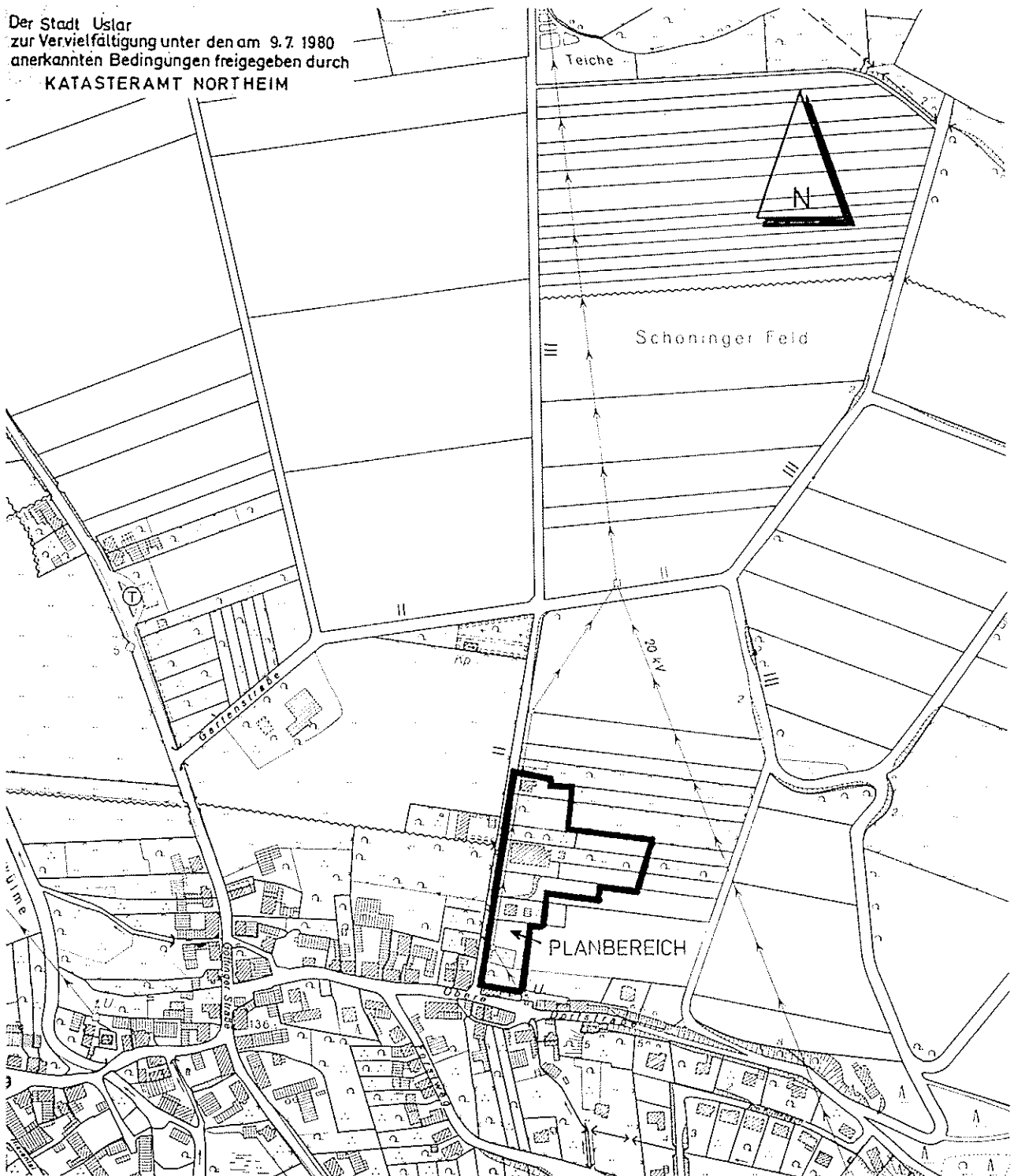


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 2 (5) BBauG	gem. § 2a(6) BBauG	gem. § 10 BBauG
20.2.1992	erneut gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB	gem. § 11 BauGB gem. § 12 BauGB

STADT USLAR OT VERLIEHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34 "AM HOHEN ROTT"

Der Stadt Uslar
zur Vervielfältigung unter den am 9.7.1980
anerkannten Bedingungen freigegeben durch
KATASTERAMT NORTHEIM



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Nordosten der Ortschaft Verliehausen. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt i.M. 1:5000 dargestellt begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Rat der Stadt Uslar hat im Oktober 1975 einen Entwicklungs- 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.

Die Gremien der Stadt Uslar haben die Aufstellung von 11 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. Änderung, die 2. Änderung, die 4., 5. und 6. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 3. und 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist durch Beschluß festgestellt und zur Genehmigung eingereicht.

Die 8. Änderung, die 10. und 11. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich noch im Planungsstadium.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Dorfgebiet (MD) mit einer mittleren Geschößflächenzahl von 0,8 und eine Sonderbaufläche für Erholung dar.

2.2 Natur und Landschaft

Das ausgewiesene Dorfgebiet wird bereits nördlich der geplanten Erschließungsstraße entsprechend baulich und wirtschaftlich genutzt. Der südliche Teil wird landwirtschaftlich genutzt. Das geplante Sondergebiet stellt sich als Obstplantage dar. Mit Ausnahme der Obstbäume befinden sich keine landschaftsbildprägenden Gehölze im Plangebiet.

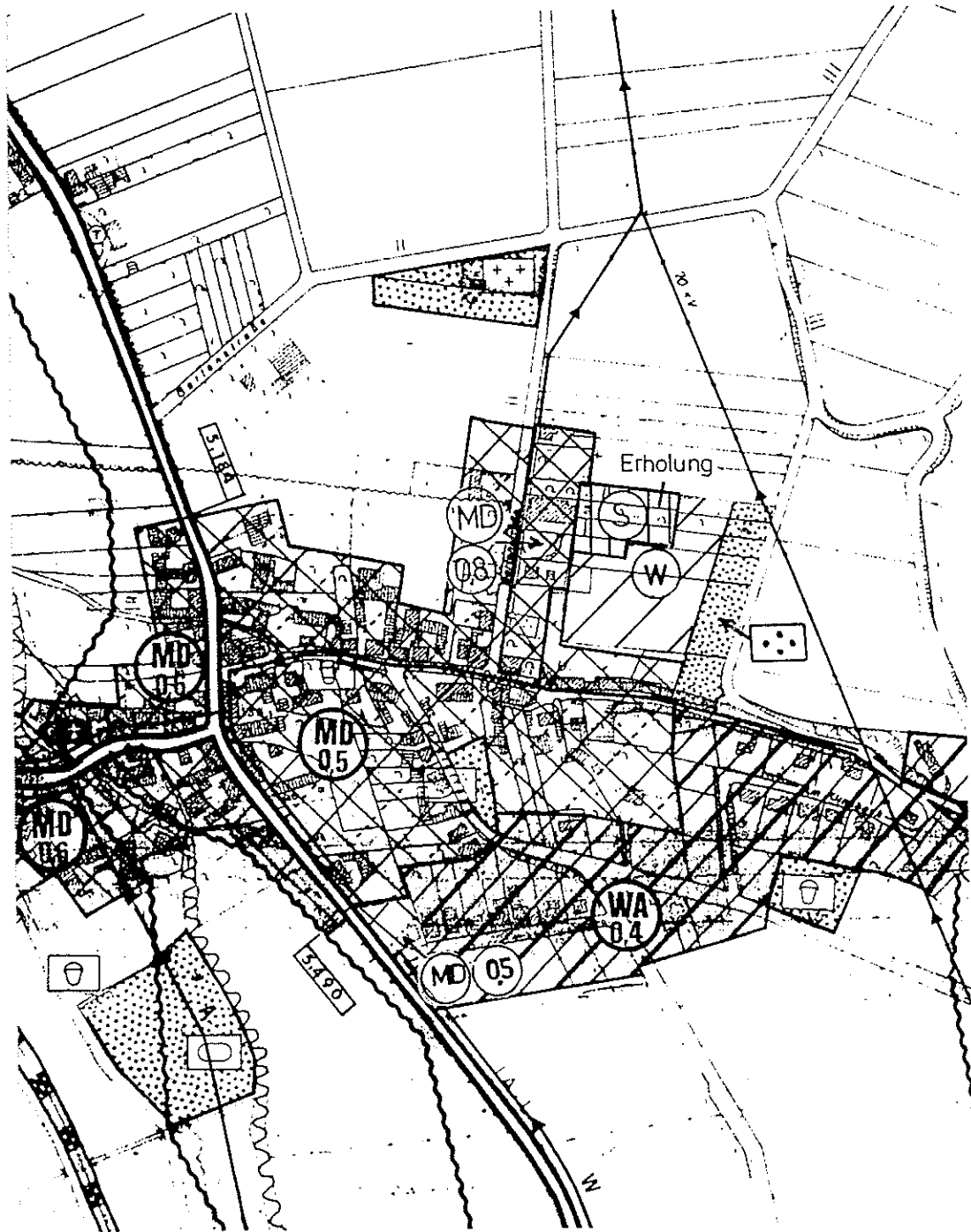
Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Northeim ist der östliche Teil des Plangebietes als "Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung" dargestellt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein.

Im Landschaftsrahmenplan ist der Bereich des Bebauungsplanes als Ortslage dargestellt.

2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet berührt keine Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete.

Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 2. und 4. Änderung
im Maßstab 1:5000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Aufgrund der örtlichen Entwicklung hat sich ein Bedarf ergeben Ferienhäuser zu erstellen. Von Seiten der Betreiber wurde ein Antrag an den Rat gestellt, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit Beschluß vom 08.11.1984 hat der Rat beschlossen, für den festgesetzten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser soll die Grundlage für die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festsetzen und die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen bilden. Außerdem soll die Zufahrt für eine künftige Erschließung der östlich angrenzenden Wohnweiterungsfläche rechtsverbindlich sichergestellt werden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan gibt für die Fläche entlang der Straße Am hohen Rott ein Dorfgebiet vor. Eine Entwicklung ist somit ausgeschlossen. Da das Gebiet nicht nur zum Wohnen genutzt wird, sondern auch für Gastronomie und Getränkehandel, erscheint die Ausweisung als Dorfgebiet gerechtfertigt.

Die vorgegebene Sonderbaufläche ist als Sondergebiet für Ferienhäuser entwickelt worden. Hier besteht die Absicht, in Verbindung mit dem vorhandenen Gaststättenbetrieb, Ferienhäuser zu erstellen, die der Erholung dienen sollen. Damit wird ein Beitrag zur Sicherung der heimischen Wirtschaft und zu einem verbesserten Freizeitangebot geleistet.

Die Stadt Uslar hat im Rahmen der Regionalplanung die Aufgabe Entwicklung von Erholungseinrichtungen erhalten. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung hat die Stadt einen Teil der Erholungseinrichtungen (Ferienhäuser) auf die Ortschaft Verliehausen delegiert. Somit steht der Bebauungsplan im Einklang zur Raumordnung.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen Bebauung, die mit ihrer Zweigeschossigkeit und einer 1 1/2 Geschossigkeit einen Rahmen gibt. Die geplanten Ferienhäuser sollen nur eingeschossig erstellt werden. Mehrgeschossige Ferienwohnungen sind nicht beabsichtigt und würden auch das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.

Für die Grund- und Geschößflächenzahl wurden die höchst zulässigen Werte gemäß § 17 BauNVO gewählt. Damit wird der vorgegebene mittlere Wert im Dorfgebiet von 0,8 aus dem Flächennutzungsplan nicht überschritten.

3.4 Verkehr

Das ausgewiesene Dorfgebiet wird durch die Straße Am hohen Rott erschlossen. Eine Erweiterung der Straße ist nicht beabsichtigt. Für das im Flächennutzungsplan vorgesehene östlich angrenzende Wohngebiet ist ein Straßenanschluß zur Straße Am hohen Rott

ausgewiesen. Der beigelegte Erschließungsentwurf stellt die beabsichtigte weitere Bebauung des Bereiches dar. Das Sondergebiet wird nicht über ein öffentliches Wegenetz erschlossen. Da dieses Gebiet im Zusammenhang mit dem westlich vorgelagerten Betrieb bewirtschaftet wird, soll der Zusammenhang bewahrt und durch private Wege und Zufahrten erschlossen werden. Die Hauptzufahrt zum Sondergebiet wird über die vorhandene Hofzufahrt der Gastwirtschaft sichergestellt. Zu einem späteren Zeitpunkt wird entlang der Ostgrenze des Sondergebietes eine Wohnstraße vorbeigeführt (siehe Erschließungsentwurf).

Für den Ausbau der geplanten Wohnstraße wird es erforderlich, den vorhandenen Schuppen abzureißen sowie den Eltmast zu versetzen. Da die Straße nicht der Erschließung der ausgewiesenen Baugrundstücke dient, ist der Gebäudeabriß und die Mastverlegung erst zum späteren Zeitpunkt notwendig.

3.5 Versorgungsanlagen

Entlang der Straße Am hohen Rott verläuft eine Elt-Freileitung, die den südlich ausgewiesenen Bauplatz diagonal überquert. Um eine Bebauung dieser Fläche zu ermöglichen, wird es erforderlich, diese Leitung zu verlegen.

Mit Schreiben vom 9.10.1991 hat die EAM mitgeteilt, daß die Elt-freileitung bereits demontiert ist. Eine Behinderung für die geplante Bebauung ist nicht mehr gegeben.

3.6 Textliche Festsetzungen

Nr. 1

Der Bereich der Ferienhäuser soll eine gute Begrünung aufweisen, um eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild zu erreichen. Mit der Festsetzung, je erstelltes Ferienhaus 2 hochwerdende einheimische Laubbäume anzupflanzen und zu erhalten, wird dieses Ziel weitgehend erreicht. Da der Bereich eine Anzahl Obstbäume aufweist und diese möglichst erhalten werden sollen, ist die Anrechenbarkeit für vorhandene Bäume auf die Anpflanzungsfestsetzung festgesetzt worden. Es kann davon ausgegangen werden, daß aus Wirtschaftlichkeitsgründen bzw. Kostengründen die vorhandenen Bäume erhalten werden und auf Neuanpflanzungen verzichtet wird.

Nr. 2

Entlang der Nordgrenze des Baugebietes, welche den Ortsrand mit bildet, ist als Übergang zur freien Landschaft eine aufgelockerte Buschhecke, bestehend aus Mittelsträuchern, anzupflanzen und zu erhalten. Damit wird ein harmonischer Ortsrand gebildet.

Nr. 3

Auch das ausgewiesene Dorfgebiet bedarf der Durchgrünung. Mit der flächenmäßigen Bindung (je 500 m² Grundstücksfläche ein hochwerdender einheimischer Laubbaum anzupflanzen) wird eine

lockere Durchgrünung sichergestellt. Da bereits einige Grundstücke große Laubbäume aufweisen und diese möglichst erhalten werden sollen, sind vorhandene Laubbäume auf diese Festsetzung anrechenbar.

Nr. 4

Für den Gaststättenbetrieb wie auch für die Ferienhausanlage wird es erforderlich Stellplätze anzulegen. Diese müssen befestigt sein, damit sie zu jeder Witterung begeh- und befahrbar sind. Um hier keine unbegrünten großflächigen Stellplatzbereiche zu erhalten, ist je 3 erstellte Einstellplätze das Anpflanzen eines hochkronigen Laubbaumes festgesetzt worden. Auch hier sind vorhandene Bäume anrechenbar.

Nr. 5

Das Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Anlagen und ist begrenzt auf Ferienhäuser und Anlagen und Einrichtungen für die Freizeitgestaltung und sportliche Zwecke. Aufgrund der Ferienhäuser entsteht ein Bedarf an Anlagen für die Freizeitgestaltung und sportliche Zwecke, die im Bereich des Sondergebietes mit gedeckt werden müssen, da der Nahbereich diese nicht aufweist.

Nr. 6

Aufgrund der Größe des Sondergebietes ist es sinnvoll, die Grundfläche der Ferienhäuser zu begrenzen. Mit der getroffenen Festsetzung wird der Größe des Gebietes und der Örtlichkeit Rechnung getragen.

Nr. 7

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

3.7 Hinweise zur Bepflanzung

Im geplanten Sondergebiet sind die Ferienhäuser über private Fußwege zu erschließen. Diese Fußwege sind mit Strauch- und Baumanpflanzungen zu begleiten und zwar 1 Baum je 50 lfd. m Fußweg und eine Strauchgruppe je 15 lfd. m Fußweg. Dabei dürfen vorhandene Bäume angerechnet werden.

Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind folgende standortheimische Gehölzarten zulässig.

Bäume:	<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde)
	<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn)
	<i>Sorbus aucuparia</i> (Vogelbeere)

insbesondere: hochstämmige Obstgehölze

Sträucher:

insbesondere: *Prunus spinosa* (Schlehe)
Acer campestre (Feldahorn)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Crataegus laevigata (Eingrifflicher Weißdorn)

3.8 Immissionsschutz

Südlich der Gaststätte ist zur Zeit ein Getränkevertrieb, der sein Leergut auf der angrenzenden Fläche abstellt. Hierdurch könnte es zu Nutzungskonflikten kommen, wenn beim Aufstellen bzw. Be- und Entladen der Fahrzeuge erhöhter Lärm erzeugt wird. Es erscheint daher zweckmäßig, den Betrieb durch das Betriebsgebäude so abzuschirmen, daß unzumutbare Beeinträchtigungen zum Sondergebiet wie zur benachbarten Wohnbebauung nicht auftreten.

Der vorhandene Gaststättenbetrieb ist von seiner baulichen Anlage und Aufteilung so ausgerichtet, daß Lärm von der Ostwand des Gebäudes nicht abstrahlt. Der Eingang befindet sich in der Mitte der Südfront. In diesem Bereich könnte durch Zu- und Abfahrten von Gesellschaften ein kurzfristiger Lärm entstehen. Um diesen Lärm nicht in das Sondergebiet schallen zu lassen, wird empfohlen, entsprechend wie im Beb.-Entwurf dargestellt, Garagen zu errichten, die den Lärm durch ihre Baumasse umleiten bzw. ablenken. Dieser Effekt läßt sich auch erreichen durch Erweiterung des Gaststättengebäudes in südöstlicher Richtung. Im übrigen wird davon ausgegangen, daß der Betreiber des Gastronomiebetriebes auch der Vermieter der Ferienhäuser ist und somit dafür Sorge trägt, daß beide Funktionen sich nicht gegenseitig stören.

Von Seiten des Gewerbeaufsichtsamtes wurde auf die möglichen Nutzungskonflikte zwischen Dorfgebiet und Sondergebiet hingewiesen. Im Rahmen eines Ortstermines wurde vereinbart eine dichte Bepflanzung ohne eine Lärmschutzwand festzusetzen. Der weitere Lärmschutz ergibt sich aus dem Niveauunterschied zwischen den Stellplätzen und den geplanten Ferienhäusern. Im übrigen sollte der Betreiber der Gaststätte und des Ferienhausbetriebes darauf achten, daß die Nutzung der Gaststätte sowie der Stellplätze nicht zu Störungen im Ferienhausgebiet führen.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 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).

Enteignungen (§§ 85 ff BauGB)

4.2 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an die eigene Wasserversorgung (HB Verliehausen) angeschlossen.

Im Trinkwasser-Generalplan des Landkreises Northeim ist eine zentrale Wasserversorgung vorgesehen, mit gleichzeitiger Ausnutzung der vorhandenen Wasserreserven im vorhandenen Hochbehälter.

Zur Sicherstellung der Trink- und Brauchwasserversorgung wird die Heranführung einer neuen Versorgungsleitung, Anschluß Dorfstraße, über den östlich des Baugebietes verlaufenden Koppelweg notwendig. Dieselbe sollte auf der Straße "Am hohen Rott" angeschlossen werden, um eine beidseitige Versorgung sicherzustellen.

Im Zuge der Erschließung des Wohngebietes wird auch die Löschwasserversorgung sichergestellt. Hierbei wird das DVWG-Arbeitsblatt W 405 (Entwurf Januar 1977) beachtet.

Das Baugebiet ist an die Ortskanalisation anzuschließen. Das Abwasser wird zur mechanisch-biologischen Kläranlage nördlich von Verliehausen geleitet. Verliehausen gehört dem AV Mittlere Schwülme an.

Die Oberflächenwasser werden im Trennsystem zum nächsten Vorfluter geleitet.

Die Elektrizitätsversorgung des Gebietes wird von der Elektrizitäts-Aktengesellschaft Mitteldeutschland (EAM) sichergestellt.

Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Northeim durchgeführt.

4.3 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

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

Sobald bei Erdarbeiten ein Erdaushub vorgefunden wird, der auf Altlasten hindeutet, ist das Staatliche Amt für Wasser und Abfall zu benachrichtigen.

Bebauungsentwurf und Erschließungsentwurf

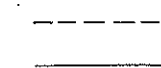
Planzeichenerklärung



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



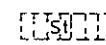
Gebäudevorschlag



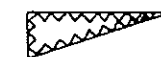
Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)



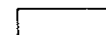
Straßen- und Freiflächengrenze



Stellplätze



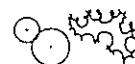
Sichtdreiecksflächen



Fußweg



Fahrbahn

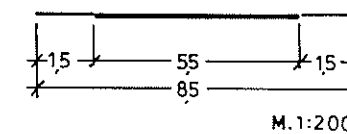


Bäume, Sträucher



Kinderspielplatz (privat)

Straßenprofil



Landkreis Northerm
Stadt Uslar
Gemarkung Vertriehausen
Flur 3 Maßstab 1 : 1000
V 905/84 Stand: Mai 1984

4.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

Im Sondergebiet ist je Wohnung 1 Einstellplatz herzustellen.

4.5 Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes für das ausgewiesene Dorfgebiet sowie das Sondergebiet ist gem. Nds. Gesetz über Kinderspielplätze nicht erforderlich.

Es wird jedoch empfohlen, im Rahmen der Freizeiteinrichtungen auch einen Kinderspielplatz einzurichten.

4.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt für städtebauliche Maßnahmen keine Kosten.

Der Ausbau der Stichstraße im Planbereich erfolgt erst im Zuge der Erweiterung des Gebietes.

4.7 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von	1,0284 ha
davon sind MD - Dorfgebiet	0,6271 ha
SO - Sondergebiet	0,3744 ha
Verkehrsfläche	0,0269 ha

Bei der geplanten Baudichte (Dorfgebiet) von 0,8 GFZ ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 5.019 m².

Bei der geplanten Baudichte (Sondergebiet) von 0,2 GFZ ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 749 m².

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 34

"Am hohen Rott"

vom 07.03.1985 bis einschließlich 09.04.1985

öffentlich ausgelegen.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 34

"Am hohen Rott"

vom 14.10.1991 bis einschließlich 18.11.1991

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

Uslar, den 20. Feb. 1992

gez. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor