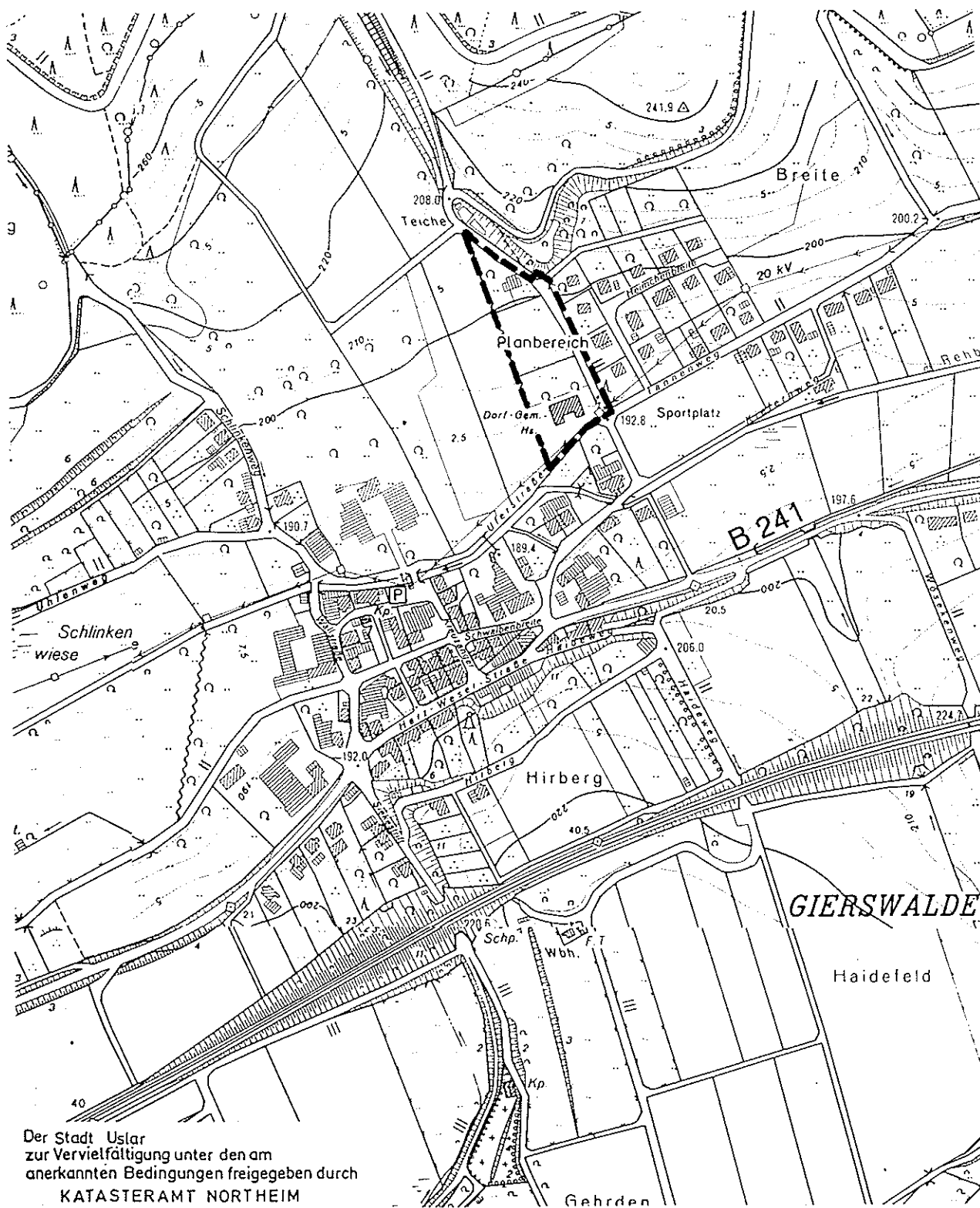


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	erneut gem. § 3 (2) BauGB
20.2.1992	gem. § 10 BauGB	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB

STADT USLAR OS GIERSWALDE BEBAUUNGSPLAN NR. 40 "LANGE TRIFT"



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Norden der Ortschaft Gierswalde nördlich der Uferstraße. 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 von der Bezirksregierung Braunschweig am 19.9.1980 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 von der Bezirksregierung Braunschweig am 22.3.1983 genehmigt und am 13.5.1983 im Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht.

Mit Beschluß vom 27.3.1984 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese ist zur Zeit noch im Aufstellungsverfahren.

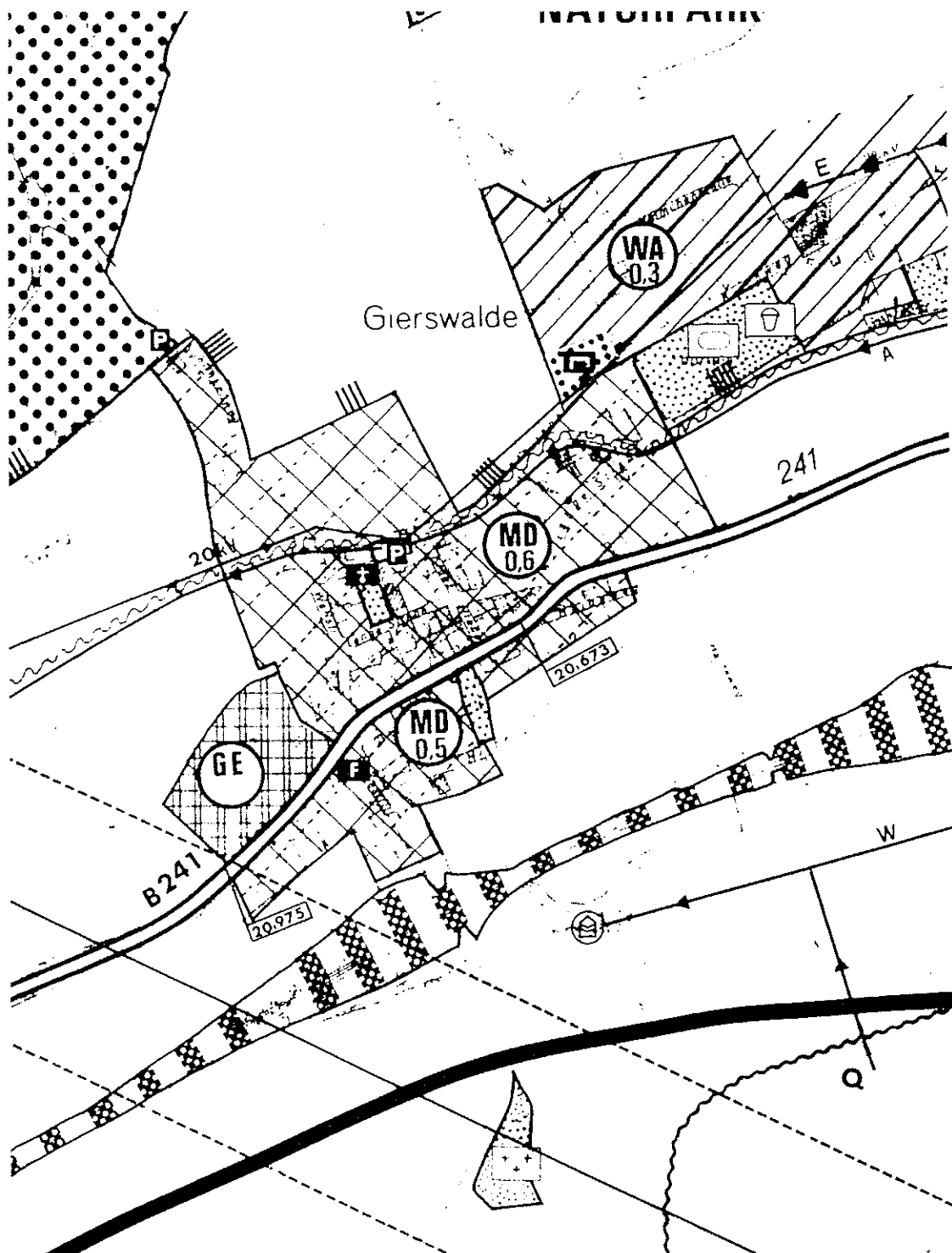
Mit Beschluß vom 26.9.1985 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde am 10.3.1988 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 16.6.1988 im Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht.

Mit Beschluß vom 11.7.1989 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese liegt z. Z. der Bezirksregierung Braunschweig zur Genehmigung vor.

Die 6., 7. und 8. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet, Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf-Dorfgemeinschaftshaus sowie als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan
mit den eingearbeiteten wirksamen Änderungen im Maßstab 1:5000



Ausschnitt aus der Karte des Landschaftsschutzgebietes
"Naturpark Solling-Vogler"



2.2 Natur und Landschaft

Die Gemeinbedarfseinrichtung Dorfgemeinschaftshaus ist vorhanden. Die übrige Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Landschaftsbildprägender Bewuchs ist nicht vorhanden.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Northeim ist der Planbereich als Fläche Naturpark Solling-Vogler und Gebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft dargestellt.

2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Planung ist es, den dargestellten Wohnbereich einer geordneten Wohnbebauung zuzuführen. Dabei soll die Fläche für das Dorfgemeinschaftshaus auf den notwendigen Umfang begrenzt werden.

Mit Beschluß vom 28.02.1991 hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Uslar beschlossen, für den festgesetzten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser soll die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festsetzen und die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen bilden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Gebietsvorgabe des Flächennutzungsplanes wird der Wohnbereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dabei wird ein Abstand zum vorhandenen Dorfgemeinschaftshaus von 6,5 m vorgesehen, um keinen Raum für Aktivitäten im Freien zu bieten. Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet entspricht dem östlich angrenzenden Siedlungsbereich und stellt eine Ergänzung bzw. Abrundung dar.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Für das allgemeine Wohngebiet ist unter Berücksichtigung der Lage der Nachbarschaft und des örtlichen Bedarfs eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen orientieren sich an den Höchstwerten des § 17 BauNVO.

Um den aufgelockerten Siedlungscharakter fortzusetzen, ist die zulässige Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt worden.

Die überbaubare Fläche ist mit Baugrenzen großzügig begrenzt, womit ausreichend Spielraum für die Grundstücksaufteilung wie auch für die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken gegeben ist.

3.4 Einrichtungen und Anlagen - Dorfgemeinschaftshaus -

Als Fläche für den Gemeinbedarf - Dorfgemeinschaftshaus ist der südliche Teil des Plangebietes ausgewiesen. Die Fläche ist auf den notwendigen Umfang begrenzt worden. Für Aktivitäten außerhalb des Gebäudes sind Freiflächen südlich des Gebäudes in ausreichender Größe vorhanden. Damit wird gewährleistet, daß Konflikte zwischen der Wohn- und Dorfgemeinschaftsnutzung nicht auftreten.

Die zulässige Geschosßzahl orientiert sich am vorhandenen Gebäude.

3.5 Verkehr

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt über den vorhandenen landwirtschaftlichen Weg westlich des Trauerbaches. Die Bachparzelle wird nicht für Verkehrsfläche in Anspruch genommen. Lediglich für das Flurstück 19/6 im Nordosten außerhalb des Plangebietes wird eine Bachüberbrückung als Grundstückszufahrt ausgewiesen, um eine ausreichende Erschließung sicherzustellen.

Das zu erwartenden Verkehrsaufkommen ist so gering, daß auf einen großen Wendeplatz mit 18 m Wendekreisdurchmesser verzichtet wird und nur ein Wendeplatz für PKW mit einem Wendekreisdurchmesser von 12 m ausgewiesen wird. Sollte dieser enge Wendeplatz größeren Fahrzeugen wie Müllfahrzeuge Probleme beim Wenden bereiten, so besteht noch die Möglichkeit weiter nördlich den nach Osten abzweigenden Wirtschaftsweg als Wendehammer zu nutzen. Dadurch ist gewährleistet, daß das Wenden beim einmaligen Zurücksetzen möglich ist.

Die geplante Erschließungsstraße wird auch weiter dem landwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Es muß gewährleistet werden, daß ein ungehinderter landwirtschaftlicher Verkehr jederzeit erfolgen kann.

Das Dorfgemeinschaftshaus wird von der Uferstraße erschlossen. Entsprechend sind auch die Einstellplätze dargestellt worden. Im Interesse alter und behinderter Menschen sollten die öffentlichen Straßen, Plätze und Wege hindernisfrei gestaltet werden.

3.6 Grünfläche privat

Die nördliche Spitze des Plangebietes ist als private Grünfläche ausgewiesen worden. Hier steht noch ein landwirtschaftliches Gebäude, welches Bestandsschutz genießt. Jedoch sollte jede weitere Bebauung vermieden werden.

3.7 Wasserflächen

Der vorhandene Trauerbach wird in seiner jetzigen Form erhalten. Veränderungen sind nicht vorgesehen. Soweit die Uferböschungen eine Bepflanzung zulassen (aus wasserwirtschaftlicher Sicht), sollte diese auch ohne Festsetzungen von Seiten der Stadt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden.

3.8 Textliche Festsetzungen

Nr. 1)

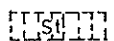
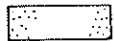
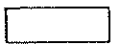
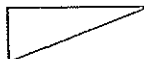
Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Nr. 2)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an das LSG "Naturpark Solling-Vogler" und stellt den westlichen Ortsrand dar. Durch den festgesetzten 5 m breiten Pflanzstreifen in Verbindung mit der Anpflanzungsfestsetzung ist eine ausreichende Ortsrandgestaltung sowie ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft sichergestellt. Im übrigen ist damit auch dem angrenzenden Naturpark und den Belangen des Naturschutzes ausreichend Rechnung getragen worden.

Nr. 3

Für eine allgemeine Durchgrünung des Baugebietes ist eine grundstücksbezogene Anpflanzung festgesetzt worden. So sind je 400 m² angefangene Baugrundstücksgröße ein hochwachsender einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

Gebäudevorschlag

Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)

Straßen- und Freiflächengrenze

Sichtdreiecksflächen

Fußweg Fahrbahn

Wasserfläche / Graben

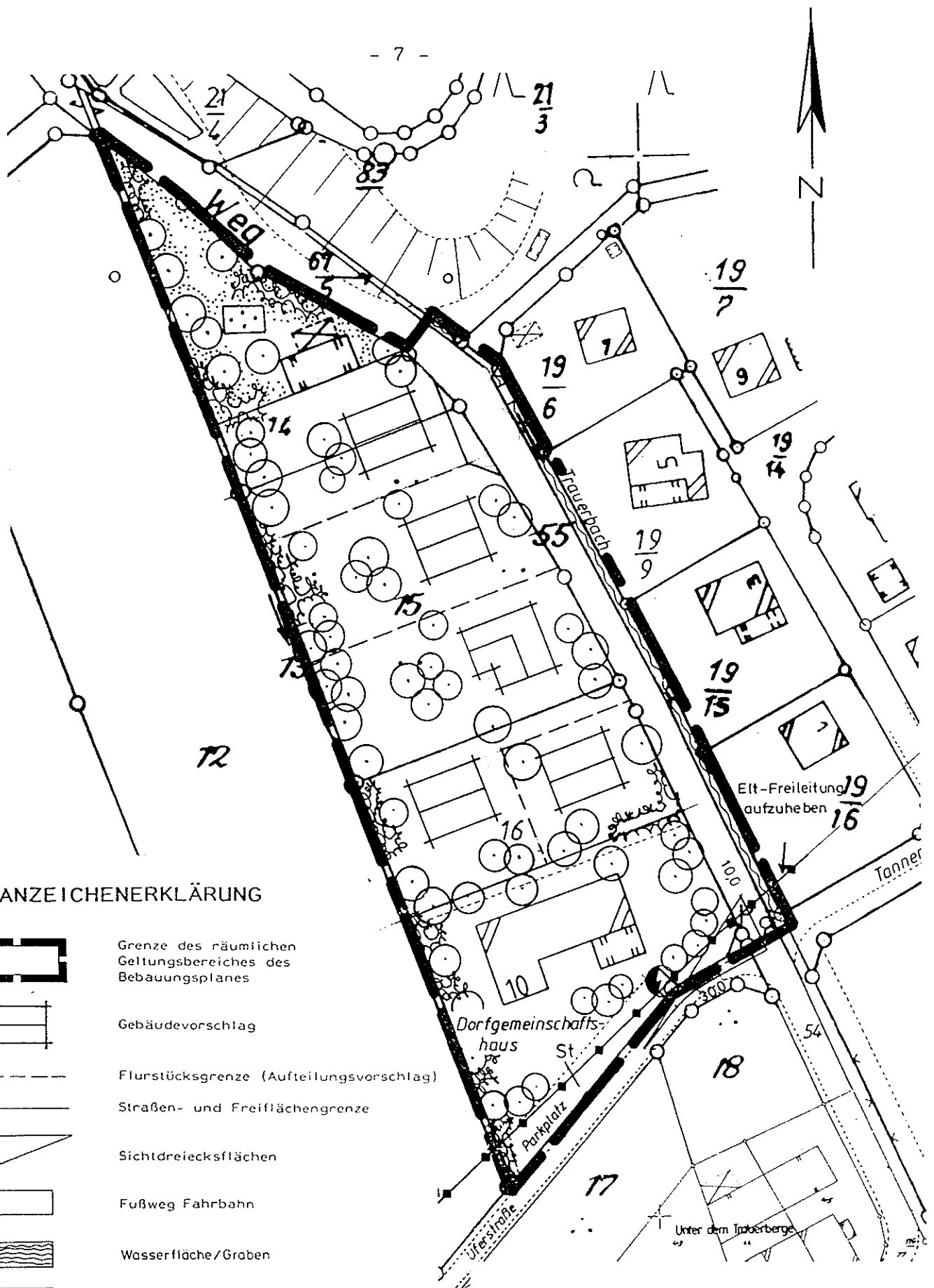
Grünflächen

Bäume, Sträucher

Grünanlage

Stellplätze

Umformerstation



Bebauungsentwurf

zum

Bebauungsplan Nr. 40

"Lange Trift" OS Gierswalde

i.M. 1:1000

3.9 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf. Die Erschließung des Dorfgemeinschaftshauses erfolgt von der Uferstraße, so daß ein direkter Kontakt zur Wohnbebauung vermieden wird. Im übrigen sind Aufenthalts- und Freiflächen südlich des Gebäudes vorhanden, so daß das Gebäude schützend zwischen der etwaigen Lärmquelle und den Wohnhäusern steht. Im Westen des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftliches Gehöft mit einem Abstand von 130 m zum Baugebiet. Da keine Geruchsbelästigungen bekannt sind wird davon ausgegangen, daß der Abstand ausreichend bemessen ist.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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

4.2. Ver- und Entsorgung

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

Im Zuge der Erschließung des Wohngebietes ist auch die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Hierbei ist das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Entwurf Januar 1977) zu beachten.

Der Bau eines Ringleitungsnetzes ist nicht erforderlich, da über 100 mm Versorgungsleitung und dem nahen Rehbach eine ausreichende Löschwasserreserve zur Verfügung steht. In das Leitungsnetz sind in Abständen von 80 - 100 m genormte Hydranten einzubauen. Die Lage der Hydranten im gesamten Neubaugebiet ist durch genormte Hinweisschilder zu kennzeichnen.

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

Das anfallende Niederschlags- und Grundwasser wird über ein gesondertes Kanalnetz unter Beachtung der wasserrechtlichen Erlaubnis dem nächsten Vorfluter zugeleitet. Eventuell erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse oder Genehmigungen werden rechtzeitig eingeholt. Bestehende Wasserrechte sind entsprechend unter Berücksichtigung des Wassergesetzes anzupassen.

In der Stadt Uslar besteht derzeit für die Baugrundstücke durch Satzung die Verpflichtung an den Regenwasserkanal angeschlossen zu werden.

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde ist eine Verrieselung des Dachflächenwassers gewünscht worden. Das Gelände stellt sich als feuchte ehemalige Gänseweide dar. Eine Verrieselung ließe sich nur mit erheblichen Bodenbewegungen und finanziellem Aufwand durchführen, welches in keinem Verhältnis zu dem gewünschten Erfolg steht. Aufgrund des kleinen Baugebietes wird auf eine Festsetzung zur Versickerung des Dachflächenwassers verzichtet, zumal die Festsetzung auch gegen geltendes Ortsrecht steht.

Da die Verrieselung als ökologisch sinnvoll betrachtet wird, wird den Bauwilligen empfohlen, einen Teil des Oberflächenwassers aufzufangen und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Eigentümer, die den Antrag auf Versickerung stellen und die abwasserrechtlichen Erlaubnisse nachweisen, sollen eine Ausnahme vom Anschlußzwang erhalten. Für die Versickerung (Schluckbrunnen oder Flachversickerung) von Dachflächenwasser sind wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen. Dabei ist der technische Nachweis der Versickerungsmöglichkeit (Durchlässigkeit des Untergrundes) zu führen.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Northeim durchgeführt.

Anfallende Sonderabfälle können nicht auf den Hausmülldeponien abgelagert werden. Der Abfallerzeuger ist für eine geordnete Beseitigung durch Zuführen zu einer zugelassenen Beseitigungs- oder Behandlungsanlage selbst verantwortlich.

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

Über den Bereich des Bebauungsplanes führt eine Eltfreileitung der EAM. Diese muß im Rahmen der Erschließung bis an den Rand des Planbereiches verkabelt werden. Die im Bau befindliche Fe-Maststation muß durch eine begehbare Kabelstation ersetzt werden. Für diesen Zweck ist eine Fläche für eine Umformstation in Nachbarschaft zu den Stellplätzen ausgewiesen worden.

4.3 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

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

4.4 Einstellplätze

Einstellplätze müssen gem. NBauO beim Bauantrag in entsprechender Anzahl nachgewiesen werden. Lediglich für das Dorfgemeinschaftshaus ist eine Anzahl von Einstellplätzen dargestellt worden.

4.5 Spielplatznachweis (gem. Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

Spielplätze für Kleinkinder im Alter von bis zu 6 Jahren sind auf den Baugrundstücken 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. Den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder wird ausreichend Rechnung getragen, da die Freiflächen zwischen Uferstraße und Dorfgemeinschaftshaus sowie der nahe gelegene Sportplatz als Spielfläche zur Verfügung stehen. Der Bedarf von 50 m² (2 % der Geschoßfläche des Allgemeinen Wohngebietes) wird hier gedeckt und ist von den Benutzern in einer geringeren Entfernung als 400 m zu erreichen. Eine Ausnahme wird beim Landkreis beantragt.

Das Jugendamt hat mit Schreiben vom 28.5.1991 bekundet, daß keine Bedenken gegen den Verzicht auf den Kinderspielplatz bestehen.

4.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

Erwerb und Freilegung	2.500,-- DM
Verkehrsflächenausbau	133.000,-- DM
Anlage der Grünflächen	-

Von diesen Beträgen sind 135.500,-- DM abzüglich 10 % Gemeindeanteil über den Erschließungsbeitrag zu verteilen.

Regenwasserkanal	38.000,-- DM
Schmutzwasserkanal	49.000,-- DM
Hausanschlüsse (SW und RW)	11.000,-- DM

Diese Kosten werden von der Stadt getragen bzw. umgelegt. Die Kosten des SW-Kanales trägt der Abwasserverband "Rehbachtal".

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

4.7 Die vorgesehene Finanzierung der zu treffenden Maßnahmen

Der Ausbau der notwendigen Erschließungsanlagen wird zu gegebener Zeit je nach Bedarf abschnittsweise erfolgen. Die Finanzierung wird rechtzeitig im Haushalt der Stadt vorgesehen.

4.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von	0,9662 ha
davon sind Allgemeine Wohngebiete	0,5158 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	0,2293 ha
Grünanlage, privat	0,1000 ha
Wasserfläche/Graben	0,0207 ha
Verkehrsfläche	0,0986 ha
Umformerstation	0,0018 ha

Bei der geplanten Baudichte (Allgemeine Wohngebiete) von 0,5 GFZ ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 2579 m².

Bei der geplanten Baudichte (Fläche für den Gemeinbedarf) von 0,8 GFZ ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 1849 m².

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 40

"Lange Trift" OS Gierswalde

vom 02.09.1991 bis einschließlich 04.10.1991

öffentlich ausgelegen.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 40

"Lange Trift" OS Gierswalde

vom 01.06.1992 bis einschließlich 05.07.1992

aufgrund eines Verfahrensfehlers erneut öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Uslar hat die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Uslar, den 15. Sep. 1992

gez. Dr. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor