

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

Geschossflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
 zwingend

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

Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen
an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Einfahrts- und Ausfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-
LEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

oberirdisch / Elftreileitung mit
Sicherheitsstreifen (Sicherheits-
streifen entsprechend der Vorgabe
der Preussen Elektra)

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünanlage, öffentlich

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WAS-
SERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ
UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen / Graben

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)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-
pflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

Mit Leitungsrechten zu belastende
Flächen zugunsten der Stadt Uslar
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind auf dem Pflanzstreifen je angefangene 15 lfdm 1 hochwachsender einheimischer Laubbaum (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum als Hochstamm) und 3 Großsträucher (Laubgehölze) anzupflanzen und zu erhalten.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB ist für 500 m² angefangene Baulatzgröße 1 hochwachsender einheimischer Laubbaum (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum als Hochstamm) anzupflanzen und zu erhalten.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind im Bereich der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen 20 hochwachsende einheimische Laubbäume (I. oder II. Größenordnung) und 40 Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b sind in dem 2 m breiten Pflanzstreifen 5 Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten.
- Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein zusätzliches Vollgeschö als Untergeschö zulässig, wenn ein Teil der Räume durch den Geländeverlauf so weit oberhalb der Erdoberfläche liegt, daß nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen eine Nutzung als Aufenthaltsräume zulässig ist.
- 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 4,61 WE, WE = Wert Einheit, vorzunehmen. Für die Versiegelung mit breitflügigen Pflastersteinen ist ein Abzug je 10 m² von 0,5 WE zulässig.

Die Wertigkeit für den Ausgleich durch Neuanpflanzungen oder Her-
stellung 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/m ²

Die Textlichen Festsetzungen Nr. 2, 3 und 5 sind auf diese Festset-
zung anrechenbar.

- Innerhalb der mit gekennzeichneten Bereichen des Sicherheits-
streifens ist eine Bebauung und Bepflanzung nur im Rahmen der DIN-
VDE-Bestimmungen 0210 zulässig und bedarf der vorherigen Überprü-
fung und Zustimmung der Preussen Elektra.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

(gemäß § 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt im Geltungsbereich des Be-
bauungsplanes Nr. 51 "Am Eichholz".

§ 2 Dachneigungen
Es sind nur geneigte Dachflächen mit einer Neigung von 25° bis 48° zuläs-
sig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäude-
teile sowie Nebenanlagen.

§ 3 Dachfarben
Dächer müssen in roter Farbe gedeckt werden. Die Farbe rot ist durch das
RAL - Farbregister bestimmt. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte
RAL F 2 zum Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:

Aus der - Farbreihe Rot -	
die Farben	RAL 3000 Feuerrot RAL 3002 Karmisrot RAL 3003 Rubinrot RAL 3013 Tomatenrot RAL 3016 Korallenrot

Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile
sowie Nebenanlagen.

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am
dem geänderten Entwurf der ~~Änderung~~ des Bebauungs-
planes und der Begründung zugestimmt und die ersetzte öffentliche
Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter
Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am
üblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes und der Begrün-
dung haben vom
öffentlich ausgelegt.

Der Rat/Vorwaltungsausschuß 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.

Der Entwurf der ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes und der Begrün-
dung haben vom
öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, ~~Änderung~~, nach Prüfung
der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner
Sitzung am 15.12.94 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung
beschlossen.

Uslar, den 15.12.1994

gez. Meistering
Stadtdirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan, ~~Änderung~~, ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3
BauGB am 7. 4. 1995 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan, ~~Änderung~~ wurde eine Verletzung von
Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgebem
Ausnahme der durch ~~Änderung~~ ~~geänderten Teile~~ nicht
geltend gemacht.

Northelm, den 28. Juni 1995

Siegel

Landkreis Northelm
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage:
gez. Johns

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom
Az.:
aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen
in seiner Sitzung am
bis
öffentlich festgelegt.

Der Bebauungsplan, ~~Änderung~~, hat wegen der Auflagen/Maßgaben
vom
öffentlich bekanntgemacht.

Uslar, den 01.09.1995

gez. Meistering
Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der ~~Änderung~~ des Bebau-
ungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gel-
tend gemacht worden.

Uslar, den

Stadtdirektor

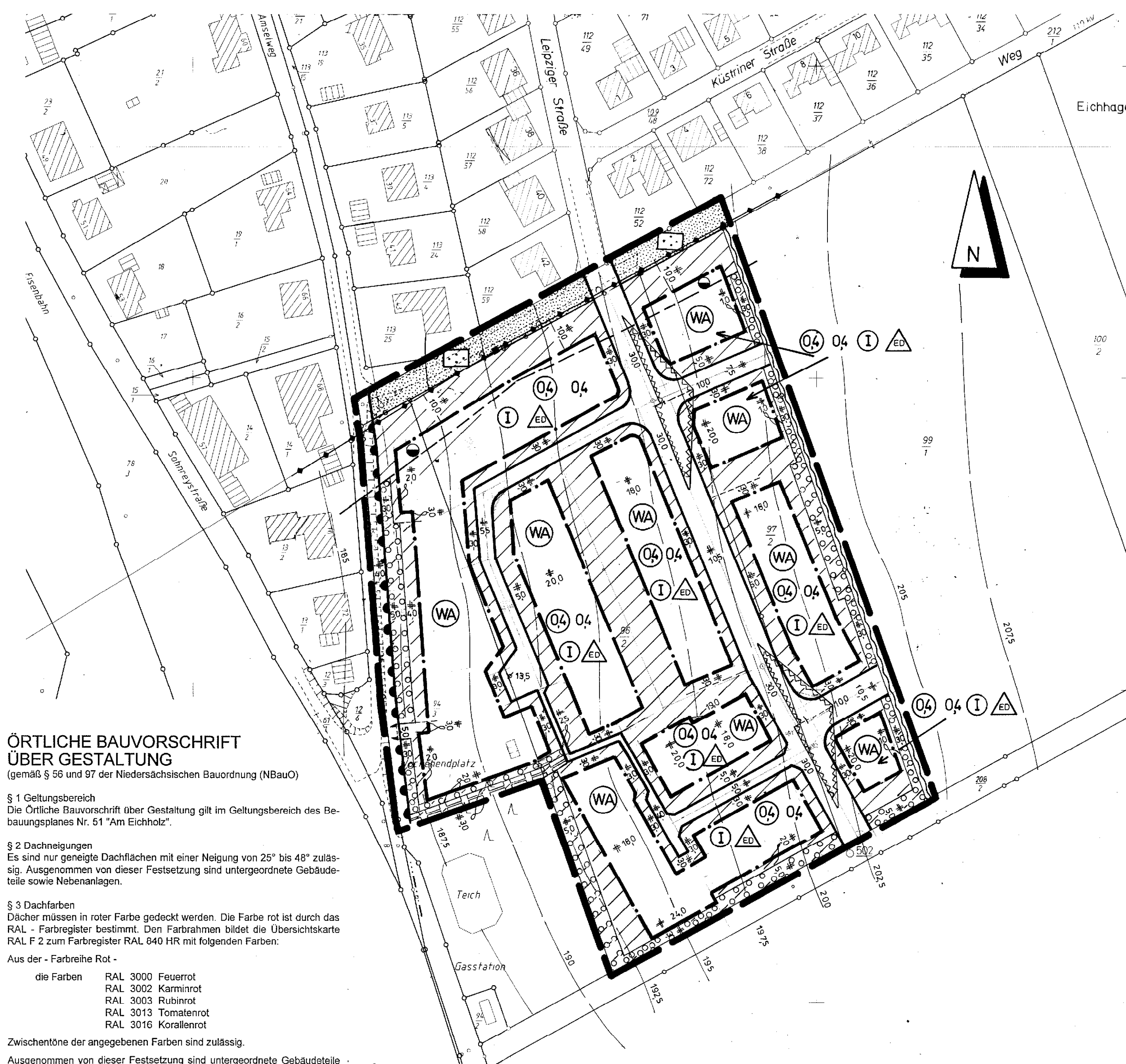
Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der ~~Änderung~~ des
Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht
worden.

Uslar, den

Stadtdirektor

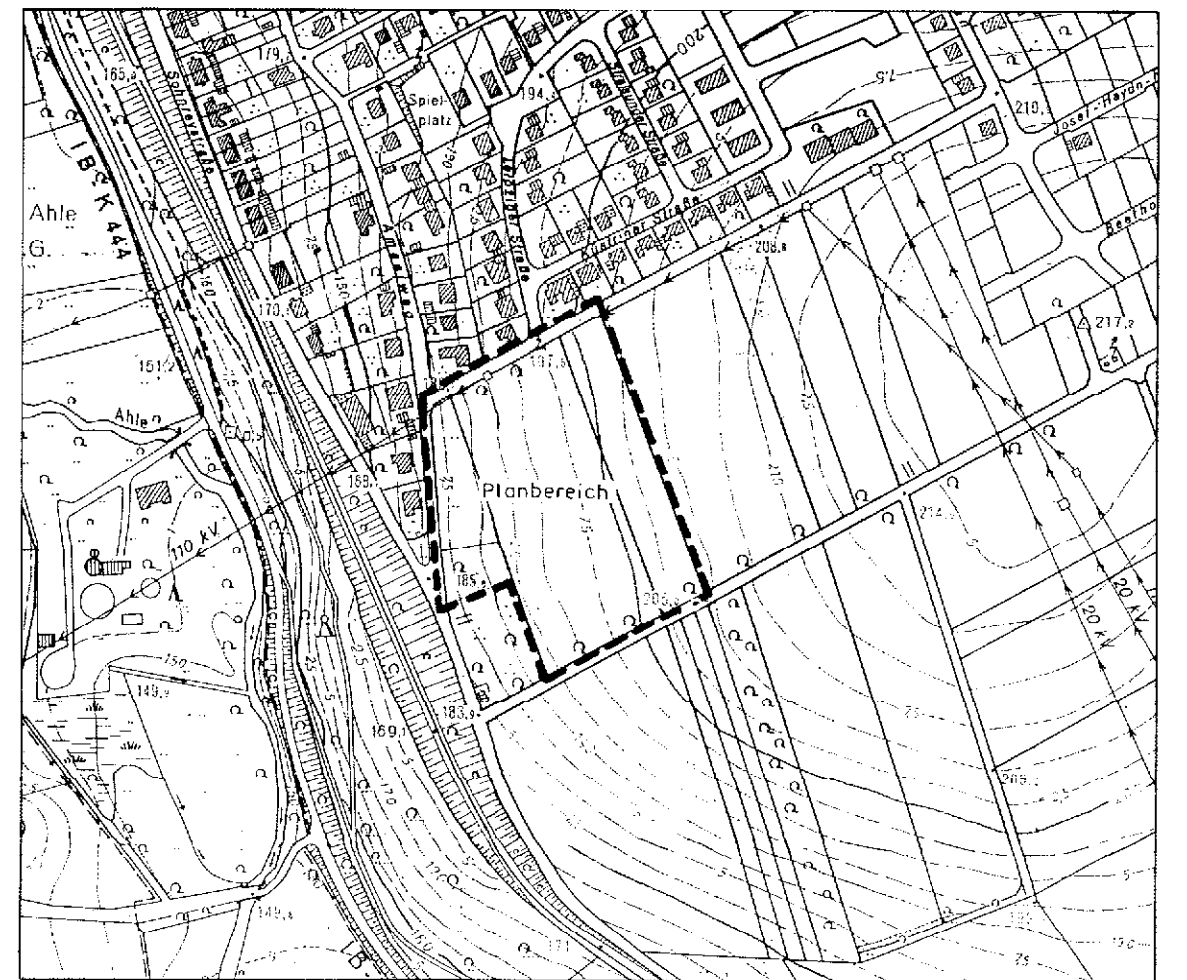
Anmerkung:
*) Nichtzutreffendes streichen

Stadtdirektor



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauung
 Flurgrenze
 Flurstücksgrenze
 Nutzungsgrenze
 Höhenlinie über N.N.
 Böschung
 Wald
 Elftreileitung



Übersichtsplan Maßstab 1:5000

STADT USLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 51 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

AM EICHHOLZ

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVER-
ORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN
FASSUNG

PLANUNGSBURO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

GEM § 4 (1) BauGB	GEM § 3 (2) BauGB	GEM § 10 BauGB	GEM § 11 BauGB	GEM § 12 BauGB
BEARBEITET: 23.04.1993 / RO.	GEÄNDERT: 07.04.1994 / RO.	STAND: 21.09.1994 / RO.		

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 51 ~~Änderung~~, bestehend aus der Planzeichnung und den nebststehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebststehenden Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung), als Satzung beschlossen.

Uslar, den 15.12.1994

Siegel

gez. Dr. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor

Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.03.93 die Aufstellung der ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes Nr. 52 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ~~Änderungsbesehuß~~ ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB *) ortsüblich bekanntgemacht.

Uslar, den 15.12.1994

gez. Meistering
Stadtdirektor

am Eichholz

B-Plan Nr. 51

06.11.95

Uslar, den 06.11.95

Stadtdirektor

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.04.1994 dem Entwurf der ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.05.94 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.06.94 bis 05.08.94 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Uslar, den 15.12.1994

gez. Meistering
Stadtdirektor

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung

30559 Hannover, Lothinger Str. 15

Telefon 0519 24333-0

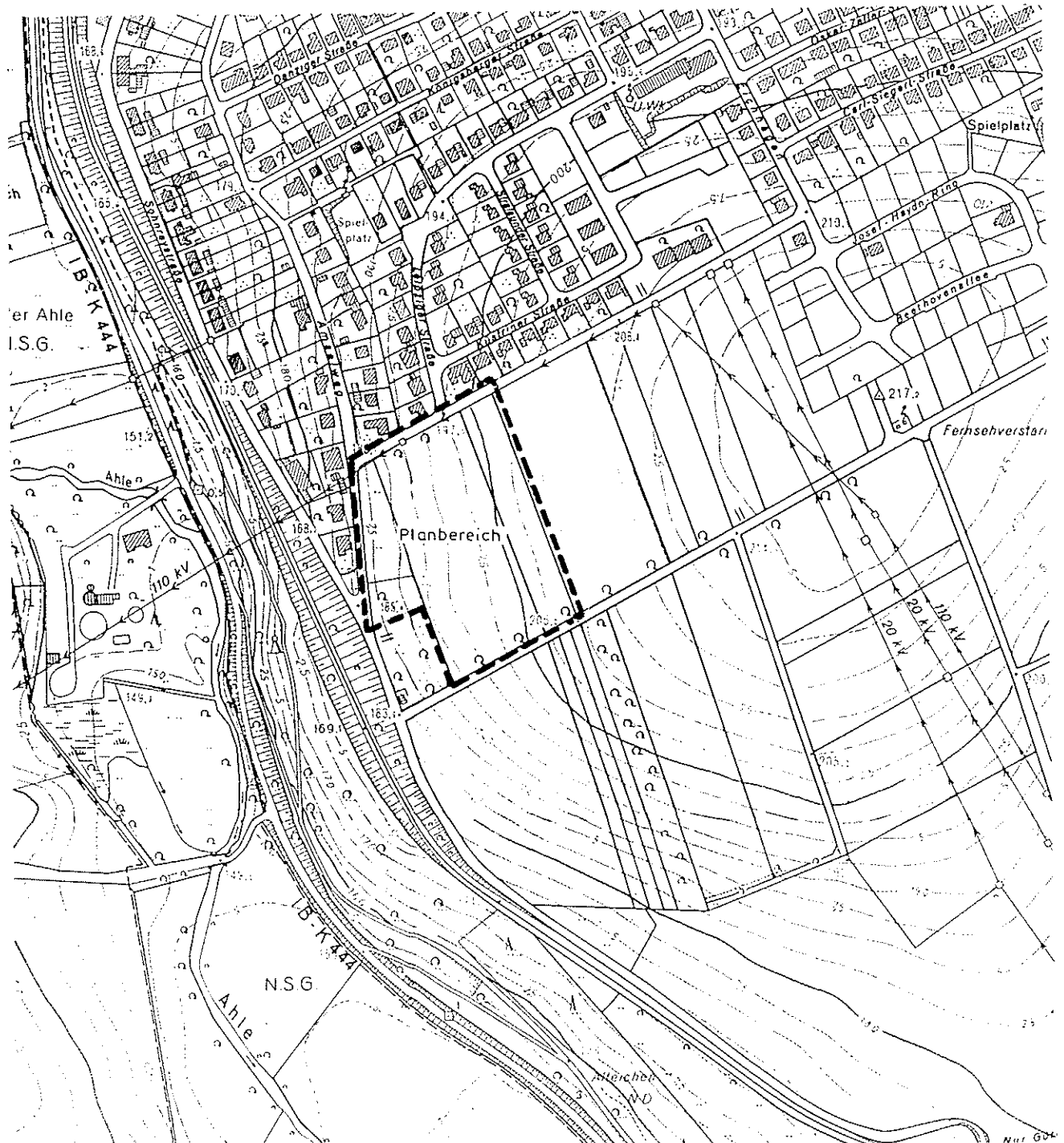
Fax 0519 24333-22

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
21.9.1994	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

STADT USLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 51 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
"AM EICHHOLZ"



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Uslar hat am 11.3.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Am Eichholz" für die Kernstadt Uslar beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Südosten der Kernstadt am Westhang des Eichhagen. Der Planbereich wird, wie auf dem Deckblatt im Maßstab 1:5.000 dargestellt, begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 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 der Bekanntmachung am 22.12.1978 wurde der Flächennutzungsplan wirksam.

Der Rat der Stadt hat die Aufstellung von 13 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1., 2., 4. - 8., 10., 11. und 12. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 3., 9. und 14. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

2.2 Natur und Landschaft

Der Bereich wird weitgehend landwirtschaftlich intensiv genutzt. Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises ist der Bereich ohne Darstellung der bebauten Ortslage zugeordnet worden. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Nörthheim ist der Bereich für sonstige Belange des Naturschutzes wichtige Bereiche für Grundwasserneubildung dargestellt. Im übrigen ist der Bereich ohne Darstellung der bebauten Ortslage zugeordnet worden. Im Rahmen der künftigen Bebauung sollte auf die Belange des Naturschutzes geachtet werden und das anfallende Oberflächenwasser nicht vollständig abgeleitet werden.

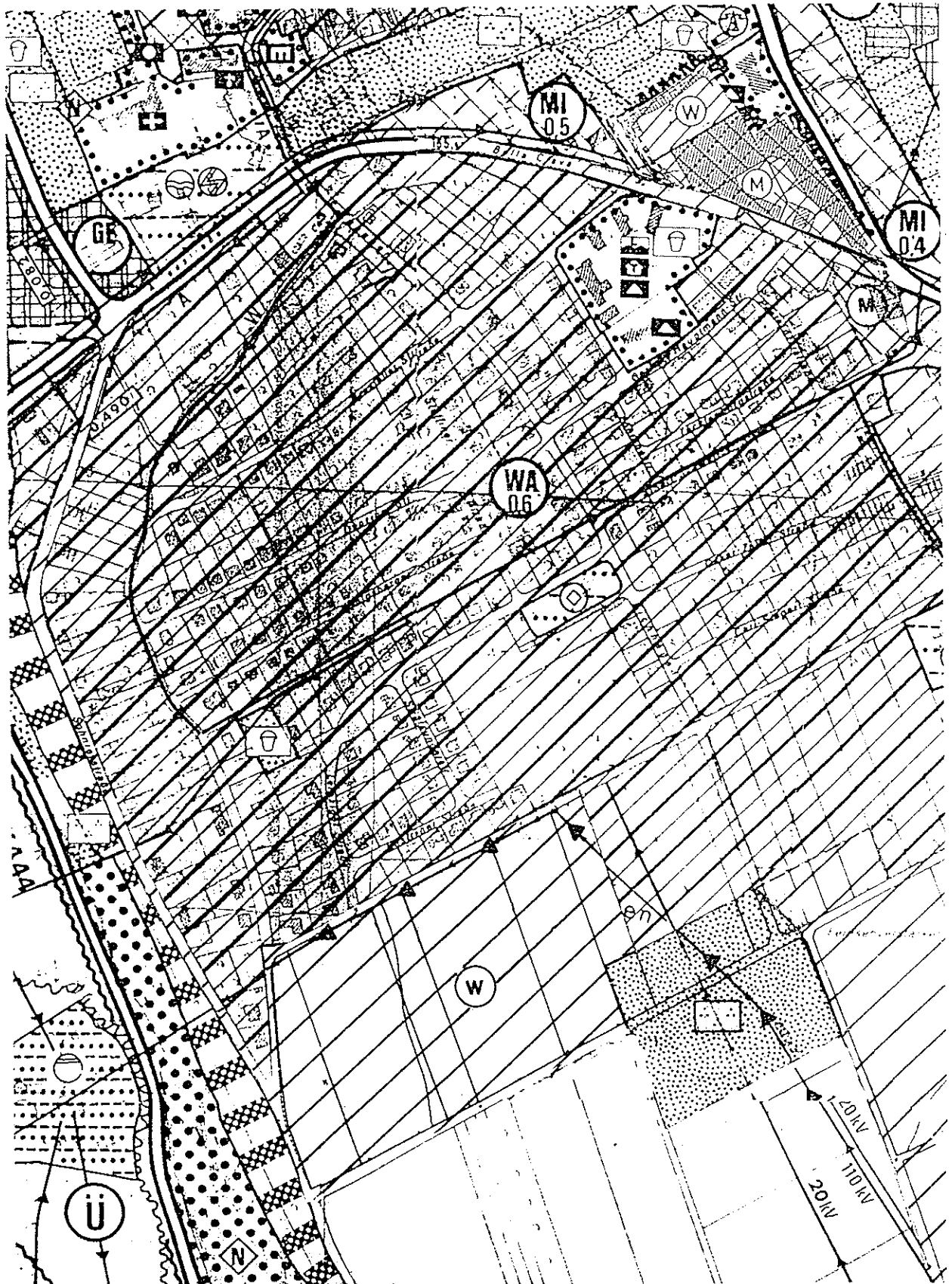
Für die Ortsrandgestaltung sind Pflanzfestsetzungen vorzusehen, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu sichern.

Außerdem wird auf den Absatz Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verwiesen.

2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Durch das Plangebiet werden keine Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete berührt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M. 1:5.000
mit eingearbeiteten Änderungen



3. Vorbereitende Bauleitplanung

3.1 Regionalplanung

Die Stadt Uslar hat als Mittelzentrum die Aufgabe "Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten" sowie die Aufgabe "Erholung" erhalten. Nachdem sich die Nachfrage nach Wohnbauland wieder belebt hat, wird es erforderlich, Bauflächen für Wohngebäude auszuweisen, da keine ausreichenden Bauflächen im Stadtbereich zur Verfügung stehen. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes stehen der Stadt noch Wohnbauflächen zur Verfügung, die jedoch weitgehend am Eichhagen liegen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt die Stadt ihren Aufgaben aus der Raumordnung und Landesplanung nach, ein ausreichendes Angebot an Flächen für die Wohnbebauung zu schaffen, um der Nachfrage gerecht zu werden.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Baufläche für Wohngebäude auszuweisen. Dabei sollen die Gebäude grundsätzlich als Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen werden. Unter diesen Gesichtspunkten hat der VA der Stadt Uslar die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Desweiteren soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Grundlage für weitere Maßnahmen bilden.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Hieraus wird ein allgemeines Wohngebiet entwickelt, welches vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Aufgrund der Zielsetzung und der Nachbarschaft wird ein allgemeines Wohngebiet entwickelt.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Für das geplante Baugebiet wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Damit soll Wohnraum in Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden. Bedingt durch die Hanglage kann es dazu führen, daß das Kellergeschoß so weit aus dem Hang herausragt, daß es nach der NBauO als Wohngeschoß zulässig ist. Für diese Fälle ist eine Abweichung von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zulässig (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 5). Die zulässige Grund- und Geschoßflächenzahl ist mit 0,4 für alle Bauflächen gleichmäßig festgesetzt.

Durch die Festlegung nur Einzel- und Doppelhäuser ist eine aufgelockerte Bauweise gewährleistet.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit Baugrenzen großzügig als Bauteppich begrenzt. Damit wird ein ausreichender Spielraum für die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken gegeben.

3.5 Verkehr

Das allgemeine Wohngebiet wird durch Verlängerung der Leipziger Straße vorwiegend erschlossen. So wird die Leipziger Straße leicht ansteigend nach Süden weitergeführt. Hier sollen im Rahmen des Straßenausbaus durch das Versetzen der Parkstreifen, Fahrbahnversätze geschaffen werden, um ein zu schnelles Befahren zu vermeiden.

Der Amselweg erhält im Plangebiet eine Verkehrsflächenerweiterung, ohne daß er die Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke erhält. Da hier ein erheblicher Geländeversprung vorhanden ist, wird die Erschließung von Osten her erfolgen. Eine Ausnahme bildet der Bauplatz in der Südwestecke, der eine 5 m breite Zufahrt zum Amselweg erhält. Im übrigen bleibt die Verkehrssituation Sohnreistraße - Amselweg unverändert.

Um das Baugebiet in östlicher Richtung erweitern zu können, wie es der wirksame Flächennutzungsplan vorsieht, werden zwei Wohnstraßenansätze in östliche Richtung bis an den Rand des Plangebietes vorgesehen. Auf eine Wendemöglichkeit ist verzichtet, da hier max. zwei Bauplätze erschlossen werden. Im übrigen muß davon ausgegangen werden, daß die Verkehrsfläche erst nach Weiterführung der Straße in vollem Umfang ausgebaut wird.

Zur Erschließung der Bauflächen zwischen Amselweg und verlängerter Leipziger Straße sind zwei Wohnwege vorgesehen. Der nördliche Wohnweg endet mit einem Wendeplatz von 13,5 m Ø. Hier wird für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge das Zurücksetzen erforderlich werden. Der zweite Wohnweg endet T-förmig. Auch hier ist das Befahren mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen möglich. Das Wenden ist jedoch mit einem Zurücksetzen verbunden.

Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurden Bedenken geltend gemacht, die auf eine unvertretbare Verkehrszunahme auf der Leipziger Straße hinweisen. Wie der Bebauungsentwurf darstellt, werden in dem Baugebiet 34 Einzel- bzw. Doppelhäuser ermöglicht. Diese können teilweise aufgrund der Hanglage das Untergeschoß als Vollgeschoß zum Wohnen ausbauen. So entsteht zusätzlicher Wohnraum. Geht man davon aus, daß 50 % der Wohngebäude eine zusätzliche Wohnung beinhalten, so werden in dem Baugebiet 51 Wohneinheiten errichtet.

Gemäß EAE 85 kann für die überschlägliche Abschätzung des Verkehrsaufkommens für Wohngebiete in Orts- und Stadtrandlage folgende Formel Anwendung finden. Für Wohngebiete in Orts- und Stadtrandlagen mit unbefriedigender Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr und ohne eigene Arbeitsstätten, kann das Quellverkehrsaufkommen in den morgendlichen Spitzenstunden MGS häufig auch genügend genau nach der Schätzformel $MGS (Pkw/h) = 0,35 \text{ Pkw Bestand}$ ermittelt werden.

Setzt man nun für die Bestandsermittlung je Wohneinheit zwei Pkws an, so sind im Baugebiet 102 Pkw zu erwarten. Ermittelt man nun den MGS-Wert, so erhält man

$$0,35 \times 102 \text{ Pkw} = 36 \text{ Pkw/h.}$$

Diese 36 Pkw belasten in der Verkehrsspitze die Leipziger Straße zusätzlich. Folglich fährt in der Spitzenstunde alle 1,6 Min. ein Pkw mehr. Dieser Verkehr stellt keine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnbebauung entlang der Leipziger Straße dar. Es muß jedoch darauf hingewiesen werden, daß dieser Wert lediglich in den Spitzenzeiten am Morgen und am Abend auftritt, während sich in den übrigen Zeiten der Verkehr geringer darstellt.

Die beiden Stichwege sind mit einem Fußweg verbunden. Der Fußweg ist nicht nur für die fußläufige Verbindung gedacht, sondern muß auch den Regenwasser- und Schmutzwasserkanal aufnehmen.

Entlang des Amselweges ist durch die Festsetzung "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" sichergestellt, so daß die Baugrundstücke keine Zufahrt zum Amselweg erhalten und somit nicht zu den Erschließungskosten des Amselweges herangezogen werden können.

Mit der Ausweisung des nördlich gelegenen Wirtschaftsweges als Grünfläche wird die Zugänglichkeit der landwirtschaftlichen Fläche östlich des Baugebietes nicht beeinträchtigt. Es besteht die Möglichkeit, die landwirtschaftlichen Flächen von Süden her anzufahren. Außerdem soll die Grünfläche zwischen Leipziger Straße und verbleibendem Wirtschaftsweg so hergestellt werden, daß eine Durchfahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge erhalten bleibt.

Hinweis zum Verkehrsflächenausbau

Voraussetzung für die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches ist ein niveaugleicher Ausbau der Straßen.

3.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Durch das Baugebiet verläuft in der Randlage die 110 kV Eltrefreileitung. Der Sicherheitsabstand ist entsprechend den Angaben der Preussen Elektra übernommen worden. Die zulässigen überbaubaren Flächen halten einen Abstand von 10 m zur Leitungsachse ein. Die Teile der überbaubaren Fläche, die in den Sicherheitsabstand der Eltrefreileitung hineinreichen, dürfen nur nach vorheriger Überprüfung und Zustimmung der Preussen Elektra bebaut werden.

3.7 Grünflächen

Am Nordrand des Baugebietes verläuft innerhalb des landwirtschaftlichen Weges eine 110 kV Eltrefreileitung. Eine Bebauung ist im Sicherheitsbereich der Leitung nur bedingt möglich. So wird die vorhandene Wegefläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Mit dem Rückbau und der Begrünung der Fläche wird ein Ausgleich im Sinne des Naturschutzgesetzes für die Versiegelung der Straßen geleistet.

3.8 Wasserfläche / Graben

Das geplante Baugebiet sowie die östlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche fällt nach Westen hin ab. Um das anfallende Oberflächenwasser abzuleiten, ist an der Ostgrenze des Plangebietes ein offener Graben vorgesehen. Dieser wird neu angelegt und soll verhindern, daß das Regenwasser aus der landwirtschaftlichen Fläche in das Baugebiet fließt.

Die vorhandenen Wegeseitengräben im Norden und Süden des Baugebietes bleiben erhalten, um das anfallende Wasser abzuführen. Im Norden wird der Graben in der öffentlichen Grünanlage erhalten, während im Süden der Graben in der landwirtschaftlichen Wegeparzelle außerhalb des Plangebietes verläuft.

3.9 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Das Baugebiet bildet zum Süden und zum Osten hin den Ortsrand neu. Um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu sichern, ist zu diesen Grenzen ein 3 - 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Die Pflanzdichte wird über die Textliche Festsetzung bestimmt.

3.10 Leitungsrecht

Aufgrund der topographischen Verhältnisse wird es notwendig, die Abwasser- und Regenwasserführung aus einem Teil des Baugebietes in Richtung Sohnreistraße abzuleiten. Hierfür ist es erforderlich, entlang der Südwestgrenze des Plangebietes ein 3 m breites Leitungsrecht zugunsten der Stadt Uslar festzusetzen.

3.11 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Im Bereich der Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecksflächen festgesetzt worden. Diese Festsetzung gewährleistet ein Mindestmaß an Einsicht in die angrenzende Verkehrsfläche und trägt zur Verkehrssicherheit bei.

zu Nr. 2

Um eine angemessene Pflanzdichte innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifens zu erhalten, ist die Textliche Festsetzung je 15 lfdm 1 hochwerdender Laubbaum und 3 Großsträucher anzupflanzen, getroffen worden. Damit ist nicht eine lückenlose Bepflanzung gewährleistet. Die Festsetzung soll auch nur die Mindestbepflanzung sichern, die in Pflanzgruppen eine ausreichend Randbegrünung ergibt.

zu Nr. 3

Im Baugebiet gibt es zur Zeit keinen landschaftsbildprägenden Bewuchs. So wird es notwendig, im Rahmen der Bebauung auch eine allgemeine Durchgrünung des Gebietes sicherzustellen. Mit der flächenbezogenen Festsetzung wird eine allgemeine Durchgrünung gewährleistet. So sind beispielsweise auf einem Baugrundstück von 750 m² 2 hochwachsende Laubbäume anzupflanzen. Damit wird auch nicht die Zumutbarkeit überschritten.

zu Nr. 4

Auch die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen bedürfen einer Bepflanzung durch Bäume und Sträucher, um den Eingriff in den Naturhaushalt zu mildern. Andererseits trägt eine mit Bäumen und Sträuchern gegliederte Verkehrsfläche zu einem besseren Wohnumfeld bei. Da zur Zeit noch nicht absehbar ist, wie die Grundstücksaufteilung vorgenommen wird und somit die Zufahrten angeordnet werden, wird auf die Standortbestimmungen für die Laubbäume verzichtet. Mit der pauschalen Festsetzung der Gesamtzahl hat die Stadt die Möglichkeit im Rahmen der tiefbautechnischen Planung die Bäume in der festgesetzten Zahl mit einzuplanen, ohne das Standortprobleme auftreten. So können auch nicht im Sicherheitstreifen der Eltfreileitung hochwerdende Bäume gepflanzt werden. Hier muß eine Strauchbepflanzung ausreichen.

zu Nr. 5

Entlang der Südwestgrenze des Plangebietes muß aufgrund der Topographie der Schmutz- und Regenwasserkanal verlegt werden. Hier ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern schlecht möglich. Um die Grenze dennoch zu begrünen, ist für den 2 m breiten Pflanzstreifen das Anpflanzen von 5 Großsträuchern festgesetzt worden. Diese können nicht zur Beeinträchtigung der Kanalleitung führen.

zu Nr. 6

Bedingt durch die Topographie und die große Nachfrage nach Wohnungen soll von der zulässigen Zahl der Vollgeschosse abgewichen werden dürfen, wenn das Kellergerchoß so weit aus dem Boden herausragt, daß es nach der NBauO zum Wohnen genutzt werden darf.

So besteht durch die Hangneigung die Möglichkeit, das Kellergerchoß für Wohnzwecke als Vollgerchoß zu nutzen. Unter diesen Voraussetzungen ist ein Abweichen zugelassen.

zu Nr. 7

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

Ermittlung des Ausgleichswertes

Bestandswert	21.447 WE
abzüglich	
Gartenland einschl. Pflanzstreifen	10.736 WE
öffentliche Grünfläche	945 WE
Grabenfläche	466 WE
Bepflanzung innerhalb der Verkehrs- und Grünfläche	3.120 WE
	6.180 WE

Versiegelung durch Bebauung

13.420 m²

$$\text{Ausgleichswert} \quad \frac{6.180 \text{ WE} \times 10 \text{ m}^2}{13.420 \text{ m}^2} = 4,61 \text{ WE}/10 \text{ m}^2$$

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

$$\frac{500 \text{ m}^2 \times 4,61 \text{ WE}/10 \text{ m}^2}{10} = 231 \text{ WE}$$

erforderlich. Diese Werteinheit kann durch verschiedene Maßnahmen ausgeglichen werden. 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 für das gesamte Plangebiet dargestellt.

3.12 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für Eingriffe in den Naturhaushalt. Durch den Bau der Straßen und Gebäude wird Fläche versiegelt, die nicht mehr dem Naturhaushalt zur Verfügung steht. Gemäß Nds. Naturschutzgesetz sind Eingriffe in den Naturhaushalt durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auszugleichen. Die

intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche stellt für den Naturhaushalt keine besondere Wertigkeit dar. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreise stellt für den Bereich die Grundwasserneubildung als wichtigen Belang des Naturschutzes heraus. So kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, daß durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen eine Aufwertung der Gartenfläche erfolgt, wodurch ein Ausgleich für das Wohngebäude erreicht wird. Außerdem soll angeregt werden, daß auf den privaten Grundstücken das anfallende Oberflächenwasser über Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser im Garten Verwendung findet. So wird auch ein großer Anteil dem Grundwasser wieder zugeführt.

Bestandsberechnung

Plangebiet	27.707 m ²				
Berechnung der Wertigkeit (siehe auch Nutzungskarte)					
Ackerland	22.107 m ²	x	0,7 WE/m ²	=	15.475 WE
befestigte Fläche einschl. Gebäude	160 m ²	x	0,4 WE/m ²	=	64 WE
Zufahrt / wasser- gebunden	212 m ²	x	0,4 WE/m ²	=	85 WE
Böschungsfläche einschl. Krautbewuchs	184 m ²	x	1,4 WE/m ²	=	258 WE
Wiese/Rasen	3.988 m ²	x	1,0 WE/m ²	=	3.988 WE
landwirtschaftl. Weg	1.056 m ²				
Asphalt	376 m ²	x	0,0 WE/m ²		
wassergeb. Decke	109 m ²	x	0,4 WE/m ²	=	44 WE
Grünrandstreifen mit Krautbewuchs	571 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	685 WE
					20.599 WE
zuzüglich					
4 Gehölzgruppen je 2 Großsträucher	8 x 28 WE			=	224 WE
5 Gehölzgruppen zus. 8 Großsträucher	8 x 28 WE			=	224 WE
Fichtenkultur pauschal				=	400 WE
					21.447 WE
					=====

Berechnung der Planung

Plangebiet	27.707 m ²				
Allgemeines Wohngebiet	22.367 m ²				
GRZ 0,4 = 8.947 m ²					
+ 50 % = 4.473 m ²	13.420 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Gartenland einschl. Pflanzstreifen	8.947 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	10.736 WE

Verkehrsfläche	4.007 m ²	x	0,0 WE/m ²	
öffentliche Grünfl.	945 m ²			
befest. Wegefläche	270 m ²	x	0,0 WE/m ²	
Sukzessionsfläche	675 m ²	x	1,4 WE/m ²	= 945 WE
Grabenfläche	388 m ²	x	1,2 WE/m ²	= 466 WE
				12.147 WE

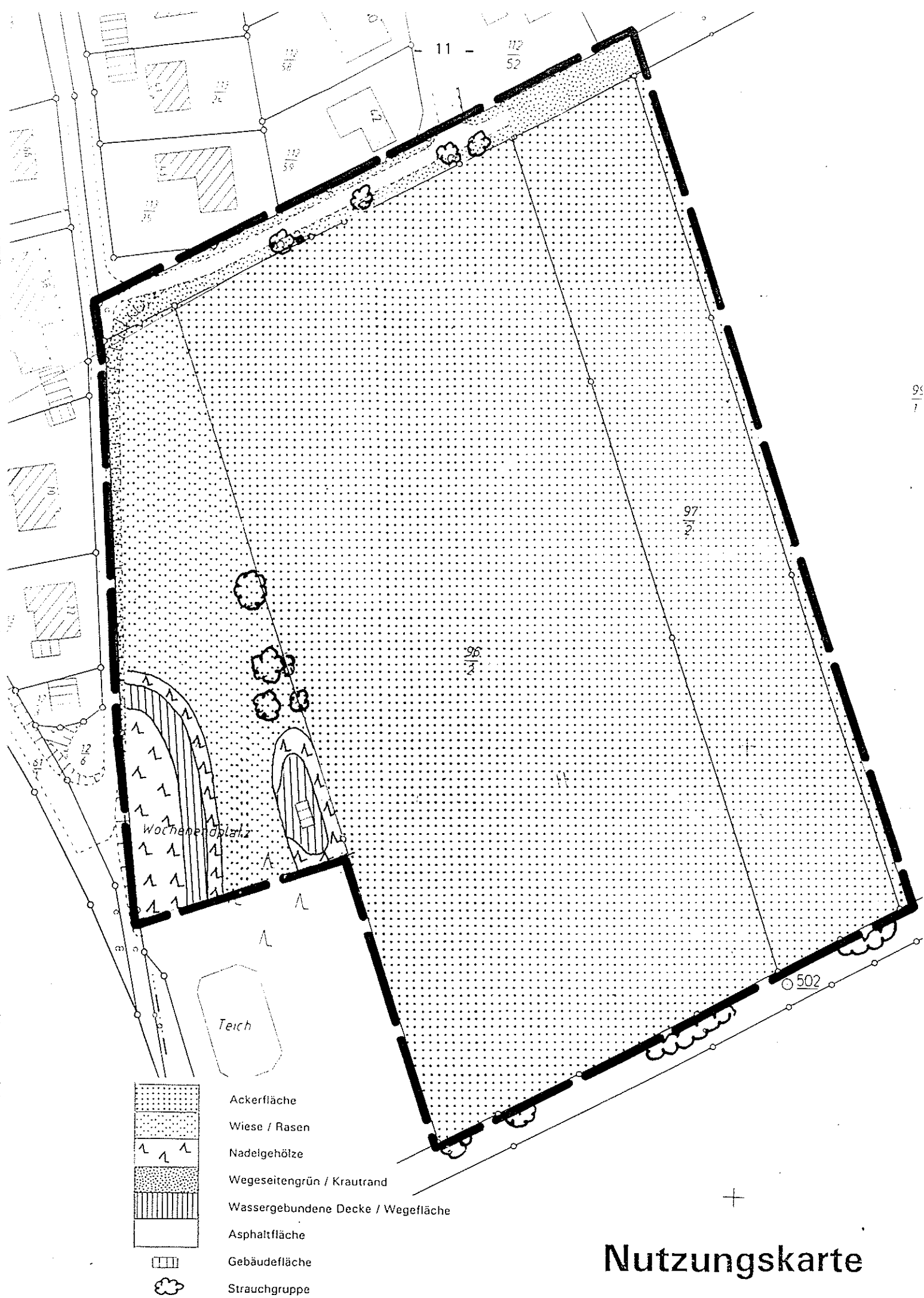
zuzüglich

Textliche Festsetzung Nr. 2		
457 lfdm. Pflanzstreifen		
= 28 Laubbäume x 50 WE	=	1.400 WE
= 84 Großsträucher x 28 WE	=	2.352 WE
Textliche Festsetzung Nr. 3		
Allgemeines Wohngebiet 22.519 m ²		
= 46 Laubbäume x 50 WE	=	2.300 WE
Textliche Festsetzung Nr. 4		
Verkehrsflächenanpflanzung		
= 20 Laubbäume x 68 WE	=	2.000 WE
= 40 Großsträucher x 28 WE	=	1.120 WE
Textliche Festsetzung Nr. 5		
= 5 Großsträucher	=	140 WE
		21.459 WE

Somit ergibt sich eine Überkompensation von 12 WE, womit der Eingriff ausgeglichen ist.

3.13 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutz treten nicht auf. Die am Westrand dargestellte Eisenbahntrasse ist aufgegeben und die Gleisanlage abgebaut. Von Seiten der Bahn treten daher keine Lärmbelastungen auf.



Nutzungskarte

3.14 Hinweise

Von Seiten des Gesundheitsamtes wird darauf hingewiesen, daß im Bereich öffentlicher Straßen, Plätze und Wege im Interesse alter und behinderter Menschen behinderungsfreie Umweltbedingungen zu schaffen sind.

Von Seiten der Landwirtschaft wird darauf hingewiesen, daß es durch die angrenzenden Ackerflächen, welche intensiv genutzt werden, zu Geruchsimmissionen kommen kann (Ausbringen von Gülle, Dünger und Spritzmittel).

Außerdem darf der landwirtschaftliche Verkehr auf dem umliegenden Wirtschaftsweg nicht behindert werden.

Durch die enge Zuordnung des Neubaugebietes zur bestehenden 110 kV-Eltfreileitung wird auf die elektrische Strahlung hingewiesen. Das Bundesamt für Strahlenschutz hält eine akute Gesundheitsgefährdung für nahezu ausgeschlossen. Es ist derzeit nicht festzustellen, welche mögliche Beeinträchtigung durch Strahlen bzw. durch Magnetfelder hervorgerufen werden. Die Auswertung der vorliegenden Literatur zeigt, daß zur Zeit nicht ausgeschlossen werden kann, daß elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder auch schon bei Feldstärken, wie sie im Alltag vorkommen können, eine bestimmte Belästigung oder ein Gesundheitsrisiko darstellen. Dabei wird immer wieder besonders auf die Wirkung auf Kinder und Heranwachsende abgehoben. Es gibt viele Indizien, die bei einem verantwortlichen staatlichen Handeln eine weitere sorgfältige Beobachtung dieses Gebietes geboten erscheinen lassen.

4. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Aufgrund der exponierten Lage des Baugebietes wird es erforderlich, auf die Gestaltung der Gebäude Einfluß zu nehmen. Dabei ist die Dachgestaltung von besonderer Bedeutung.

zu § 1

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes identisch.

zu § 2

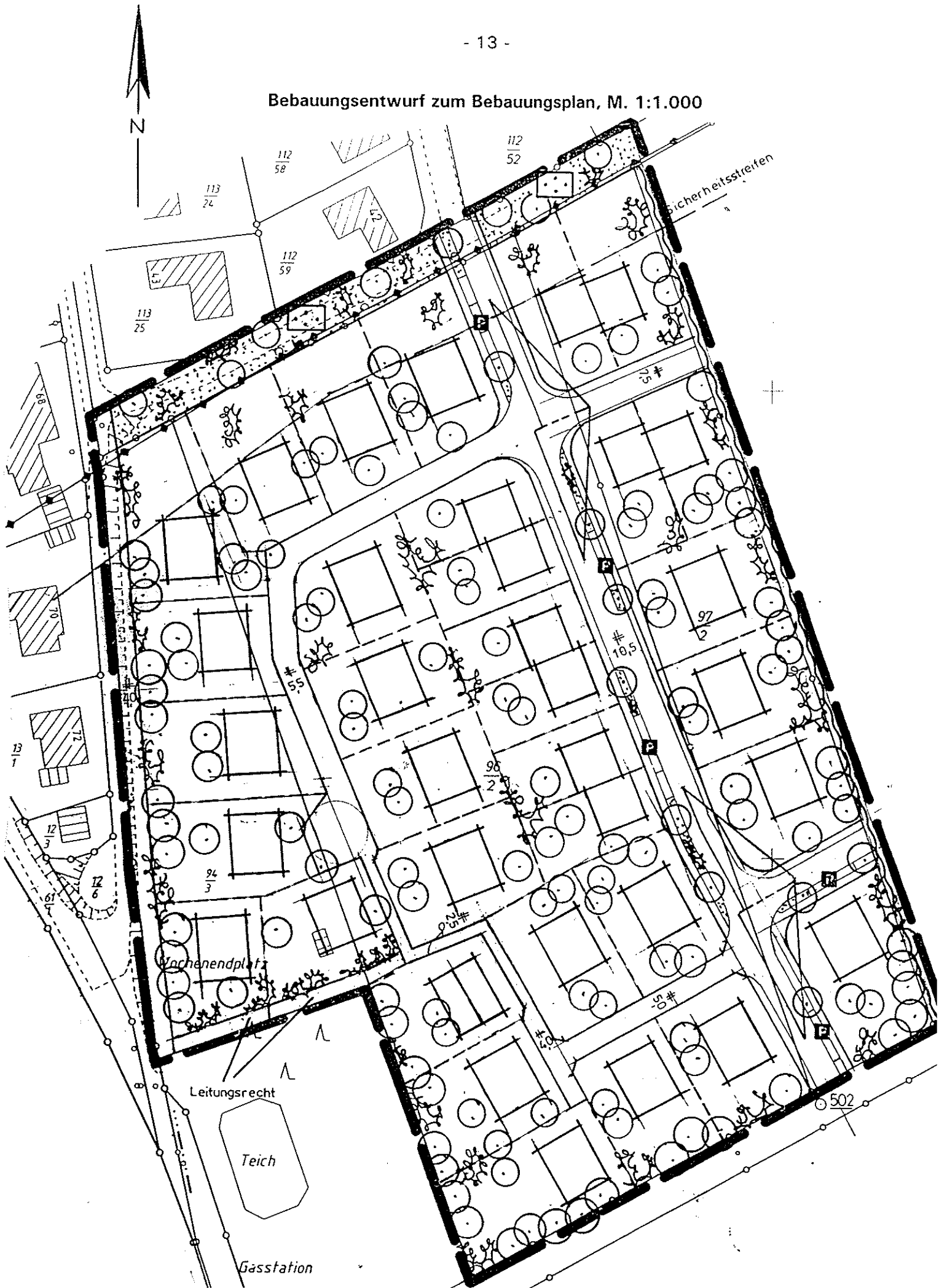
Die Dachneigung der Gebäude sollte mindestens 25° betragen, so daß man die Dachfläche mit einem ortstypischen Ziegel eindecken kann. Um eine überhöhte Dachfläche zu vermeiden, ist die Dachfläche auf 48° begrenzt. Die Dachneigung ist mit der Gebäudehöhe gekoppelt.

Auch die Garagengebäude sollen nicht mit Flachdächern erstellt werden, um sie besser in das Siedlungsbild einzufügen. Nur untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude sind von der Bauvorschrift ausgenommen.

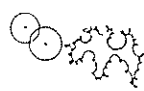
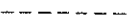
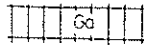
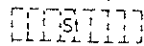
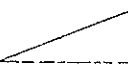
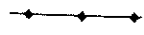
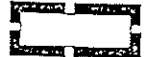
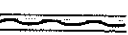
zu § 3

Die Stadt Uslar betreibt derzeit die Stadtsanierung und ist bestrebt, ortstypische Materialien wieder zu verwenden. Um hier nicht im Gegensatz zur Stadtsanierung zu stehen, sollen auch im Neubaugebiet ortstypische Farbtöne für die Dachgestaltung Verwendung finden.

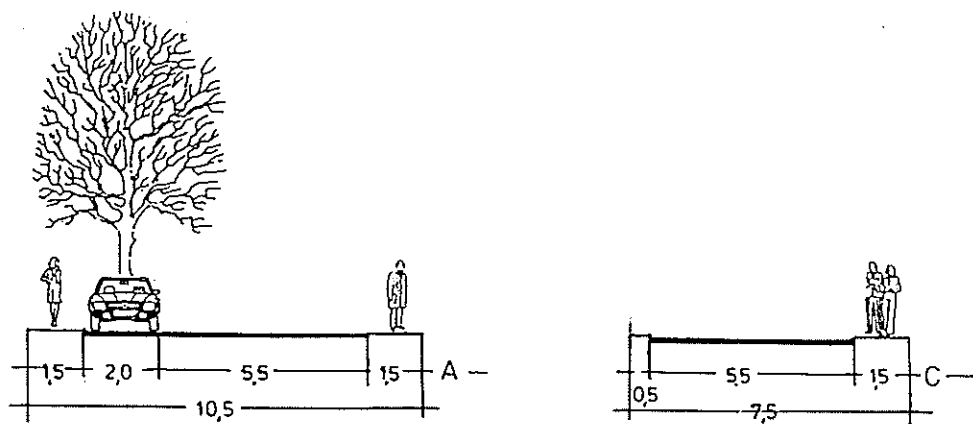
Bebauungsentwurf zum Bebauungsplan, M. 1:1.000



Planzeichenerklärung zum Bebauungsentwurf

	Gebäudevorschlag		Bäume, Sträucher
	Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)		Grünanlage
	Straßen- und Freiflächengrenze		Garagen
	Öffentliche Parkflächen		Stellplätze
	Sichtdreiecksflächen		oberirdisch/Eltfreileitung
	Fußweg		Grenze des räumlichen Geltungsbe- reiches des Bebauungsplanes
	Fahrbahn		
	Grünflächen		
	Graben		

Straßenprofile im Maßstab 1:200



5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Bodenordnende Maßnahmen

Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünfläche festgesetzt sind (§ 24 BauGB).

Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§§ 25, 26 BauGB).

Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigung nach § 125 BauGB).

Umlegung zur Erschließung oder Neugestaltung der Grundstücke (§§ 45 ff BauGB).

Enteignungen (§§ 85 ff BauGB).

5.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen jeglicher Art (geschlossene Müllplätze usw.) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung im Planbereich wird von den Stadtwerken Uslar sichergestellt. Die Druckverhältnisse sind zur Versorgung des Gebietes ausreichend.

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Erschließung des allgemeinen Wohngebietes sichergestellt. Hierbei wird das DVGW Arbeitsblatt 405 (Fassung Juli 1978) und der § 42 NBauO beachtet.

Gemäß der 1. Wassersicherstellungsverordnung vom 31.1.1970 beträgt die erforderliche Wassermenge zur Brandbekämpfung 1610 m³. Die Sicherstellung kann durch ein ausreichend bemessenes Ringleitungsnetz mit einem Rohrquerschnitt von mindestens 100 mm, erforderlichenfalls durch den zusätzlichen Bau von Zisternen, erreicht werden.

In das Leitungsnetz sind in Abständen von 80-100 m genormte Unterflurhydranten einzubauen. Die Lage der Hydranten im gesamten Neubaugebiet ist durch genormte Hinweisschilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Löschwassermenge je Hydrant beträgt 48 m³/h.

Die Abwässer werden im Trennsystem zur zentralen Kläranlage geleitet. Die Grundstücke sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert.

Das anfallende Dachflächenwasser soll möglichst auf den Grundstücken in Zisternen aufgefangen werden und als Brauchwasser im Gartenbereich genutzt werden. Das überschüssige Oberflächenwasser wird über den Regenwasserkanal dem nächsten Vorfluter zugeleitet. Die wasserrechtlichen Erlaubnisse finden Beachtung.

Auf die Dachflächenwasserversickerung wird aufgrund der Topographie verzichtet, da es am Hangfuß möglicherweise zu Wasseraustritten kommen kann, die zu erheblichen Schäden führen können.

Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Northeim durchgeführt. Aus Sicht der Abfallwirtschaft wird darauf hingewiesen, daß auf den Grundstücken ausreichend Stellplätze für die getrennte Sammlung von Abfällen (Papier, Glas, Leichtstoffe, Biotonne) vorgesehen werden sollen. Die Zuwegung zu den Grundstücken muß von Müllfahrzeugen befahrbar sein.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von den Stadtwerken Uslar, die mit Gas von der Gasversorgung Südhannover-Nordhessen GmbH sichergestellt.

5.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

5.5 Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

Spielplätze für Kleinkinder im Alter von bis zu 6 Jahren sind gemäß § 2 (1) bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.

Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren ist im Bebauungsplan nicht ausgewiesen, da in unmittelbarer Nachbarschaft ca. 200 m nördlich des Planbereiches ein Spielplatz vorhanden ist (siehe F.-Planausschnitt). Außerdem steht den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder das gesamte Eichholz und der ehemalige Bahnkörper in unmittelbarem Nahbereich zum Plan zur Verfügung. Damit ist der Bedarf von 179 m² (2 % der Geschoßfläche) aus diesem Bebauungsplan gedeckt.

5.6 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

Für die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen werden im Endzustand einschließlich Behördenleistung folgende Kosten geschätzt:

Erwerb und Freilegung	40.000,-- DM
Verkehrsflächenausbau	570.000,-- DM
Anlage der Grünflächen	50.000,-- DM

Von diesen Beträgen werden 90 % über den Erschließungsbeitrag verteilt.

Regenwasserkanal	170.000,-- DM
Schmutzwasserkanal	230.000,-- DM
Hausanschlüsse (SW, RW)	100.000,-- DM

Diese Kosten werden von der Stadt getragen bzw. umgelegt.

Die Kosten für Strom- und Wasserversorgung sowie für das erforderliche Fernmelde-Netz werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

5.7 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.

5.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 2,7707 ha

davon sind

Allgemeine Wohngebiete	2,2367 ha
Verkehrsfläche	0,4007 ha
Grünanlage	0,0945 ha
Grabenfläche	0,0388 ha

Bei der geplanten mittleren Baudichte von 0,4 GFZ ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 8.947 m².

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 51 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

"Am Eichholz"

vom 22.6.1994 bis einschließlich 5.8.1994

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

Uslar, den 15.12.1994

gez. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor