße 241 an. Wie aus der anliegenden Berechnung des äquivalenten Dauerschallpegels hervorgeht, werden die Richtwerte gemäß Vornorm 18005 Schallschutz im Städtebau, tags nur um 0,3 dB(A) überschritten. Nachts werden die Richtwerte um 7,2 dB(A) überschritten. Durch die seit Bestehen des Bundesbaugesetzes vorhandene Situation, muß davon ausgegangen werden, daß dieses Gebiet ein vorbelasteter Bereich ist und somit nicht die hohen Ansprüche stellen kann. Da die Richtwerte jedoch nur in der Nachtzeit überschritten werden, kann davon ausgegangen werden, daß beim Bau der Wohnhäuser bei der Bauausführung bzw. bei der Grundrißgestaltung darauf geachtet worden ist, daß Ruheräume einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Im übrigen wird auf Folgendes hingewiesen:

Bei Räumen üblicher Größe mit Fenstern üblicher Größe und Konstruktion in massiven Außenwänden kann man folgende Unterschiede zwischen A -Schallpegel innen und außen annehmen

bei geöffnetem Fenster 5 bis 10 dB(A)

bei fast geschlossenem Fenster 10 - 15 dB(A)

(siehe Entwurf DIN 18005 Teil 1 von April 76).

In Wohngebieten sollte ungestörter Schlaf wenigstens bei tlw. geöffnetem Fenster möglich sein und deshalb einen Mittelungspegel innerhalb von Schlafräumen nachts 35 dB(A) nicht überschreiten. Dieser Wert wird ohne zusätzliche Maßnahmen in diesem Gebiet erreicht. Dabei ist zu berücksichtigen, daß nicht alle Ruheräume einer Wohnung zur Schallseite, sondern einige Räume auch zur schallabgewandten Seite hin orientiert sind. Die Anordnung von Schlafräumen ausschließlich an der Schallseite stellt eine schlechte Hochbauplanung dar. Nach den vorliegenden Lärmwerten sind weitergehende Lärmschutzmaßnahmen nicht notwendig.

Berechnung des Äquivalenten Dauerschallpegels.

gem. Norm DIN 18005-Schallschutz im Städtebau -

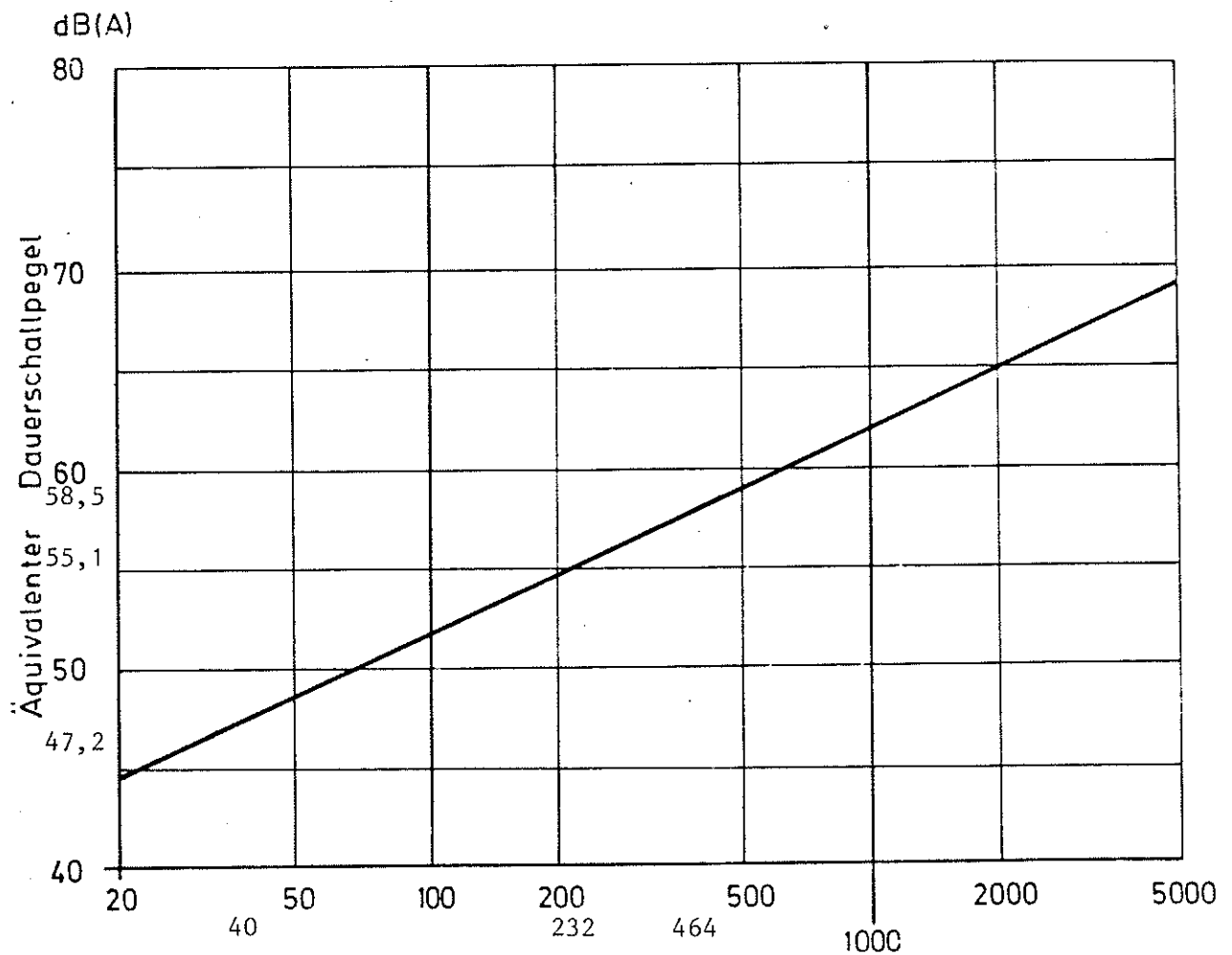
SCHALLQUELLE B 241

DURCHSCHNITTliche TAGESBELASTUNG 4042 KFZ 24 STD.

TAG-WERT ZWISCHEN 6.00 UND 22.00 UHR 92% DER TAGESBELASTUNG 3719 KFZ 16/STD.

NACHT-WERT ZWISCHEN 22.00 UND 6.00 UHR 8% DER TAGESBELASTUNG 323 KFZ 8/STD

	VERKEHRSDICHTE		LKW ANTEIL %	STRASSEN-OBERFLÄCHE	STEIGUNGEN %
	PRO 16/8 STDN.	PRO STD.			
TAG-WERT	3719	232	8,7	Teerdecke	keine
NACHT-WERT	323	40	8,7	Teerdecke	keine
VERKEHRSSPITZE (11,5 D.TAGESBEL.)		464	8,7	Teerdecke	keine



Anzahl der Kraftfahrzeuge je Stunde (BEIDE FAHRTRICHTUNGEN ZUSAMMEN)

	VERKEHRSDICHTE		LKW ANTEIL + dB(A)	STRASSEN- OBERFLÄCHE + dB(A)	STEIGUNGEN + dB(A)	SUMME dB(A)
	KFZ/STD	dB(A)				
TAG-WERT	232	-	-	-	-	55,3
NACHT-WERT	40	-	-	-	-	47,2
VERKEHRSSPITZE	464	-	-	-	-	58,5

5. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICHE ENTSTEHENDE KOSTEN

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine weiteren Kosten. Die Erschließungsanlagen sind bereits ausgebaut.

6. STÄDTEBAULICHE WERTE

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 0,6472 ha
ergibt eine Geschoßfläche von 0,2589 ha (0,4 GFZ)

7. NACHWEIS DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE

Im Bereich der 2. Änderung sind keine Verkehrsflächen ausgewiesen worden. Parkflächen stehen in der Wohnstraße (Galgenweg) am Fahrbahnrand zur Verfügung. Es wird davon ausgegangen, da es sich um eine reine Wohnstraße handelt und nicht um eine Sammelstraße, die bei einer Fahrbahnbreite von 5,5 m das Parken einseitig erlaubt, ohne daß es zu Behinderungen für den übrigen Verkehr kommen wird.

8. GARAGEN UND EINSTELLPLÄTZE

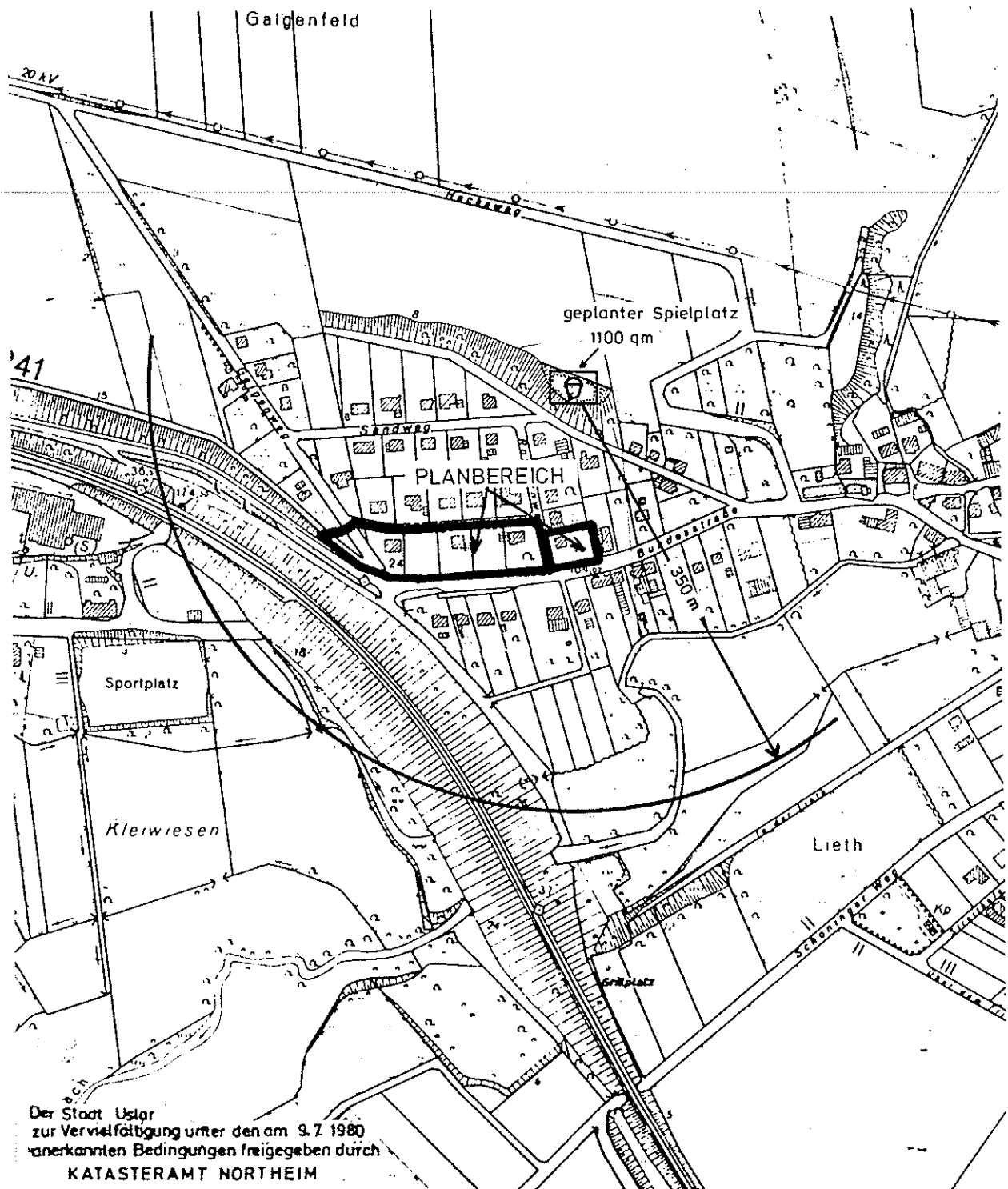
Garagen und Einstellplätze müssen auf den Baugrundstücken (gem. NBauO je Wohnung 1 Einstellplatz) hergestellt werden.

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 anzulegen.

9.2. Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist gemäß § 2(2) in diesem Plan nicht ausgewiesen worden, da keine Fläche mehr zur Verfügung steht. Es ist jedoch beabsichtigt, im nördlichen Anschlußbereich einen Kinderspielplatz auszuweisen, der für dieses Baugebiet mit angelegt wird.

SPIELPLATZPLAN IM MASSTAB 1 : 5000





11/11/2011

Flur 1

USLAR

OT. BOLLENSSEN

BEBAUUNGSENTWURF ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.1

2. Änderung

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 1 2. Änderung

vom 23.07.1984 bis 27.08.1984

öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Uslar gemäß § 9 Absatz 8 BBauG mit dem Bebauungsentwurf als Anlage zur Begründung beschlossen.

Uslar, den

Ratsvorsitzender Stadtdirektor