

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes - BBauG -)

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

Geschoßflächenzahl
Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse
zwingend

BAUWEISE, BAUGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Stellung der baulichen Anlagen
(längere Achse des Hauptbaukörpers)

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
auch gegenüber Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkplätze

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Grünanlage (privat)

Grünanlage (öffentlich)

PLANUNGEN, SCHUTZREGELUNGEN UND MASS-
NAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENT-
WICKLUNG DER LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BBauG)

Anpflanzen von Bäumen und Sträu-
chern sowie Bindung für Bepflan-
zungen und für die Erhaltung von
Bäumen und Sträuchern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

Umgrenzung von Flächen zum An-
pflanzen von Bäumen und Sträu-
chern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)
BBauG)

(siehe auch Textliche Festsetzung
Nr. 7)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BBauG)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung
des Maßes der Nutzung innerhalb eines
Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sichtdreiecksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

Ortschaft
Stadt
Kreis
Reg.-Bezirk
Katasteramt
Gemarkung
Flur

Bollensen
Uslar
Northeim
Braunschweig
Northeim
Bollensen
6

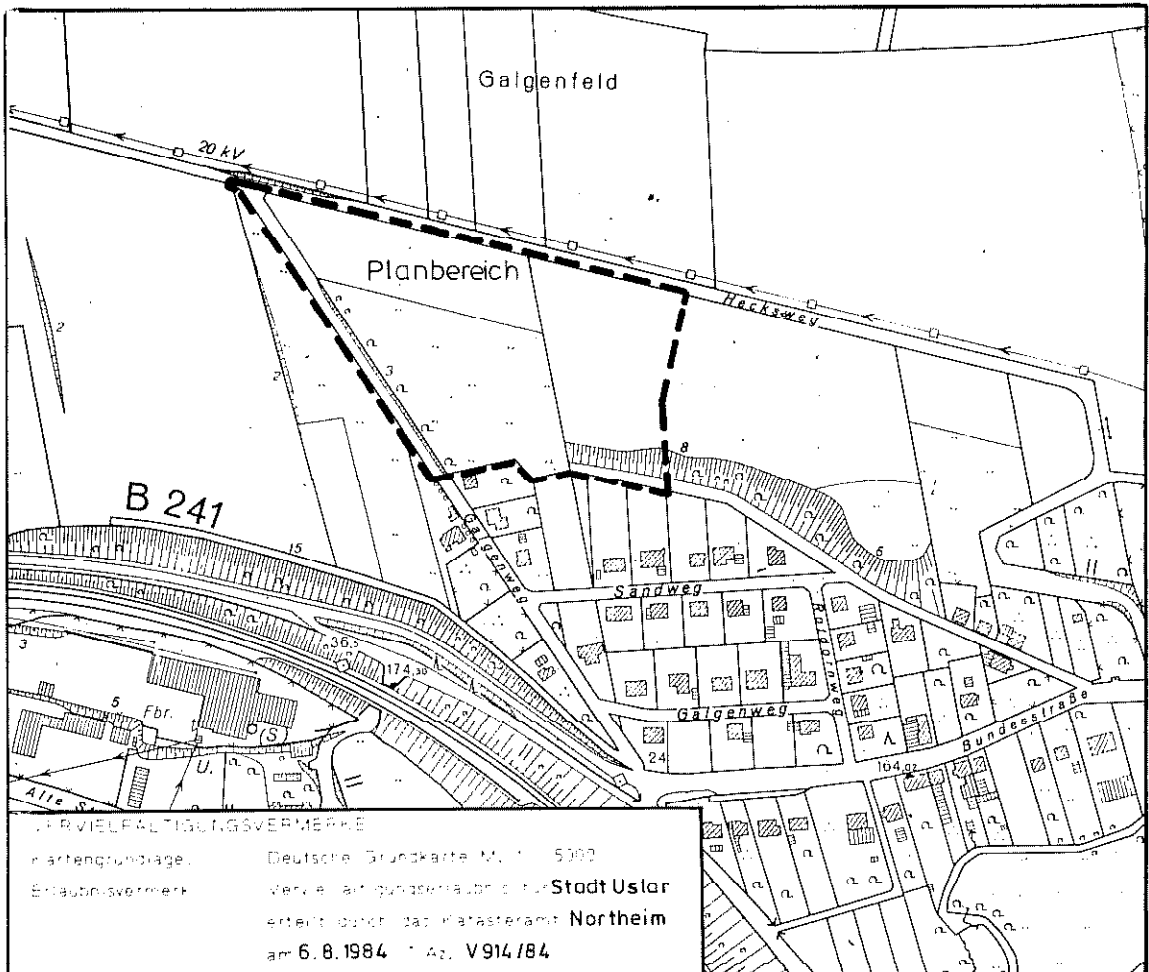


LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauung
Flurstücksgrenze
Nutzungsgrenze
Gartenland
Grünland
Höhenlinie über N.N.
Graben
Böschung
Elt-Freileitung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Auf-
schüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen über
0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- Im Bereich des Bebauungsplanes darf die Gesamthöhe der
baulichen Anlagen 209 m über NN nicht überschreiten (§ 16
Abs. 3 BauNVO).
- In der mit * gekennzeichneten Fläche sind gem. § 9 Abs. 1
Nr. 25b BBauG vorhandene Bäume ab 5 m Höhe zu erhalten und
bei Abgängigkeit durch Neuanpflanzung zu ersetzen.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG ist im Bereich der Verkehrsfläche
für je 3 erstellte öffentliche Parkplätze 1 hochwertiger einheimi-
scher Laubbau anzupflanzen und zu unterhalten.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG ist auf der mit * gekennzeichneten Fläche
je 100 m² ausgewiesener Grünanlage mindestens 1 hoch-
wertiger einheimischer Laubbau anzupflanzen und zu unterhalten.
Die durch die Festsetzung Nr. 7 erforderliche Bepflanzung sowie
vorhandene Bäume werden hier angerechnet.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG
auf den Baugrundstücken je 500 m² Grundstücksfläche ein hochwertiger ein-
heimischer Laubbau anzupflanzen und zu unterhalten. Die durch die Fest-
setzung Nr. 7 erforderliche Bepflanzung wird hier angerechnet.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG ist auf der mit * gekennzeichneten Fläche
eine Anpflanzung und Erhaltung von hochwertigen einheimischen Laubbäumen
vorzunehmen. Dabei darf der Abstand zwischen den Bäumen 15,0 m nicht über-
schreiten. Bei Anpflanzung einer Baumgruppe darf der Abstand zum nächsten
Baum 25,0 m (in beiden Richtungen) betragen.
- Gem. § 31 Abs. 1 BBauG i.V.m. § 17 Abs. 5 BauNVO ist abweichend von der
festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein zusätzliches Vollgeschoss als Unterge-
schoss zulässig, wenn ein Teil der Räume durch den Geländeverlauf soweit ober-
halb der Erdoberfläche liegt, daß nach bauordnungsrechtlichen Bestimmungen
eine Nutzung als Aufenthaltsräume zulässig ist und die Geschosflächenzahl nicht
überschritten wird.



Übersichtsplan

USLAR
OT. BOLLENSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 33

„GALGENBERG - WEST“

M 1:1000

BUNDESBAUGESETZ (§30), BAUNUTZUNGS-
VERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

PLANUNGSBÜRO L. KELLER LOTHINGER STR.15 3000 HANNOVER 71

GEM § 2(5) BBauG	GEM § 2a(5) BBauG	GEM § 10 BBauG	GEM § 11+12 BBauG
BEARBEITET:			
SEPT 1984 / 7. RO.			

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.5.1976
(BGBl. I S. 2258, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979
(BGBl. I S. 2425, 1)
und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 23.7.1973 (Nds. GVO - S. 260)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.12.1983 (Nds. GVO - S. 261)
§ 5 der Niedersächsischen Gemeindeordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBauG)
vom 19.6.1976 (Nds. GVO - S. 560), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.12.1982
(Nds. GVO - S. 546)
und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.6.1982 (Nds. GVO - S. 225),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.12.1983 (Nds. GVO - S. 261)
dieser Bebauungsplan
Nr. 33, bestehend aus der Planzeichnung
und den nachstehenden/ nebenstehenden/ textlichen Festsetzungen,
sowie den nachstehenden/
nebenstehenden/ textlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, ist als Satzung beschlossen:

Uslar, den 26.09.85

gez. Leipold
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor

Hannover, im Sept. 1984

Verfahrensvermerke

Stadt
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.03.85 die Aufstellung der Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 33 beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG
am 03.05.85 ortsbüchlich bekannt gemacht.
Uslar, den 26. Sep. 1985, gez. Meistering
Stadtdirektor
Vervollständigungsvermerk:
Kartengrundlage: Punktsystem
Erlaubnisvermerk: Vervollständigungspausen für Stadt Uslar
erteilt durch das Katasteramt Northeim am 6.8.1984; V914/84
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen
baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 5.7.1984).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Ortskarte übertragen.
Katasteramt Northeim, den 18. Juni 1987, gez. Walter
Vermessungsdirektor
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

ARCHITEKTURBÜRO KELLER
3000 HANNOVER 71
LOTHINGER STRASSE 15

Stadt
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.03.85 dem Entwurf der Änderung des
Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß
§ 2 Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am
13.05.85 bis 14.06.85 gemäß § 2 Abs. 6 BBauG öffentlich ausliegen.
Uslar, den 26. Sep. 1985, gez. Meistering
Stadtdirektor

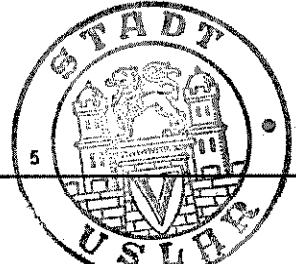
Stadt
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.03.85 dem geänderten Entwurf der
Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschriebene Beteiligung gemäß
§ 2 Abs. 7 BBauG beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 2 Abs. 7 BBauG wurde vom
Geleitgeber zur Stellungnahme bis zum
Uslar, den 26. Sep. 1985, gez. Meistering
Stadtdirektor

Stadt
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß
§ 2 Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 26.09.85 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung
beschlossen.
Uslar, den 26. Sep. 1985, gez. Meistering
Stadtdirektor

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde, am 28. Juni 1988
(Az. 617103 - 18) vom heutigen Tage unter Auflagen und Maßgaben, gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO
und § 2 Abs. 2 des BBauG genehmigt. Die Auflagen und Maßgaben sind im Bebauungsplan
festgeschrieben. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird
nicht geltend gemacht.
Northeim, den 12. Sep. 1988

Genehmigungsbehörde:
Landkreis Northeim
Der Oberkreisdirektor
im Auftrage:
gez. Johns

Stadt
Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom
aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am
beigetreuen.
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben
öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am
Uslar, den 26. Sep. 1985, gez. Meistering
Stadtdirektor



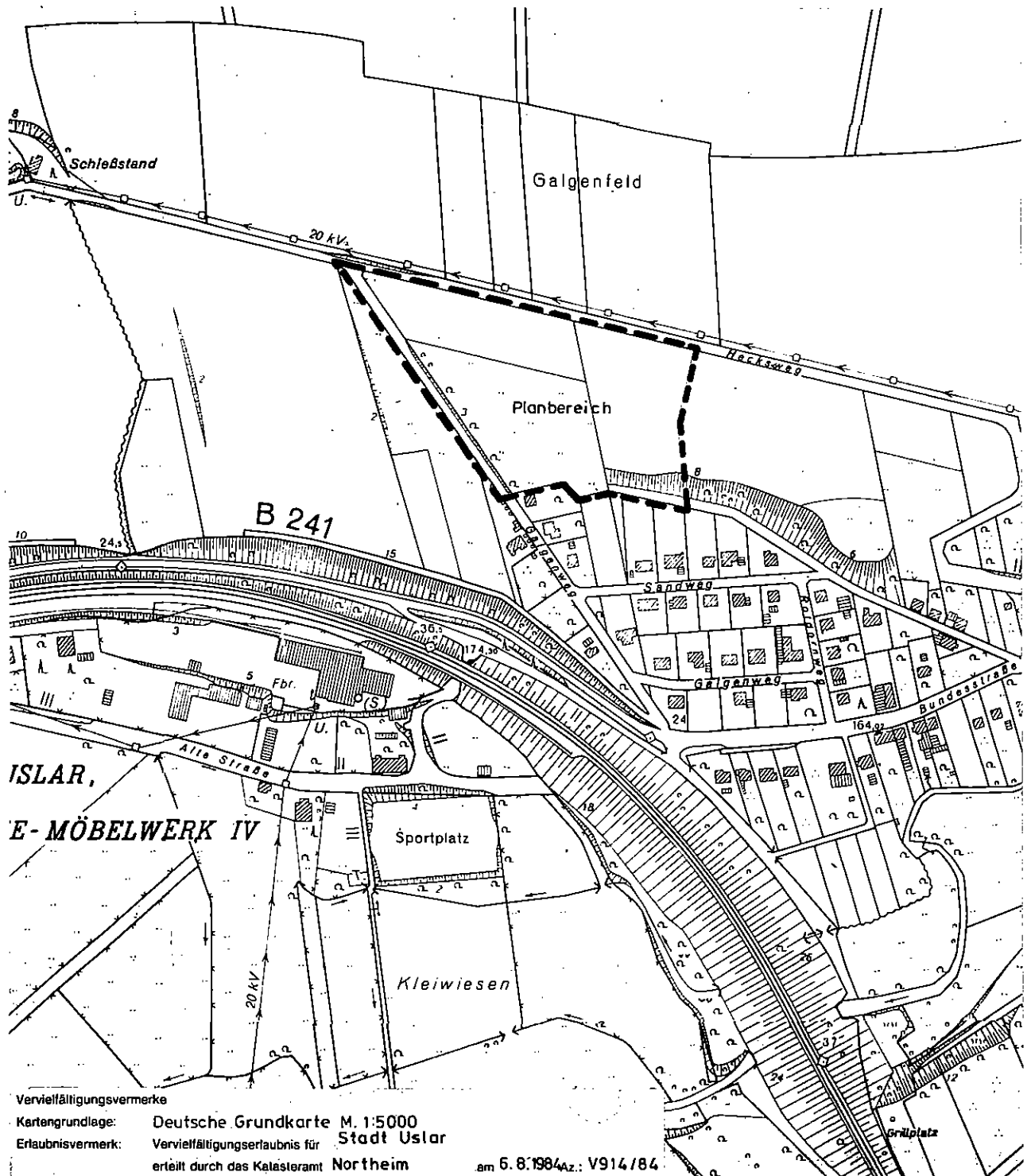
3410 Uslar, den 26.09.85

Stadtdirektor
Stadtbauamt
Der Stadtdirektor
im Auftrage:
gez. Meistering

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 2 (5) BBauG	gem. § 2a (6) BBauG	gem. § 10 BBauG
Sept. 1984	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

STADT USLAR OT BOLLENSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 33 "GALGENBERG - WEST"



1. AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1.1. Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Nordwesten des OT Bollensen. 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 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. 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 Bez. Reg. 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 22.3.1983 von der Bez. Reg. Braunschweig genehmigt und am 13. Mai 1984 im Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht.

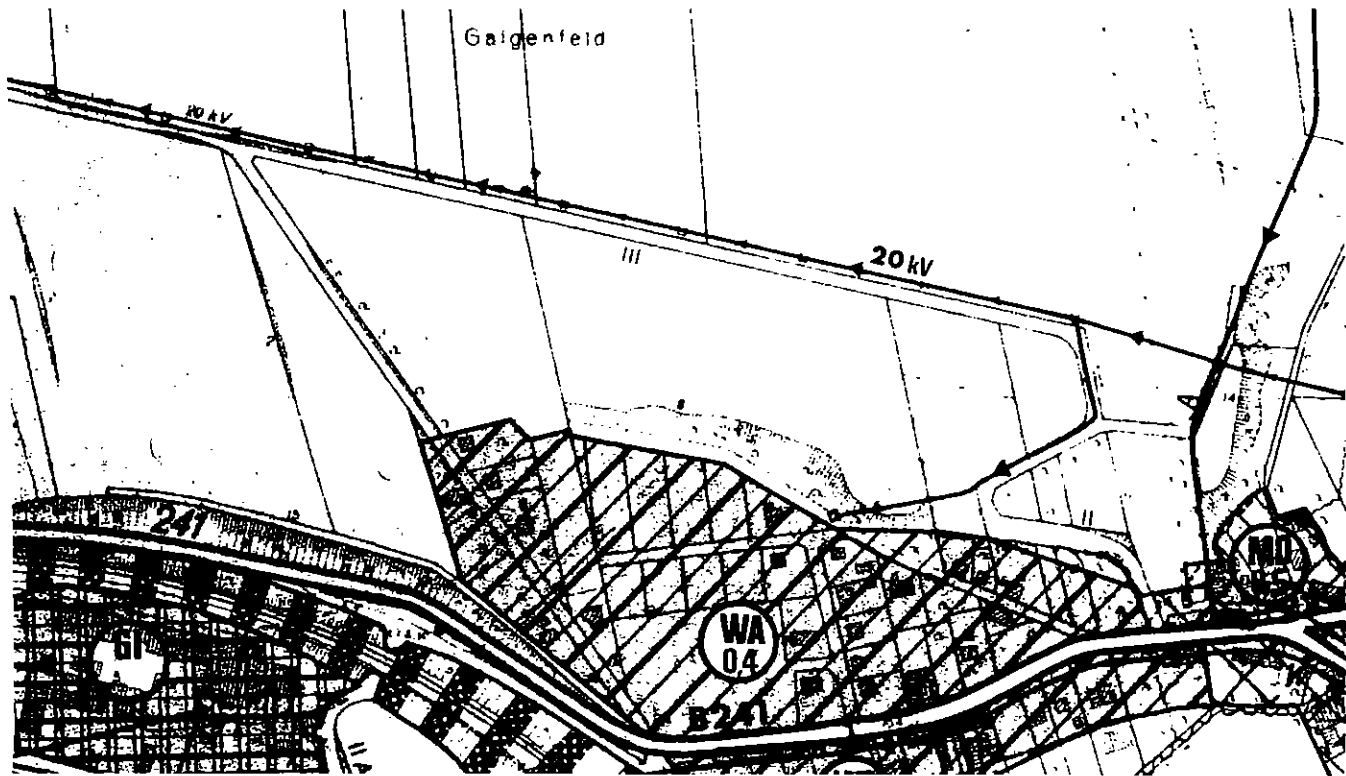
Mit Beschluß vom 27.03.1984 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese ist z. Zt. im Aufstellungsverfahren.

Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche mit einer mittleren Geschoßflächenzahl von 0,5 aus.

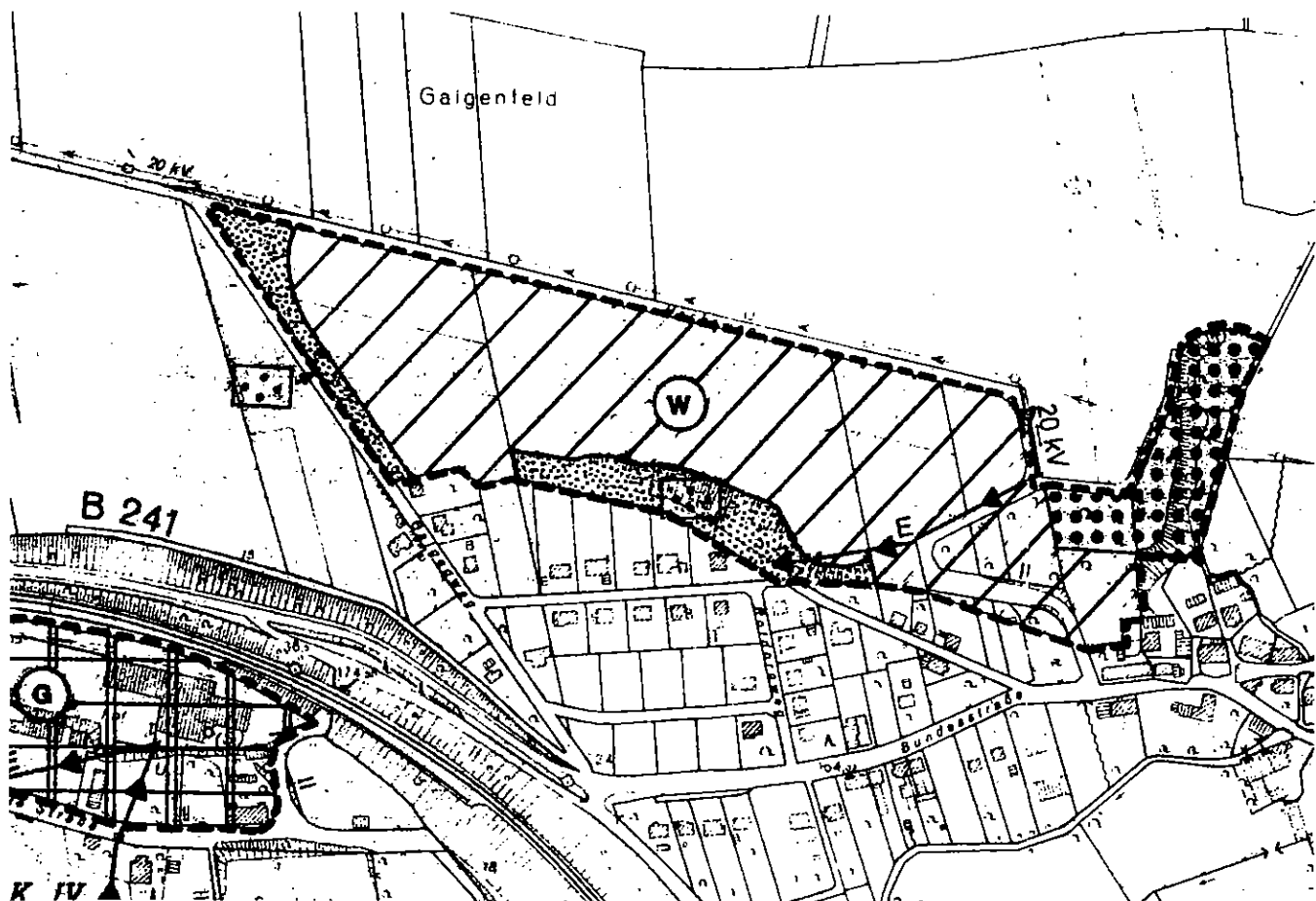
2.2. Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Das geplante Baugebiet befindet sich an einem Süd-Südwesthang und liegt mehrere Meter über dem Niveau der südlich anschließenden Siedlung. Die Fläche wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Bewuchs von Bäumen und Sträuchern befinden sich nur im Bereich der Böschungen im Westen und Süden. Durch die exponierte Lage des Baugebietes wird es erforderlich, eine intensive Eingrünung festzusetzen, um eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild sicherzustellen. Dabei soll der vorhandene Bewuchs erhalten bleiben.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan i. M. 1 : 5000



Auszug aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes i. M. 1 : 5000



3. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

3.1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsanlaß)

Die Stadt Uslar hat im Rahmen des Flächennutzungsplanes in dem OT Bollensen für die rege Wohnbautätigkeit weitere Wohnbaufläche ausgewiesen. Da die bislang noch freien Baugrundstücke weitgehend bebaut sind, wird es erforderlich, neues Bauland rechtswirksam auszuweisen. Für das gesamte Baugebiet wurde ein Erschließungsentwurf erarbeitet, der eine abschnittsweise Beplanung mit Bebauungsplänen zuläßt. Aus Gründen der Abwasserführung sowie der Bereitstellung des Baulandes wurde der westliche Bereich vorgezogen und als Bebauungsplan weitergeführt. Mit Beschluß vom 12.03.1985 hat der Rat der Stadt 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.

3.2. Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan hat als Vorgabe eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Bedingt durch die Lage und Nachbarschaft, durch die kleinere Störungen auftreten (Schießstand, Landwirtschaft), wurde ein allgemeines Wohngebiet entwickelt. Dies entspricht von der Gebietsart auch dem angrenzenden Siedlungsgebiet und paßt sich der Ortsstruktur an.

3.3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Bedingt durch die exponierte Lage des Baugebietes ist eine mehrgeschossige Bauweise nicht vertretbar, so daß nur eine eingeschossige Bauweise zugelassen werden konnte. Wie aus den Höhenlinien ersichtlich, sind Bereiche vorhanden, die eine starke Hangneigung besitzen. Hier kann es bei der Bebauung dazu führen, daß das Untergeschoß so weit aus dem Hang herausragt, daß es gem. Nds. Bauordnung zum Wohnen genutzt werden kann. Damit für diese Fälle die Wohnnutzung der Untergeschosse ermöglicht wird, ist im Rahmen der textlichen Festsetzung als Ausnahme ein Abweichen von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zugelassen worden. Als zulässige Grund- und Geschoßflächenzahl wurden die zulässigen Höchstwerte der BauNVO § 17 gewählt. Durch die großzügig bemessenen Bauflächen besteht die Möglichkeit, größere zusammenhängende Gebäude zu errichten. Diese Art der Bebauung würde sich jedoch negativ auf das Erscheinungsbild der Siedlung auswirken. Um eine aufgelockerte Bebauung sicherzustellen, wurde eine Festsetzung getroffen, die nur Einzel- und Doppelhäuser zuläßt. Auch sollten die Gebäude so ausgerichtet werden, daß sie mit ihrer Längsseite etwa parallel zur Höhenlinie stehen, um ein weites Herausragen aus dem Hang zu vermeiden. Dazu wurde die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt.

3.4. Verkehr

Das Baugebiet wird über zwei Wohnstraßen erschlossen. Beide Straßen haben einen Wendeplatz, wobei der südliche Wendeplatz nur vorübergehenden Charakter hat und nach Weiterführung der Straße aufgehoben werden sollte. Die geplante Durchgangsstraße soll einen Ausbau mit 5,5 m Fahrbahn, einseitigem 1,5 m breiten Fußweg und einseitigem 0,5 m breiten Schrammbord haben. Zusätzlich wird die Straße durch Parkbuchten um 2 m verbreitert. Damit wird erreicht, daß die Fahrbahn durch parkende Fahrzeuge nicht verstellt wird. Für den fußläufigen Verkehr ist eine Fußwegverbindung zwischen Durchgangsstraße und Galgenweg vorgesehen, um den Fußgänger auf kurzem Weg zum Ortskern zu führen. Am südlichen Rand des Plangebietes ist ein zusätzlicher Spazier- und Wanderweg ausgewiesen, um den Fußgänger abseits vom Kfz-Verkehr führen zu können. Außerdem hat der Fußgänger von diesem Weg eine unverbaute Aussicht auf Bollensen und Umgebung.

Die nördlich gelegene Stichstraße ist mit ihrem geringen Verkehrsaufkommen als beruhigte Wohnstraße vorgesehen. Die ausgewiesene Verkehrsfläche läßt eine Fahrbahn von 4,75 m Breite, einen Fußweg von 1,5 m Breite und einen Schrammbord von 0,5 m Breite zu. Für den ruhenden Verkehr wurde eine Parkbucht für ca. 5 Stellplätze vorgesehen. Das zur Zeit geplante Baugebiet wird über den Galgenweg an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Der zur Zeit als landwirtschaftlicher Weg genutzte Galgenweg soll einen Ausbau von 5,5 m Fahrbahn erhalten. Die übrige Fläche bleibt als Grünfläche und offener Wassergraben. Auf einen Fußweg wurde verzichtet, da über die geplante Fußwegverbindung der Weg ins Baugebiet erheblich kürzer ist und somit kein Bedarf besteht. Der nördliche Teil des Galgenweges bleibt in seiner jetzigen Form als landwirtschaftlicher Weg erhalten.

3.5. Grünflächen

Das Wohngebiet wird nach Westen hin von einer hohen Böschung begrenzt. Um hier einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen, wurde entlang der Westgrenze ein breiter Grünstreifen ausgewiesen. Die Grünfläche wurde im Norden als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, um den Kindern in dem Gebiet eine zusätzliche Spielfläche anzubieten. Es soll jedoch kein eingerichteter Spielplatz werden, sondern eine dicht bepflanzte Grünanlage, in der das Spielen zugelassen ist. Da das Spielen jedoch die untergeordnete Bedeutung hat, wurde die Fläche als Grünfläche ausgewiesen.

Der südlich anschließende Grünstreifen ist als private Grünanlage ausgewiesen. Hier ist die Fläche den angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet. Mit der Ausweisung als Grünanlage privat soll verdeutlicht werden, daß eine bauliche Nutzung auch für Nebenanlagen ausgeschlossen ist.

Als weitere private Grünanlage ist der Böschungsbereich im Südosten ausgewiesen. Dieser Bereich soll in gleicher Weise von der Bebauung freigehalten werden. Da die Fläche von den angrenzenden Grundstücken am Sandweg genutzt werden kann, ist die Fläche als private Grünanlage ausgewiesen worden.

Als Grünanlage privat sind die Flächen ausgewiesen, die von jeder Bebauung freizuhalten sind, jedoch Teil des gesamten Baugrundstückes sind. Durch die besondere Hanglage und die festgesetzten Anpflanzungen kann eine Gartennutzung nicht in Betracht kommen. Der Begriff Grünanlage ist für die angelegte Fläche mit Bepflanzung der zutreffende Begriff.

3.6. Textliche Festsetzungen

zu 2

Durch die hohe Lage des Baugebietes dicht unter der Kuppe besteht die Möglichkeit, daß die Gebäude über die Kuppe hinweg sichtbar werden. Dies stellt eine städtebaulich wie landschaftlich negative Erscheinung dar. Um diese Möglichkeit auszuschließen, wurde die Höhe der baulichen Anlagen so festgesetzt, daß sie 209 m über NN nicht überschreiten dürfen. Die Kuppe selbst ist auf der Deutschen Grundkarte mit 210 m über NN angegeben. Damit wird erreicht, daß die Gebäude, die recht hoch liegen, nur niedrig gebaut werden und daß die, die weit unten im Tal errichtet werden, höher gebaut werden können, wobei das mehr oder weniger an Höhe sich vorwiegend auf die Dachfläche auswirkt. Auch kann diese Festsetzung dazu führen, daß das als Ausnahme zulässige bewohnbare Untergeschoß nicht mehr möglich wird. Gleichzeitig wird damit unterbunden, daß auf dem höchsten Punkt des Baugebietes auch noch das höchste Haus errichtet wird.

zu 3 - 7

Aus landschaftspflegerischer Sicht wurde im Rahmen des Flächennutzungsplanes auf eine intensive Eingrünung des Baugebietes hingewiesen, da ohne diese vom Baugebiet her ein erheblicher negativer Einfluß auf das Landschaftsbild ausgehen würde. Um die negativen Auswirkungen zu vermeiden, wurde eine Anzahl Festsetzungen getroffen, die das Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fordert.

Im Böschungsbereich zwischen vorhandener und geplanter Wohnsiedlung (private Grünflächen im Südosten) befindet sich eine Anzahl höherer Bäume. Um diesen Grüngürtel zu erhalten, sind die Bäume als zu erhalten festgesetzt, die eine Höhe von 5 m überschritten haben. Kleinere Bäume haben nicht diesen großen Einfluß auf das Landschaftsbild und wurden somit nicht als erhaltenswert festgesetzt.

Zur Begrünung der Verkehrsflächen wurden Anpflanzungen vorgesehen in Verbindung mit den geschaffenen öffentlichen Parkplätzen. Diese Verbindung wurde deshalb gewählt, weil die Parkbuchten sich für die Anpflanzung von Bäumen anbieten.

Entlang der Westgrenze des Baugebietes sollte eine dichte Eingrünung erfolgen, um den Übergang zur freien Landschaft harmonisch zu gestalten. Außerdem soll die Sicht auf das Baugebiet gebrochen werden. Dies soll mit einer hochwerdenden Baumbepflanzung erreicht werden, die aufgrund des geneigten Geländes gestaffelt in Erscheinung tritt. Da bereits entlang des Galgenweges Baumbestand vorhanden ist und dieser möglichst erhalten werden soll, wird der vorhandene Bewuchs auf die Anpflanzungsfestsetzung angerechnet. Somit wird der vorhandene Bewuchs durch Neuanpflanzungen ergänzt und verdichtet.

Für die allgemeine Durchgrünung des Baugebietes wurde je 500 m² Baugrundstück die Anpflanzung eines hochwerdenden Laubbaumes festgesetzt. Um eine weitgehende Gleichbehandlung der Grundstücke zu erreichen, sollen die durch Ziffer 7 anzupflanzenden Bäume hierauf angerechnet werden.

Zum Hecksweg soll das Baugebiet durch einen Pflanzstreifen abgeschirmt werden. Dieser Pflanzstreifen, bestehend aus hochwerdenden Laubbäumen, soll die Kulisse für das Baugebiet bilden. Sträucher haben darauf keine Auswirkung und sind daher nicht in die Festsetzung aufgenommen.

Eine Erweiterung des Baugebietes ist nach Osten vorgesehen (siehe Erschließungsentwurf). Somit kann auf ortsrandbildende Maßnahmen wie Eingrünung verzichtet werden.

3.7. Immissionsschutz

Nordwestlich des Baugebietes im Abstand von 300 m befindet sich der Schießstand der Jägerschaft. Durch den Schießbetrieb können Lärmbeeinträchtigungen für das geplante Baugebiet auftreten. Um sicherzustellen, daß diese Lärmbelastung nicht über das zumutbare Maß hinausgeht, hat die Stadt Uslar ein Lärmgutachten durch das Ing.Büro Bonk in Garbsen aufstellen lassen. Wie aus dem beigefügten Gutachten hervorgeht, sind Lärmbeeinträchtigungen, die den Richtwert der Vornorm 18005 Schallschutz im Städtebau überschreiten, nicht zu erwarten. Zusätzliche Lärm-minderungsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich (siehe Gutachten als Anlage).

4. ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

4.1. Bodenordnung

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

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

4.13 Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigungen nach § 125 BBauG).

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

4.15 Enteignungen (§§ 85 ff BBauG).

4.2. Versorgung / Entsorgung

4.21 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Baugebiet wird an die vorhandene Wasserversorgung angeschlossen.

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

Das Baugebiet kann jedoch zur Zeit nur vom Hochbehälter am Eichhagen versorgt werden. Da der Hochbehälter in einer Höhe von 200 m über NN liegt, wird eine Druckerhöhungsanlage erforderlich. Zur Sicherstellung der Wasserversorgung wird in Dinkelhausen ein Hochbehälter errichtet, an den auch die Ortschaft Bollensen angeschlossen werden wird.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird sichergestellt. Dabei wird das DVGW Arbeitsblatt 405 (Entwurf Januar 1977) beachtet.

Der Löschwasserbedarf wird für den ersten Zeitraum über die Trinkwasserleitung sichergestellt, wobei der Bedarf mit $13,3 \text{ l/s} = 800 \text{ l/min.} = 48 \text{ m}^3/\text{h}$ anzusetzen ist.

Wenn die Kapazität der Trinkwasserleitung nicht ausreicht, besteht die Möglichkeit, Wasser aus dem Rehbach zu entnehmen. Die Feuerwehr der Stadt ist mit den erforderlichen Geräten für den Transport von Wasser über eine Strecke von über 1000 m ausgerüstet.

4.22 Abwasser

Das Baugebiet wird an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die vorhandenen Schmutzwasserleitungen sind ausreichend dimensioniert.

Die Ausführung der Schmutzwasserhauptleitungen erfolgt in der Trägerschaft des Abwasserverbandes Rehbachtal.

Die Hausanschlüsse im öffentlichen Verkehrsraum werden unter der Trägerschaft der Stadt Uslar ausgeführt, wobei der Abwasserverband diese im Rahmen der Bauarbeiten mit ausführen kann. Die Grundstücksentwässerung ist nach DIN 1986 auszuführen.

4.23 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenwasser werden im Trennsystem zum nächsten Vorfluter geleitet.

4.24 Abfallbeseitigung

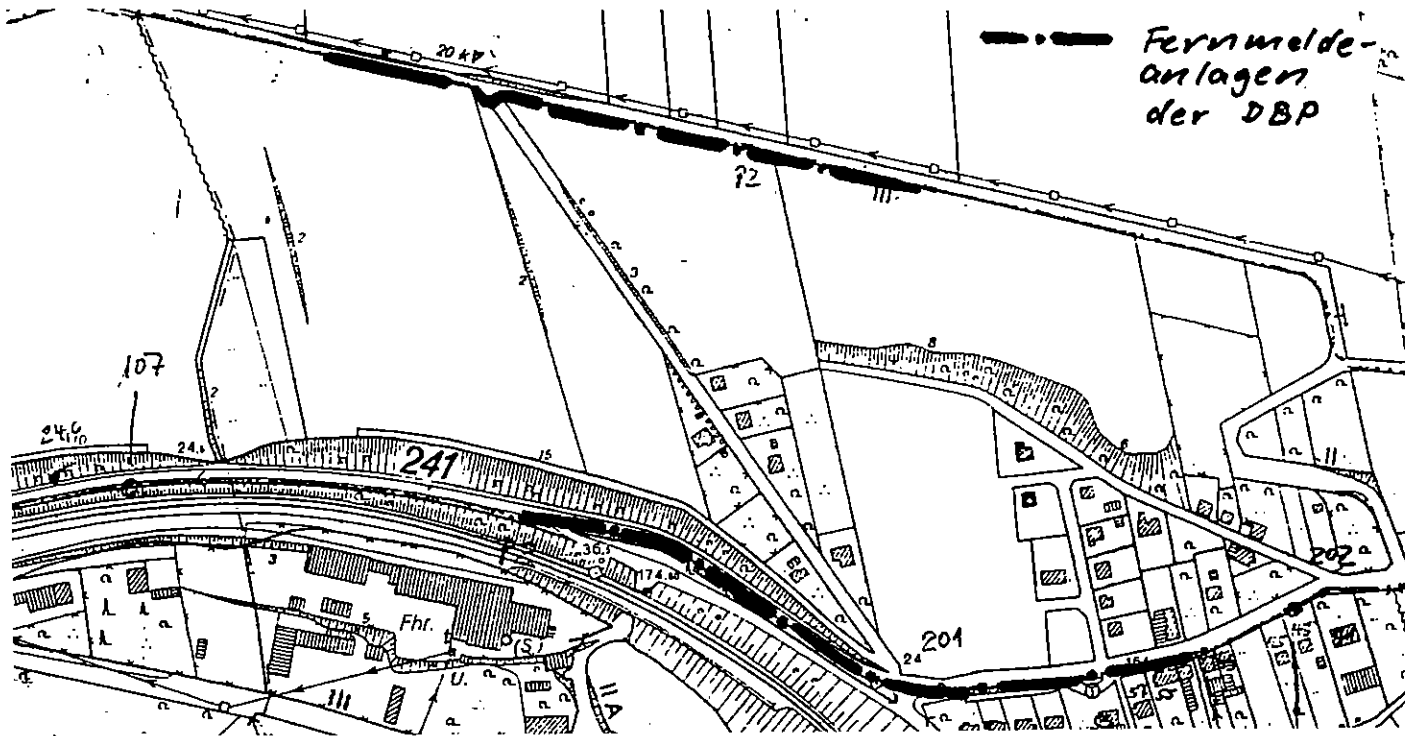
Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Northeim durchgeführt.

4.25 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der Elektrizitäts-Aktiengesellschaft Mitteldeutschland (EAM) sichergestellt.

4.26 Fernmeldeanlagen

Fernmeldeanlagen der DBP befinden sich im Planbereich. Die Lage dieser Anlagen sind in der folgenden Skizze eingetragen und sind bei Baubeginn zu beachten, gegebenenfalls muß der Bauherr sich mit der Deutschen Bundespost in Verbindung setzen.



4.3. Einstellplätze bzw. Garagen

Einstellplätze bzw. Garagen müssen gem. NBauO bei Bauantrag in entsprechender Anzahl nachgewiesen werden.

4.4. Spielplatznachweis (nach dem Nieders. Gesetz über Kinderspielplätze)

4.41 Spielplätze für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren sind gem. § 2(1) bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen auf den Grundstücken anzulegen.

4.42 Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist gem. § 2(2) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgewiesen. Ein Spielplatz ist jedoch im Anschlußbereich (siehe Erschließungsentwurf) geplant. Dieser Platz mit seinen 1100 qm ist so groß ausgewiesen, daß er den Bedarf von 198 qm (2 % der Geschoßfläche) aus diesem Plan mit deckt und in einer geringeren Entfernung als 400 m zu erreichen ist.

Außerdem soll dieser geplante Spielplatz den Bedarf decken, der sich aus dem Anschlußplan Nr. 1 und aus dem noch zu erstellenden Bereich des Erschließungsentwurfes ergibt (siehe Berechnung).

Die ausgewiesene öffentliche Grünanlage im Bereich des Bebauungsplanes steht den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder außerdem zur Verfügung.

Die Stadt bittet um Zustimmung des Jugendamtes und stellt den Ausnahmeantrag gem. § 5 Abs. 2 Nds. Gesetz über Kinderspielplätze.

Bedarfsberechnung

1. Bereich des Bebauungsplanes	198 qm
2. Bebauungsplan Nr. 1	300 qm
3. Bereich des Erschließungs- entwurfes	<u>300 qm</u>
Gesamt	798 qm
geplanter Spielplatz	1100 qm

4.5. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

4.51 Für die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen werden im Endzustand die folgenden Kosten geschätzt:

Erwerb und Freilegung	109.000,--	DM
Befestigung (Straßenausbau)	230.000,--	DM
Straßenbeleuchtung	37.000,--	DM
Regenwasser	224.000,--	DM

Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge

Gesamtkosten	600.000,--	DM
Zuschüsse	---	DM
Erschließungsbeiträge	439.200,--	DM
Gemeindeanteil	160.800,--	DM

4.52 Die Kanalkosten für Schmutz- und Regenwasser werden von der Stadt Uslar getragen. Es werden lediglich Anschlußgebühren erhoben.

4.53 Die Kosten für die Stromversorgung werden direkt von dem jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. erhoben und sind kostenmäßig nicht erfaßt.

4.54 Das Gleiche trifft für das erforderliche Fernmeldenetz und die Wasserversorgung zu.

4.55 Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald zu treffende Maßnahmen und die vorgesehene Finanzierung (§ 9 Abs. 8 BBauG).

Es ist beabsichtigt, für das Baugebiet einen Erschließungsvertrag abzuschließen. Finanzielle Voraussetzungen werden dadurch nicht erforderlich. Der 10 % Erschließungskostenanteil wird im jeweiligen Haushaltsjahr zur Verfügung gestellt.

4.6. Städtebauliche Werte

4.61 Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von	3,2810 ha
davon sind Grünanlage (privat)	0,4690 ha
4.62 Das Bruttobaugebiet beträgt demnach	2,8120 ha =====
4.63 Erschließungsflächen	
Straßen und Parkspur	0,6462 ha
Grünanlage (öffentlich)	<u>0,1848 ha</u>
	0,8310 ha =====
(= 29,5 % des Bruttobaugebietes)	
4.64 Das Nettobauland beträgt mithin	1,9810 ha
4.65 Bei der geplanten Dichte ergeben sich	
im Bereich des WA - Gebietes	0,9905 ha Geschoßfläche
bei einer mittleren Geschoßflächenzahl von 0,5.	

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 33 "Galgenberg-West"

vom 13.05.1985

bis 14.06.1985

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

Anlage: Schalltechnisches Gutachten

Uslar, den 26. September 1985

gez. Leipold
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor

Dipl. Ing. M. Bonk - Dr. Ing. W. Maire - Dr. rer. nat. G. Hoppmann

Beratende Ingenieure VBI - Bauwesen - Geräusche - Erschütterungen - Luftreinhaltung

Öffentlich bestellt und vereidigt

Amtlich bekanntgegebene
Meßstelle nach § 26 BImSchG

Rostocker Straße 12
3008 Garbsen 1
Tel. 05137/72139
75011

24.7.1984 m/k

- 84015 -

Schalltechnisches Gutachten

zu einem Bebauungsplanentwurf
östlich des Schießstandes in
der Stadt Uslar, Stadtteil
Bollensen

1. Auftraggeber

Stadt Uslar
Planungsamt
3418 Uslar

2. Aufgabenstellung

Die Stadt Uslar plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Ausweisung allgemeines Wohngebiet - WA) in dem Stadtteil Bollensen östlich des bestehenden Schießstandes der Jägerschaft. Ziel dieses Gutachtens ist es, die bei Nutzung des Standes im Plangebiet vorhandenen Geräuschemissionen aufgrund schalltechnischer Messungen zu ermitteln und zu beurteilen.

Ggf. sind Minderungsmaßnahmen zur Einhaltung bestimmter Richtwerte gem. T.A. Lärm bzw. VDI-Richtlinie 2058 Bl. 1 "Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft" vorzuschlagen.

3. Örtliche Verhältnisse

Als Anlage 1 ist der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Schießstand beigelegt (M 1:5000). Anlage 2 zeigt den gleichen Bereich als Kopie der entsprechenden Grundkarten (M 1:5000). Das geplante Wohngebiet liegt nördlich einer bereits bestehenden Wohnbebauung östlich des Standes. Der Schießstand befindet sich in einer Mindestentfernung von 300 m von der Nord-West-Grenze des Plangebietes ([S] s. Anlagen 1 und 2). Das Gebiet des Bebauungsplanes soll als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Die anzuwendenden Richtwerte für Geräuschemissionen vom Schießstand gemäß T. A. Lärm bzw. VDI-Richtlinie 2058 Bl. 1

betragen demnach:

tagsüber 55 dB(A)
nachts 40 dB(A)

Da der Schießstand nur tagsüber genutzt wird, ist also der Tagesrichtwert von 55 dB(A) der Beurteilung zugrunde zu legen.

Die Beurteilung wird bezogen auf die nächste geplante Wohnbebauung (Pkt. (A) s. Anlage 1 und 2)

4. Durchführung der Messung

4.1 Datum: 10.7.1984 17⁰⁰ - 18³⁰ Uhr

4.2 Wetter: klar, sonnig, ca. 30° C, fast windstill

4.3 Meßgeräte: 1 Impulsschallpegelmesser Typ 2204
1 Eichschallquelle Typ 4230
beides Fabr. Brüel u. Kjaer, Kopenhagen

4.4 Meßverfahren

Gemessen wurden im Beurteilungspunkt (A) (s. Anlage 1) die Schußgeräusche in dB(AI) (A-bewerteter Impulsschallpegel) bei verschiedenen Schützenständen und Schußrichtungen auf dem Stand.

Gemessen wurde im einzelnen bei folgenden Ständen:

5 Trap - Stände in je 2 Richtungen

7 Skeet - Stände

Kugelstand

Laufender Keiler

Verwendet wurden folgende Waffen:

Trap, Skeet

Gewehr: Fabr. FN, Kaliber 12/70

Munition: Winchester

Kugelstand/Laufender Keiler

Gewehr: Fabr. Anschütz, Kaliber .22 Hornett

Munition: .22 Hornett (Winchester)

4.5 Meßergebnisse

Die bei den einzelnen Ständen und Schußrichtungen

ermittelten Meßergebnisse sind nachfolgend tabellarisch dargestellt:

Sportart	Stand	Richtung	L_{AI} dB(A)
Trap	1	NO	68
		NW	52
	2	O	62
		W	57
	3	NO	66
		W	57
	4	O	65
		W	53
	5	O	59
		W	56
Skeet	1	O	62
		N	48
	2	NO	64
		N	54
	3	NO	55
		NW	51
	4	NO	56
		NW	51
	5	N	54
		NW	50
	6	NW	51
		W	46
	7	W	44
Kugelstand			49,3*
Laufender Keiler			53,9*

*Energetischer Mittelwert aus 6 Einzelmessungen

Als energetischer Mittelwert aus den Einzelmessungen errechnen sich folgende A-bewerteten Impulschallpegel.

Trap: 62,5 dB(AI)
Skeet: 56,6 dB(AI)
Kugel: 49,3 dB(AI)
Laufender Keiler: 53,9 dB(AI)

5. Berechnung der Beurteilungspegel

5.1 Rechenverfahren

Gemäß Runderlaß des Nieders. Sozialministers vom 17.3.1977 erfolgt die Beurteilung von Schießständen grundsätzlich gemäß T.A. Lärm nach dem Taktmaximalpegelverfahren (Taktzeit: 5 Sekunden); d.h. jedem einzelnen Schußgeräusch ist eine Einwirkzeit von 5 Sekunden zuzuordnen. Darüber hinaus sind nach dem genannten Runderlaß grundsätzlich A-bewertete Impulsschallpegel zu berücksichtigen (vergl. Meßverfahren).

Gemäß Punkt 3 ist die Beurteilung auf die Tageszeit zu beziehen.

Der Beurteilungspegel für Schußgeräusche der Einzelwaffen ergibt sich damit (mit N = Gesamtzahl der Schüsse pro Tag je Waffe) zu:

Gleichung 1

$$L^+ = L_m + 10 \lg \frac{N \cdot 5 \text{ sec}}{16 \cdot 3600 \text{ sec}} \text{ dB(AI)}$$

Ein Pegelabzug von 3 dB(A) wegen Meßunsicherheiten gemäß T.A. Lärm Pkt. 2.422.5 wird nicht angesetzt.

5.2 Schußzahlen

Nach Auskunft der Jägerschaft (Herr Rüschel) ist üblicherweise von folgendem Schießbetrieb auszugehen:

- a) Wochentags 17.00 - 19.00 Uhr
Trap/Skeet - Schießen

450 Schuß Trap
300 Schuß Skeet

- b) Samstags 8.00 - 14.00 Uhr
Trap/Skeet - Schießen (Jungjäger)
Alle 2 Jahre April - 15. Mai
180 Schuß Trap
120 Schuß Skeet
- c) Samstags 10.00 - 17.00 Uhr
Meisterschaft (1 x monatlich)
Kugel/Laufender Keiler
225 Schuß Kugelstand
75 Schuß Laufender Keiler

5.3 Beurteilungspegel

Unter Berücksichtigung der o.g. Schußzahlen erhält man gemäß Gleichung 1 die folgenden Beurteilungspegel der einzelnen Sportarten im Aufpunkt (A)

5.3.1 Trap/Skeet (WO 17.00 - 19.00)

Trap:

$$L_{a1}^+ = 62,5 + 10 \lg \frac{450 \times 5}{16 \times 3600} = 48,4 \text{ dB(A)}$$

Skeet:

$$L_{a2}^+ = 56,6 + 10 \lg \frac{300 \times 5}{16 \times 3600} = 40,8 \text{ dB(A)}$$

Der Beurteilungspegel errechnet sich zu:

$$L_a^+ = 48,4 \oplus 40,8 = 49,1 \text{ dB(A)}$$

⊕ : energetische Addition

5.3.2 Jungjäger (Sa. 8.00 - 14.00)

Trap:

$$L_{b1}^+ = 62,5 + 10 \lg \frac{180 \times 5}{16 \times 3600} = 44,4 \text{ dB(A)}$$

Skeet:

$$L_{b2}^+ = 56,6 + 10 \lg \frac{120 \times 5}{16 \times 3600} = 36,8 \text{ dB(A)}$$

Der Beurteilungspegel errechnet sich zu:

$$L_b^+ = 44,4 \oplus 36,8 = 45,1 \text{ dB(A)}$$

5.3.3 Meisterschaft

(Sa 10.00 - 17.00)

Kugel:

$$L_{c1}^+ = 49,3 + 10 \lg \frac{225 \times 5}{16 \times 3600} = 32,2 \text{ dB(A)}$$

Laufender Keiler:

$$L_{c2}^+ = 53,9 + 10 \lg \frac{75 \times 5}{16 \times 3600} = 32,0 \text{ dB(A)}$$

Der Beurteilungspegel errechnet sich zu

$$L_c^+ = 32,2 \oplus 32,0 = 35,1 \text{ dB(A)}$$

6. Beurteilung

Die vorliegenden schalltechnischen Messungen und Berechnungen haben für das nächstgelegene Wohnhaus des Plangebietes in der Nachbarschaft des Schießstandes Bollensen folgende Beurteilungspegel ergeben:

Trap/Skeet: 49,1 dB(A)

Jungjäger: 45,1 dB(A)

Kugel/Laufender Keiler: 35,1 dB(A)

Die Messungen erfolgten bei ruhiger Wetterlage und nicht meßbaren Windstärken. Rechnet man für die schalltechnisch ungünstigste Situation (Mitwind) mit einer Pegelerhöhung von ca. 3 dB(A) gegenüber der Situation bei den Messungen, so ergeben sich folgende Beurteilungspegel am nächstgelegenen geplanten Wohnhaus:

Trap/Skeet: 52,1 dB(A)

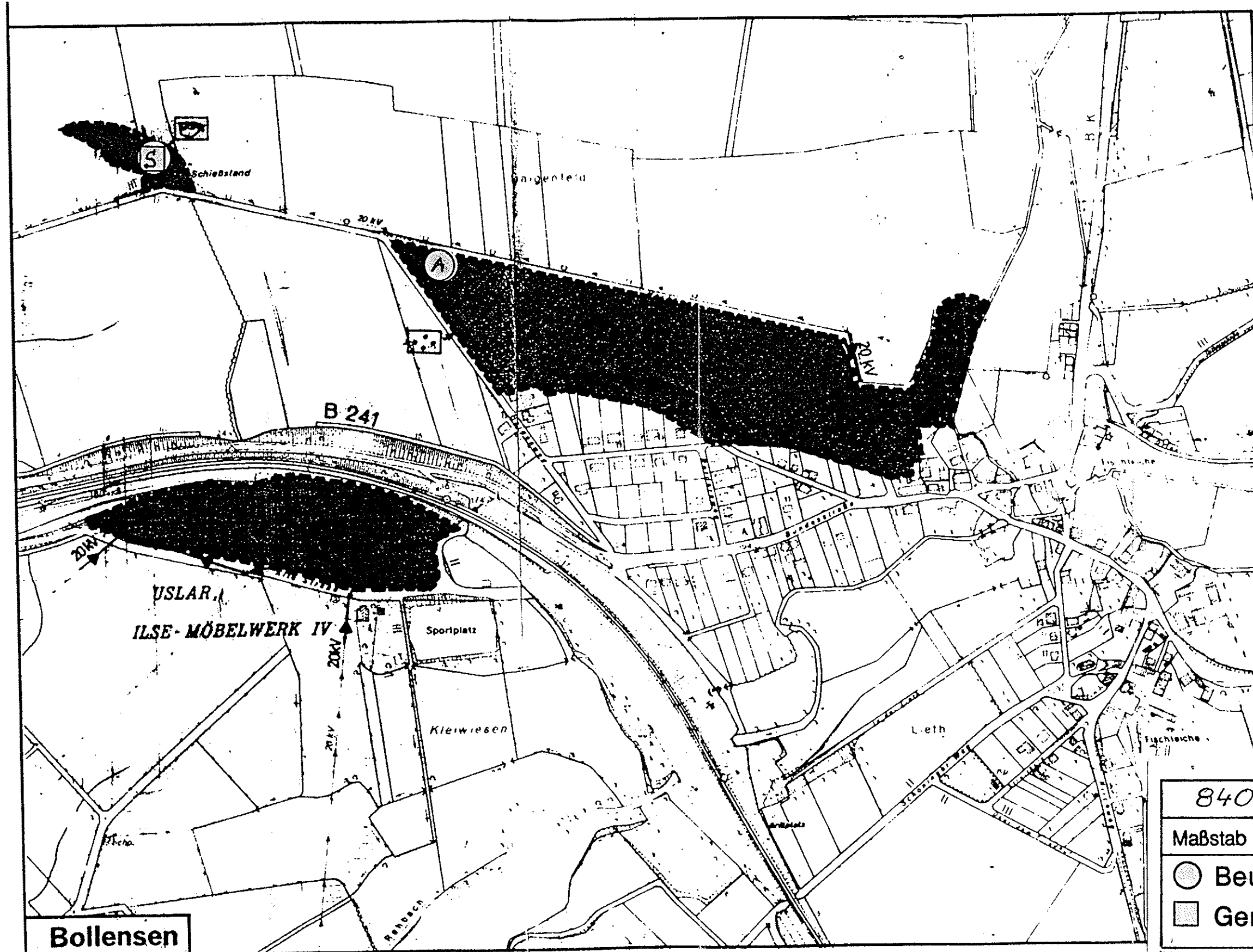
Jungjäger: 48,1 dB(A)

Kugel/Laufender Keiler: 38,1 dB(A)

Damit wird bei allen Arten des Schießbetriebes der Richtwert von 55 dB(A) eingehalten. Der Beurteilungspegel wurde entsprechend dem Runderlaß des Nieders. Sozialministers vom 17.3.1977 gem. T.A. Lärm ermittelt. Er gilt für die Geräuschsituation tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr), Schießbetrieb während der Nachtzeit ist nach Auskunft der Jägerschaft grundsätzlich auszuschließen. Wegen der Einhaltung des Richtwertes sind zusätzliche Schallminderungsmaßnahmen nicht erforderlich.



(Dr. Ing. W. Maire)



Bollensen

84015	Anlage 1
Maßstab	1: 5000
○	Beurteilungspunkt
□	Geräuschquelle/Bauteil

