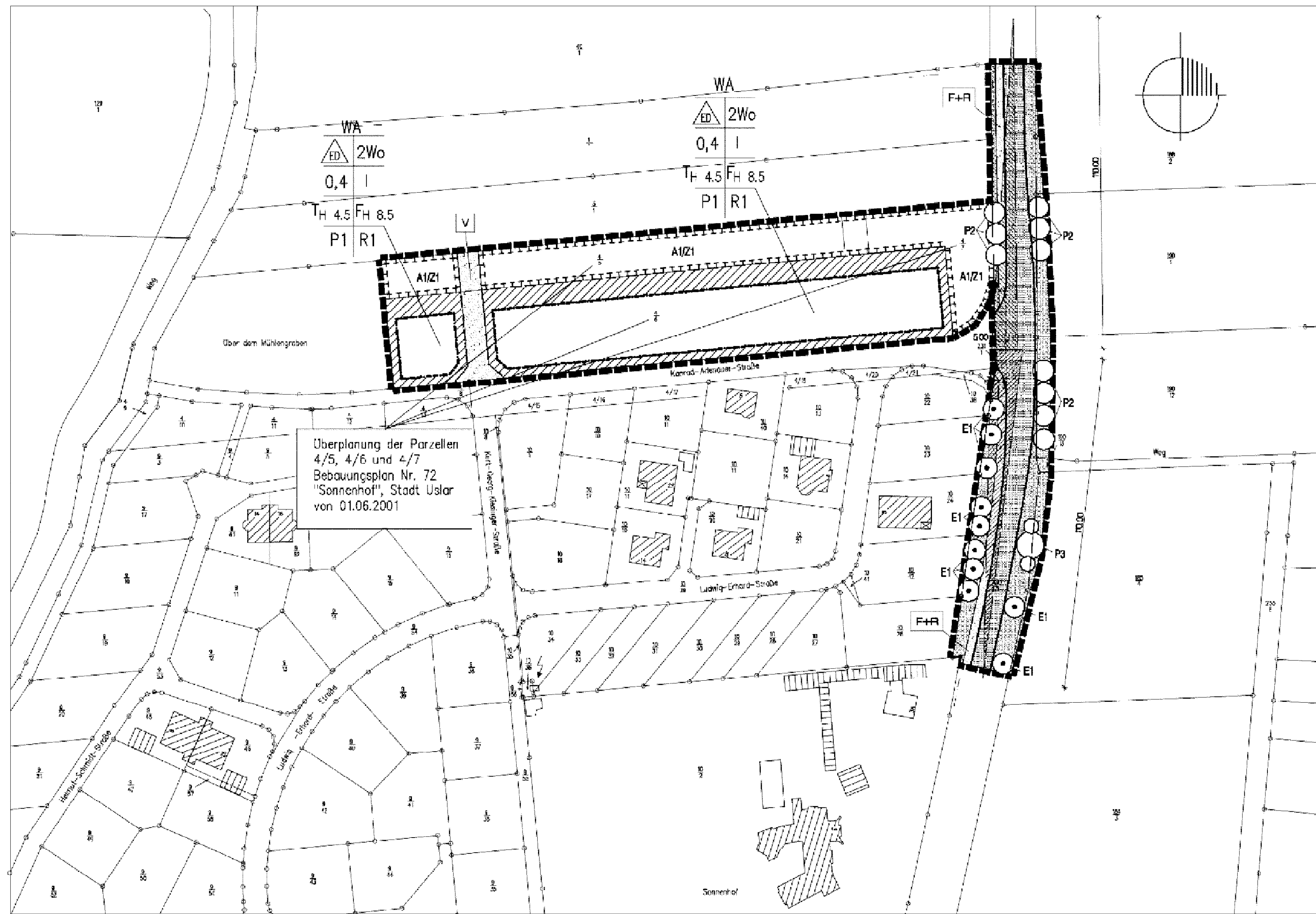


Bebauungsplan Nr. 80 "Sonnenhof-Ost" mit Örtlicher Bauvorschrift, Stadt Uslar



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt/Ulster (Bürgermeister) Uslar diesen Bebauungsplan Nr. 80, bestehend aus der Planzeichnung und den örtlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung), als Satzung beschlossen.

Uslar, den
Stadt Uslar,
Der Bürgermeister

LS.

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Vorantwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe lange puch GmbH, Häuserstraße 1, 37154 Northeim.

Northeim, den 15.02.2005

Planverfasser (H. Fente)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Stand vom
Länderskizze: Northeim Gemeinde: Stadt Uslar
Gemarkung: Uslar Flur:
Maßstab: 1:1000 AZ:

Die Plangrundlage wurde angefertigt vom Öffentlich bestellter Vermessungsgenieur Dipl.-Ing. F. Wünsche, Schulzenstraße 46, 37574 Einbeck.

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1993, Nds. GGBL S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1993, Nds. GGBL 346).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Göttingen, den
Katasteramt/ObV.....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss*

Der Rat/Verwaltungsausschuss* der Stadt/Ulster hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB, ortsüblich bekannt gemacht.

Uslar, den
Stadt Uslar,
Der Bürgermeister

LS.

(Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss* der Stadt/Gemeinde Uslar hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (3. Satz) i. V. m. § 3 Abs. 4 BauGB (3. Satz) beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Uslar, den
Stadt Uslar,
Der Bürgermeister

LS.

(Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt/Ulster hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 2 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplan in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Uslar, den
Stadt Uslar,
Der Bürgermeister

LS.

(Unterschrift)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Northeim bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB am in Kraft getreten.

Uslar, den
Stadt Uslar,
Der Bürgermeister

LS.

(Unterschrift)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abgleichvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

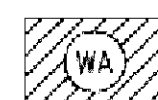
Uslar, den
Stadt Uslar,
Der Bürgermeister

LS.

(Unterschrift)

A: Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

P1/R1

Index (siehe textliche Festsetzungen 4.1 + 5.1)

2Wo

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

0,4

Grundflächenzahl (§ 16 (3) BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

I

Zahl der Vollgeschosse als Mind.- und Höchstmaß (§ 16 (3) BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)

H 4,5

Höhe baulicher Anlagen
Traufhöhe max. in Metern über gewachsenem Gelände (siehe textliche Festsetzung 1.1) (§ 16 (3) BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

F+R

Firsthöhe max. in Metern über gewachsenem Gelände (siehe textliche Festsetzung 1.1) (§ 16 (3) BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

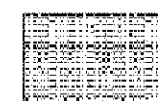


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe textliche Festsetzung 2.1) (§ 22 (2) BauNVO)

Baugrenze

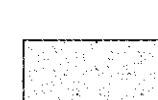
(siehe textliche Festsetzung 3.1) (§ 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

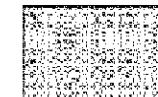


Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich



Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)



Grünflächen (öffentlich) (siehe textliche Festsetzungen 4.2 - 4.4) (§ 9 (1) 15 BauGB)

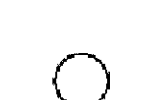
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)



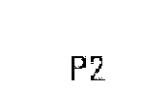
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzungen 4.5 - 4.6) (§ 9 (1) 20 BauGB)

A1

Index (siehe textliche Festsetzung 4.5)



Anpflanzen: Bäume (siehe textliche Festsetzung 4.2) (§ 9 (1) 25a BauGB)



Anpflanzen: Sträucher (siehe textliche Festsetzung 4.3) (§ 9 (1) 25a BauGB)

P3

Index (siehe textliche Festsetzung 4.3)



Erhaltung: Bäume (siehe textliche Festsetzung 4.4) (§ 9 (1) 25b BauGB)

E1

Index (siehe textliche Festsetzung 4.4)

7. Sonstige Planzeichen



Sichtdreieck (§ 9 (6) BauGB)



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

B: Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Höhe baulicher Anlagen
Im Plangebiet sind Gebäude mit einer Traufhöhe von 4,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m zulässig. Als obere Begrenzung der Traufhöhe wird der Schnittpunkt zwischen Außenwand und dem äußeren Dachaufbau angenommen. Der Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die mittlere Höhe des gewachsenen Geländes am Gebäude. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 BauNVO)

2. Bauweise

2.1 Einzel- und Doppelhäuser
Die Länge der Baukörper darf bei Einzelhäusern 18,00 m, bei Doppelhäusern 22,00 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Garagen, Carports, Nebenanlagen
Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig. Dies gilt auch entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg bzw. Verkehrsberuhigter Bereich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Natur und Landschaft

4.1 Baugrundstücke P1

Je Baugrundstück ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung, StU 14-18 cm oder zwei hochstämmige Obstbäume, StU 10-12 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Des Weiteren sind auf 8% der Baugrundstücksfläche eine freiwachsende Hecke mit 3 m Breite und je einem Strauch (4 Triebe, 60-100 cm) je 2 m² zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.2 Baumpflanzung P2

In der straßenbegleitenden Grünfläche sind gemäß der Planfestsetzung "Bäume" mindestens 10 Laubbäume, 1. und 2. Ordnung, 3 x x, StU 16-18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Lage der Bäume kann in Abhängigkeit der örtlichen Situation geringfügig verschoben werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

4.3 Baumreihe mit lockerer Strauchunterpflanzung P3

In der straßenbegleitenden Grünfläche sind gemäß der Planfestsetzung "Sträucher" vor dem Flurstück 185/4 eine Reihe von 6 Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung, StU 18-20 cm und als Unterwuchs in unregelmäßiger Verteilung 10 Sträucher (4 Triebe, Höhe 60-100 cm) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

4.4 Erhaltung E1

Die zu erhaltenden Bäume innerhalb der straßenbegleitenden Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume im Verhältnis 1 zu 1 gleichzeitig zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

4.5 Ausgleichsmaßnahme A1

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind 55 Obstbaum-Hochstämme in allen Sorten im Pflanzabstand von ca. 10 m 10 m zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die verbleibende Fläche ist mit Landschaftsrassen mit Kräutern (RSM 7.1.2) einzusäen. Die Fläche ist einmal jährlich Ende August/Anfang September zu mähen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.6 Zuordnung Z1

Die Ausgleichsmaßnahme A1 (siehe textliche Festsetzung 4.5) sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Fläche A1 werden dem Bebauungsplan Nr. 72 "Sonnenhof" der Stadt Uslar zugeordnet. (§ 9 Abs. 1a BauGB)

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Rückhaltung von Grund- und Oberflächenwasser R1

Im allgemeinen Wohngebiet darf je 1000 qm Grundstücksfläche 1,5 l/s Grund- und Oberflächenwasser an den Regenwasserkanal abgegeben werden. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren. Das durch die Versiegelung der Grundstücke zusätzlich anfallende Grund- und Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück zurückgehalten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

C: Örtliche Bauvorschrift

Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 56 Abs. 1 Nr. 1 und 3 und §§ 97, 98 NBauO)

1. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 "Sonnenhof-Ost" der Stadt Uslar.

2. Einfriedungen

Die Einfriedungen der privaten Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von maximal 1,10 m gemessen von der Oberkante fertiggebauter Verkehrsfläche nicht überschreiten. Dies gilt auch entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (siehe Bebauungsplan Nr. 72) sowie Verkehrsberuhigter Bereich. Die Einfriedung hat generell in ortsbauter Weise (Pflanzen, Holz oder Drahtseile) zu erfolgen. Auf eine Einfriedung kann aber auch vollständig verzichtet werden.

3. Stützmauern

Die Errichtung von Stützmauern ist im Plangebiet nicht zulässig. Sofern diese aufgrund der Topographie unumgänglich sind, ist eine Befreiung von der Bauvorschrift im Einvernehmen mit der Stadt Uslar möglich.

4. Dachform, Dachneigung und Dachfarbe

Im Plangebiet sind für die Wohngebäude nur geneigte Dächer in Form von Sattel-, Krüppelwal-, Wal- und Pultdach zulässig. Die Dachneigungen der Wohngebäude werden auf 25 bis 48 Grad begrenzt. Garagen und Nebenanlagen sind ausgenommen. Die Dachneigungen der Wohngebäude und anderer geneigter Dächer sind mit Tonziegeln oder Betondachsteinen in matten, nicht glänzenden ziegelroten bis rotbraunen Farbtönen einzudecken. Die ziegelroten bis rotbraunen Farbtöne entsprechen der Register RAL 840-HR unter den Nummern 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016 und die Zwischenwerte. Geneigte Dächer (Grasdächer) sind zulässig. Sie dürfen abweichend von den zuvor benannten Dachneigungen eine Mindestdachneigung bis 15 Grad aufweisen. Für Solarelemente und Dachfenster sind auch andere, materialbedingte Farbtöne zulässig.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen an die örtlichen Bauvorschriften C2 bis C4 entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

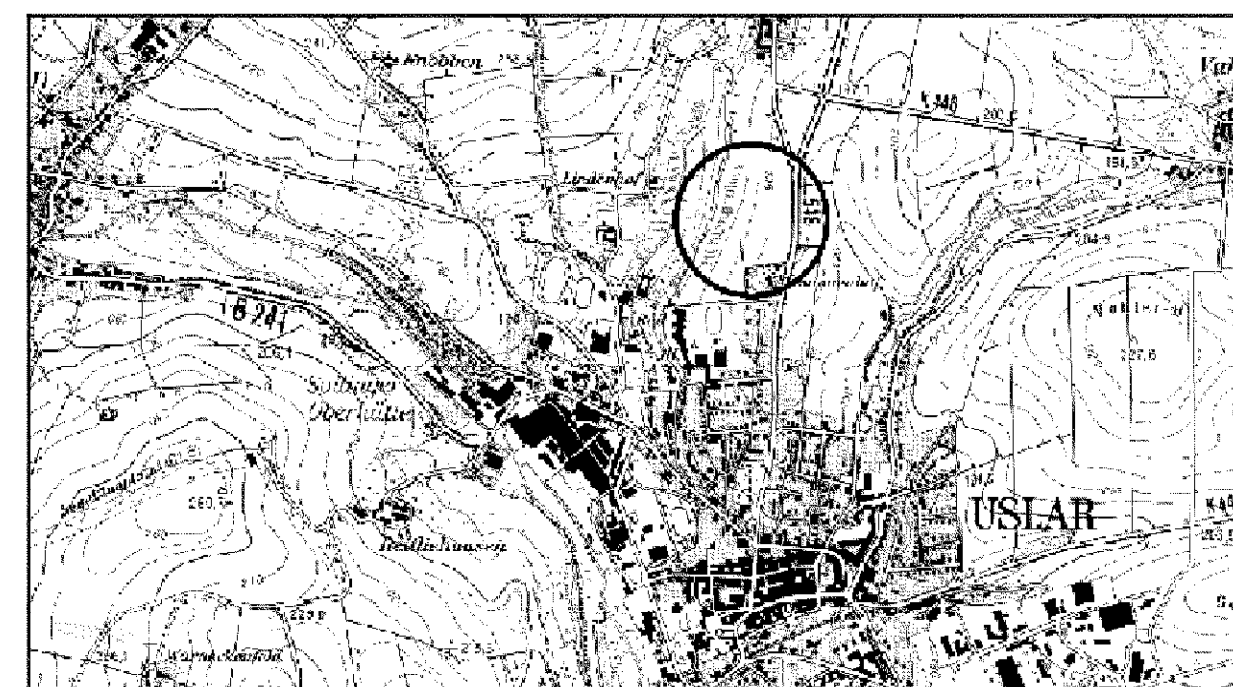
Hinweise:

1. Um einen geordneten Abfluss des Oberflächenwassers gewährleisten zu können, müssen auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zur Regenrückhaltung in Form von Brauchwassernutzung, Regenwasserzisternen bzw. Staumäulern vorgesehen werden. Die Abstimmung der konkreten Rückhaltmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung.

2. Die Nutzung der Solaranlage zur Stromerzeugung und Warmwasservorbereitung im Plangebiet wird im Sinne der Nachhaltigkeit bezogen auf Naturschutz und Energieressourcen besonders empfohlen und befürwortet.

3. Nördlich der Konrad-Adenauer-Straße wird der Bebauungsplan Nr. 72 "Sonnenhof" der Stadt Uslar überplant. Zukünftig gelten hier nur die Festsetzung des Bebauungsplan Nr. 80 "Sonnenhof-Ost" der Stadt Uslar.

4. Auf dem Flurstück 63/1, 65/1 und 67/2, Flur 5, Gemarkung Wensen erfolgt der externe Ausgleich des Kompensationsdefizits gemäß Eingriffsbilanzierung der Begründung (siehe auch GOP). Die Zuordnung und Kostenregelung dieser externen Ausgleichsmaßnahme wird durch städtebaulichen Vertrag geregelt.



Übersichtskarte M : 1 : 25000

Projekt:

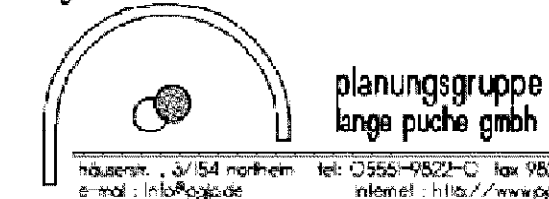
STADT USLAR

Bebauungsplan Nr. 80 "Sonnenhof-Ost" mit Örtlicher Bauvorschrift

Auftraggeber:

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Göttingen
Göltzkesgraben 2
37120 Bovenden

Bereitstellung:



Northeim, den 14.02.2005

(Unterschrift)

Dokument:

Bebauungsplan

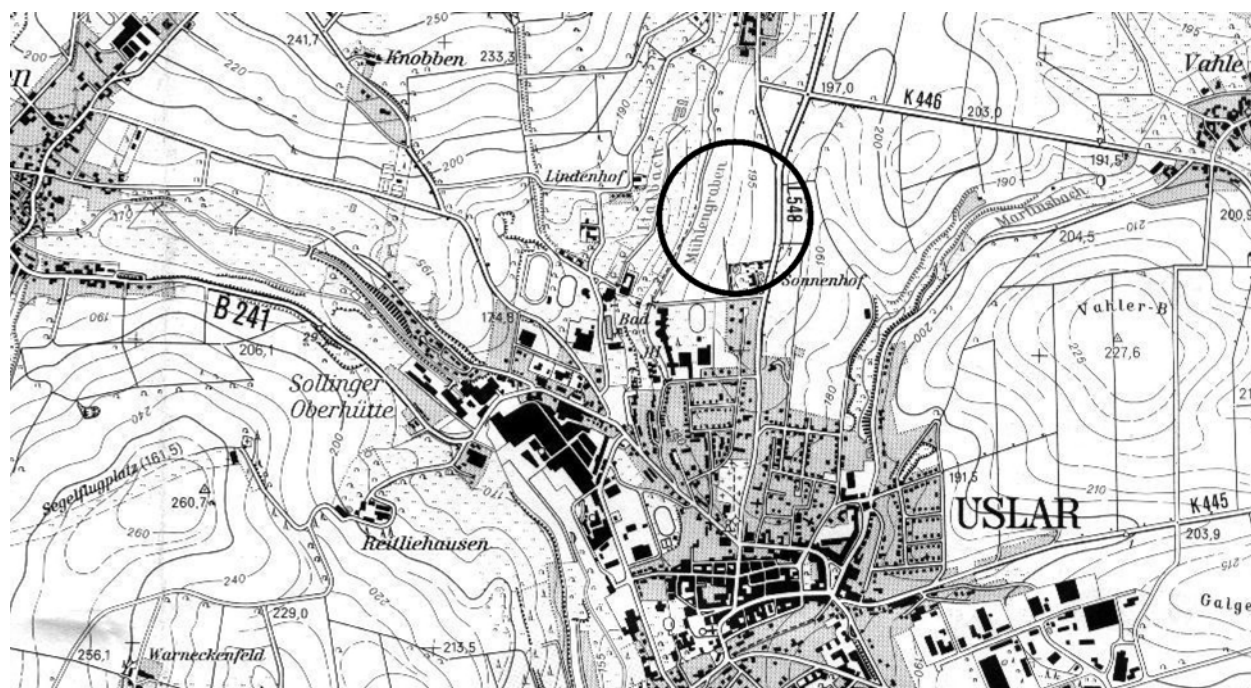
Aufgestellt/Geändert/Entwurf	Geprüft	Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
15.02.2005	E. Witten	15.02.2005	W. Pöhl		15.02.2005	D. Pöhl	
28.11.2005	E. Witten	28.11.2005	W. Pöhl		28.11.2005	W. Pöhl	

Maßstab: 0 10 20 30 40 50 1 : 1000

Balkenmaß: 100 x 100

Vorzeichen: 60254-P-4

Übersichtskarte



Projekt:

Stadt Uslar

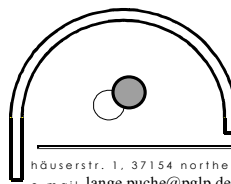
Bebauungsplan Nr. 80 „Sonnenhof-Ost“
mit örtlichen Bauvorschriften

Auftraggeber:

Niedersächsische
Landgesellschaft m.b.H.
Geschäftsstelle Göttingen

Golmkesgraben 2
37120 Bovenden

Betreuung:



planungsgruppe
lange puche gmbh

häuserstr. 1, 37154 northeim tel 05551-9822-0 fax 982222
e-mail lange.puche@pglp.de internet http://www.pglp.de

Northeim, den 14.12.2005

(Unterschrift)

Dokument:

Begründung

Projektstand:

Entwurf

Änderungsdienst

Aufgestellt / Geändert / Fertiggestellt			Geprüft			Freigegeben		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
10.02.2005	C. Märker		10.02.2005	W. Pehle		10.02.2005	D. Puche	
23.11.2005			24.11.2005	W. Pehle		24.11.2005	W. Pehle	

Inhaltverzeichnis:

1. VORBEMERKUNGEN	1
1.1 Rechtsgrundlage	1
1.2 Umweltprüfung/Umweltbericht	1
1.3 Beschlüsse	1
1.4 Überplanung von Bebauungsplänen	2
2. PLANUNGSANLASS	2
3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	2
4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
5. BESTANDSBESCHREIBUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG IN BEZUG AUF DIE STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG UND ORDNUNG	4
5.1 Lage	4
5.2 Städtebauliche Entwicklung, Ortsbild	4
5.3 Nutzungen	4
5.4 Infrastruktur	5
5.4.1 Verkehr	5
5.4.2 Versorgung	6
5.4.3 Entsorgung	6
5.4.4 Regenwasserbewirtschaftung	6
5.4.5 Brandschutz	6
5.4.6 Spielplätze	7
6. NATUR- UND LANDSCHAFT	7
7. EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG	8
8. FESTSETZUNGEN	10
8.1 Art der baulichen Nutzung	10
8.1.1 Anzahl der Wohnungen	10
8.2 Maß der baulichen Nutzung	10
8.2.1 Grundflächenzahl	10
8.2.2 Vollgeschosse	10
8.2.3 Höhe baulicher Anlagen	11
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
8.3.1 Bauweise	11
8.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen	11

8.4	Verkehrsflächen	12
8.5	Grünflächen	12
8.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
8.6.1	Baugrundstücke P 1	13
8.6.2	Baumpflanzung P 2	14
8.6.3	Baumreihe mit lockerer Strauchunterpflanzung P 3	14
8.6.4	Erhaltung E 1	14
8.7	Sonstige Planzeichen	15
8.7.1	Rückhaltung von Grund- und Oberflächenwasser	15
8.8	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	15
9.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
9.1	Einfriedungen	16
9.2	Dächer	16
9.3	Ordnungswidrigkeit	16
10.	EMPFEHLUNGEN, HINWEISE	16
10.1	Regenwassernutzung	17
10.2	Solarenergie	17
10.3	Gehölzpflanzungen	17
11.	STÄDTEBAULICHE WERTE, KOSTEN	18

Anlage:

- (1) **Grünordnerischer Beitrag zu den Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange: Eingriffsregelung**

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sonnenhof-Ost“ der Stadt Uslar ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 (BGBl. I, S. 1224), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58) und die Nds. Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. November 2004 (Nds. GVBl. S. 404).

1.2 Umweltprüfung/Umweltbericht

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches wird die Umweltprüfung in das Bauleitverfahren integriert. Es wird auf die Vorprüfung im Einzelfall und Schwellenwerte verzichtet, um ein einheitliches Verfahrensrecht für alle Bauleitpläne zu erzielen.

Für die Novellierung des BauGB gelten folgende Überleitungsvorschriften: Bauleitplanverfahren, die

- nach dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet werden oder
 - nach dem 20.07.2006 förmlich abgeschlossen werden
- sind Umweltprüfungspflicht gibt.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 80 "Sonnenhof-Ost" wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Uslar am 8. Januar 2004 getroffen. Auf Grund der Überleitungsvorschriften zum geänderten BauGB kann daher auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden.

Auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach altem Recht wird ebenfalls verzichtet. In der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) sind unter Punkt 18 bauplanungsrechtliche Vorhaben genannt, wo im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine Vorprüfung im Einzelfall erfolgen muss. Die dort genannten Schwellenwerte werden für die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht erreicht. Die Schwellenwerte beziehen sich auf die im Bebauungsplan festgesetzte, zulässige Grundfläche.

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird verzichtet, weil der Bebauungsplan nicht für Vorhaben erstellt wird, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

1.3 Beschlüsse

Die Stadt Uslar beabsichtigt im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes "Sonnenhof" einen neuen Bebauungsplan, unter Einbeziehung der Eschershäuser Straße - L 548, aufzustellen. Er erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 80 "Sonnenhof-Ost", Stadt Uslar.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Uslar hat in seiner Sitzung am __.__.2005 den Bebauungsplanentwurf und die Entwurfsbegründung beschlossen.

Der Rat der Stadt Uslar hat in seiner Sitzung am __.__.2005 den Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

1.4 Überplanung von Bebauungsplänen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 "Sonnenhof-Ost" überlagert teilweise den Bebauungsplan Nr. 72 "Sonnenhof" der Stadt Uslar. Im überplanten Bebauungsplan sind die Flächen als Ausgleichsfläche bzw. Bauerwartungsland festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 80 übernimmt die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen aus der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 72. Die Festsetzung des Bauerwartungslandes wird mit der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 80 konkretisiert.

Zukünftig gelten für überplanten Bereich nur die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 80. Die überplanten Bereiche sind im Bebauungsplan durch Hinweistext gekennzeichnet.

2. PLANUNGSANLASS

Der Bebauungsplan Nr. 72 „Sonnenhof“ der Stadt Uslar wurde mit der Bekanntmachung am 01.06.2001 im Amtsblatt des Landkreises Northeim rechtsverbindlich. In dem Bebauungsplan ist nördlich der Konrad-Adenauer-Straße (Planstraße A) Bauerwartungsland festgesetzt worden. Diese Festlegung erfolgte, da im Flächennutzungsplan kein Wohnbauland für diesen Bereich dargestellt war.

Die Erschließung des Baugebietes Sonnenhof sieht die Anbindung an die Eschershäuser Straße – L 548 vor. Allerdings wurde der Anmündungsbereich einschließlich der Landesstraße nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert. Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 wurde auf die Notwendigkeit einer Kreuzungsvereinbarung mit dem Straßenbaulastträger eingegangen. Die rechtliche Absicherung durch Einbeziehung in den Geltungsbereich wurde seinerzeit hingegen nicht beachtet. Ziel der Planung ist es somit, auch für den Bau der Einmündung die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 80 „Sonnenhof – Ost“ überplant in Teilen den Bebauungsplan Nr. 72 „Sonnenhof“. Gleichzeitig werden aber erstmals Flächen in den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes einbezogen. Daher wird keine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 vorgesehen, sondern eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes.

3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Am nördlich Ortsrand der Stadt Uslar, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 72, sowie anschließend in östlicher Lage zum Bebauungsplan soll ein Bebauungsplan neu aufgestellt werden. In ihm werden sowohl Festsetzungen des alten Bebauungsplanes Nr. 72 übernommen als auch neue Regelungen bezüglich der Bebaubarkeit getroffen.

- Es sollen Wohnbauflächen für eine Einfamilienhausbebauung geschaffen werden.
- Die Ver- und Entsorgung bindet an die vorhandenen Systeme des Bebauungsplanes Nr. 72 an.
- Die Regenwasserentwässerung erfolgt über das selbe System wie im Bebauungsplan Nr. 72.
- Die Einmündung auf die Landesstraße 548 wird zur rechtlichen Absicherung der noch zu erfolgenden Kreuzungsvereinbarung mit dem Straßenbaulastträger überplant.
- Die im Bebauungsplan Nr. 72 festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenflächen werden übernommen und entsprechend der Bilanzierung der Urfassung zugeordnet.
- Der erforderliche Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt durch eine externe Ausgleichsmaßnahme

4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Uslar ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 80 noch als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Mittlerweile befindet sich der Flächennutzungsplan der Stadt im Neuaufstellungsverfahren. Derzeit läuft das Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Im Bereich der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 80 als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird aufgrund der Gesamtbeurteilung des Gemeindegebietes nicht vor Abschluss dieses Bebauungsplan - Aufstellungsverfahrens rechtswirksam werden. Daher strebt die Stadt Uslar bei der Aufstellung des Bebauungsplanes einen sogenannten vorzeitigen Bebauungsplan an.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist dringlich erforderlich, um die Erschließung des Baugebietes zu sichern. Derzeit ist die Anbindung der Erschließungsstraße Konrad Adenauer Straße an die Eschershäuser Straße (Landesstraße 548) planungsrechtlich noch nicht gesichert. Insofern besteht das dringende Erfordernis, den Kreuzungspunkt planungsrechtlich abzusichern.

Für den Erschließungsträger ist die Tatsache nicht unbeachtlich, dass die Konrad Adenauer Straße eine einseitige Erschließung hat, solange das Wohnbaugebiet nördlich der Straße noch nicht rechtskräftig ist. Um das Gesamtgebiet wirtschaftlich abschließen zu können, ist die Einbeziehung der Bebauung entlang der Konrad Adenauer Straße dringlich erforderlich.

Letztlich hängt die Entwicklung des Baugebietes auch an der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme A1/Z1, die aber vom Entwicklungsträger erst durchgeführt werden kann, wenn die Entwicklung der Bebauung weitgehend vorangeschritten ist.

Der Bebauungsplan wird der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen. In Sinne der oben genannten Gründe ist der Bebauungsplan aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und ist somit konform mit § 8 BauGB.

5. BESTANDSBESCHREIBUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG IN BEZUG AUF DIE STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG UND ORDNUNG

5.1 Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sonnenhof – Ost“ hat eine Größe von ca. 0,961 ha. Er überplant Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 72 „Sonnenhof“. Der Bebauungsplan liegt am nördlichen Ortsrand der Stadt Uslar an der Eschershäuser Straße – L 548.

Mit der Entwicklung dieses Bebauungsplanes wird die Fortsetzung der Bebauung im Bereich des nördlichen Ortsrandes zunächst zum Abschluss gebracht und die Erschließung des Gebietes rechtlich abgesichert.

5.2 Städtebauliche Entwicklung, Ortsbild

Das Baugebiet „Sonnenhof – Ost“ stellt die Fortentwicklung des bereits überwiegend bebauten Baugebietes „Sonnenhof“ dar. In dem südlich angrenzenden Baugebiet ist gemäß des Bebauungsplanes Nr. 72 „Sonnenhof“ ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, für eine 1-geschossige Bebauung von Einzel- und Doppelhäusern, für die die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf 2 begrenzt wird.

Mittlerweile ist ein Großteil des Baugebietes vermarktet bzw. die Grundstücke bebaut. Es ist überwiegend eine Einfamilienhaus-Bebauung entstanden.

Bereits in der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 72 war der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 80 als Bauerwartungsland festgesetzt.

Die Flächen wurden in die Urfassung damals mit aufgenommen, weil es aus städtebaulicher Sicht und aus Immissionsschutzgründen für sinnvoll erachtet wurde. Es wurde verdeutlicht, dass im Rahmen der Neuaufstellung oder Änderung des Flächennutzungsplanes erwartet wird, diesen Bereich zukünftig als Wohnbauland entwickeln zu können.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 werden die Ziele der damaligen Planung realisiert. Das Bauerwartungsland wird im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 72 zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt. Es wird Wohnbauland in einer Grundstückstiefe von ca. 30 m geschaffen. Die Grundstücke werden über die vorhandene Konrad-Adenauer-Straße erschlossen.

5.3 Nutzungen

Das Plangebiet ist derzeit als wiesenartige Ackerbrache gekennzeichnet, die durch keine besonderen Nutzungen gegliedert ist. Im Süden grenzt das Baugebiet „Sonnenhof“ des Bebauungsplanes Nr. 72 unmittelbar an. In diesem Gebiet sind überwiegend Wohngebäude entstanden. Nach Norden erstrecken sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen. Nach Westen fällt das Gelände zur Niederung des Ihtalbaches, das ebenfalls durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Nach Osten schließt die Landesstraße L 548 an, daran anschließend sind wiederum landwirtschaftliche Flächen vorhanden.

Mögliche beeinträchtigende Nutzungen, wie Gewerbe u.ä., liegen deutlich weiter entfernt im Süden in ca. 1 km Entfernung. Zwischen dem Wohngebiet und der gewerblichen Nutzung liegen andere Wohngebiete sowie schulische Einrichtungen.

Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf das Umfeld werden nicht erwartet.

Von gewerblichen Nutzungen gehen in der Regel Lärmemissionen, Staub- und Geruchsbelästigungen aus. Aufgrund der großen Entfernung zwischen dem Plangebiet und der gewerblichen Nutzung sowie der dazwischen gelagerten Wohnnutzung und schulischen Nutzungen wird nicht mit Beeinträchtigungen im Plangebiet gerechnet.

Ausgehend von den landwirtschaftlichen Nutzungen können insbesondere in den Sommermonaten Staub- und Lärmbeeinträchtigungen ausgehen. Da es sich bei dem Baugebiet um eine Fläche handelt, die im Übergang der bebauten Ortslage in die freie Landschaft liegt, sind diese Nutzungen als gegeben hinzunehmen. Die Dauer und die Einwirkung der Immissionen aus der Landwirtschaft sind darüber hinaus nicht geeignet, wesentliche Beeinträchtigungen auf die Wohnnutzung zu bewirken.

Insgesamt werden daher keine Auswirkungen im Zusammenspiel der unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet gesehen.

5.4 Infrastruktur

5.4.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Konrad-Adenauer-Straße erschlossen. Diese bindet im Osten an die Eschershäuser Straße (L548) an.

Der Bebauungsplan dient zur Regelung der Anbindung der Konrad-Adenauer-Straße an die Eschershäuser Straße. Entsprechend dem Straßenentwurf der Nds. Landesgesellschaft wird der Teilbereich der Eschershäuser Straße, der durch den Umbau betroffen ist, in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Um Behinderungen des Verkehrs im Bereich der klassifizierten Straße zu minimieren, werden hier, gemäß der Vorgaben des Straßenbauamtes, die Einmündungsbereiche aufgeweitet. Entlang der Eschershäuser Straße wird des Weiteren ein Fuß- und Radweg angelegt, um eine fußläufige Anbindung zu gewährleisten.

Bereits in der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 72 sind Sichtdreiecke gemäß RAS-K-1-88 mit einer Schenkellänge von 110 m für Kraftfahrzeuge und jeweils 30 m für den Radverkehr dargestellt.

Die Erschließungsstraße der Konrad-Adenauer-Straße ist bereits in der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 72 festgesetzt. Daher grenzt der Geltungsbereich lediglich an die Straße an und beinhaltet diesen Streckenabschnitt nicht. Lediglich im Westen wird noch mal eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um eine mögliche Entwicklung des Baugebietes nach Norden für die Zukunft offen zu halten.

Die Ausformung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgt in Anlehnung an die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 72.

5.4.2 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Frischwasser und Strom wird durch die Stadtwerke der Stadt Uslar sichergestellt. Die Versorgung mit Gas erfolgt durch die Gasversorgung Mitteldeutschland.

5.4.3 Entsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Northeim. Die Grundstücke liegen unmittelbar an der Erschließungsstraße. Besondere Anforderungen an die Abfallbeseitigung sind nicht zu erwarten.

Die Abwässer werden im Trennsystem zur zentralen Kläranlage der Stadt Uslar geleitet. Die Grundstücke werden an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die Kläranlage ist ausreichend groß dimensioniert.

5.4.4 Regenwasserbewirtschaftung

Durch die Bebauung des Plangebietes nimmt der Versiegelungsgrad der Oberflächen zu. Im Gegensatz zu dem derzeit herrschenden, offenen Acker bzw. Grünland wird somit der Oberflächenabfluss zunehmen. Damit dies nicht zu einer Belastung der Vorfluter führt, ist bereits in dem Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 72 „Sonnenhof“ ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept festgelegt worden. Dieses wird für diesen Bebauungsplanbereich übernommen.

Sofern die geologischen und topographischen Gegebenheiten es erlauben, steht einer Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet nichts entgegen. Das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken muss zunächst in Rückhalteeinrichtungen (Zisterne, Gartenteich, Staukanal o.ä.) zurückgehalten werden. Das hierdurch angestaute Wasser kann zur weiteren Brauchwassernutzung verwendet werden, oder aber versickert werden.

Die Bewirtschaftung dieses unbelasteten Oberflächenwassers erfolgt nach dem Nds. Wasser-gesetz, wonach der private Eigentümer für die Entwässerung seines Grundstückes (Regen-wasser) verantwortlich ist.

Das weitere anfallende Oberflächenwasser, welches durch eine entsprechende Drosselanlage an die öffentliche Entsorgung abgegeben wird sowie Oberflächenwasser von den öffentlichen Flächen, wird in ein Regenrückhaltebecken geleitet. Dieses ist im Rahmen des Bebauungs-planes Nr. 72 in der südwestlichen Ecke des Plangebietes, also dem Geländetiefpunkt, ange-legt.

Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept trägt somit den ökologischen Zielen eines nachhal-tigen Umgangs mit dem Grundwert Wasser Rechnung. Das vorhandene Kanalnetz wird durch die Maßnahme nur im Rahmen seiner tatsächlichen Kapazität belastet. Ziel ist es, dass die Regenwasserspense aus dem Plangebiet auch zukünftig nicht den Wert des unbebauten Zu-standes überschreitet. Die Berechnungsgrundlagen (Wasserverbrauchswerte, Rebenspense, Regenhäufigkeit, Spitzenabflusswerte u.ä.) werden eigenständig festgelegt. Erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen sind durch die Bauherren rechtzeitig zu erwirken.

5.4.5 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wurde im Zuge der Erschließung des Wohngebietes „Sonnen-hof“ sichergestellt. Hierbei wurde das DVGW Arbeitsblatt 405 und der § 42 Nds. Bauord-nung beachtet.

Die Sicherstellung wird durch ein ausreichend bemessenes Ringleitungsnetz mit einem Rohrquerschnitt von 100 mm erreicht. Im Leitungsnetz sind in Abständen von 100 –120 m genormte Unterflurhydranten eingebaut. Die Lage der Hydranten ist im Neubaugebiet durch genormte Hinweisschilder nach DIN 40 66 gekennzeichnet. Die Löschwassermenge ist in ausreichend großem Angebot gesichert.

5.4.6 Spielplätze

Im Bereich des Bebauungsplan Nr. 72 ist ein Spielplatz in der südöstlichen Ecke des Plangebietes festgesetzt. Dieser Spielplatz liegt von seiner Lage und Erreichbarkeit in einer Entfernung von unter 400 m, so dass er den Bestimmungen des Nds. Spielplatzgesetzes erfüllt.

Kleinkinderspielplätze sind gemäß § 2 Abs. 1 Nds. Spielplatzgesetz bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen auf den Grundstücken anzulegen. Da es eine Einschränkung bezüglich der Anzahl der Wohnungen pro Grundstücke auf zwei Wohnungen gibt, besteht diese Anforderung gemäß Nds. Spielplatzgesetz nicht. Das Anlegen wird dennoch empfohlen.

6. NATUR- UND LANDSCHAFT

Vom Landschaftsarchitekten Köbele wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 80 „Sonnenhof-Ost“ erstellt. Neben der Darstellung des Bestandes von Natur und Landschaft erfolgt im Grünordnungsplan eine Auseinandersetzung mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Bezüglich der Darstellung und Analyse des Zustandes und der Entwicklung von Natur und Landschaft wird auf den Fachbeitrag verwiesen. Dieser wird der Begründung zum Bebauungsplan als Anhang beigelegt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird aus dem Fachbeitrag in die Erläuterung der Begründung übernommen. Es wird auf das nachfolgende Kapitel, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verwiesen.

7. EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Nachfolgend wird die Eingriffsbilanzierung aus dem Grünordnerischen Beitrag des Planungsbüro Köbele dargestellt.

„Zur Bilanzierung des Eingriffs werden die Istwerte des Plangebietes mit den Werten des Planungszustands verglichen. Dies erfolgt als rechnerische Bilanz mit Flächenanteilen und Flächenwertigkeiten.

Tab. 2: Eingriffsbilanzierung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 80

Vorhandene Situation					
Code	Biotoptyp	Wertfaktor Biotopwert	Fläche m²	Wert Eingriffsfläche	
HFB	Baumreihe mit sehr wenigen Sträuchern	1,8	560	1.008	WE
UHM	Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	1,4	960	1.344	WE
ATw	Wiesenartige Ackerbrache aus basenreichem Lehacker	1,0	5.670	5.670	WE
AT	Basenreicher Lehacker	0,7	540	378	WE
OVS	Straße mit Bitumendecke	0,0	1.880	0	WE
	Eingriffswerte:		9.610	8.400	WE
	Laubbäume an der L 548	1,0	4 Stück	4	Baumwert
Geplante Situation					
Code	Biotoptyp	Wertfaktor Biotopwert	Fläche m²	Wert Eingriffsfläche	
HFB	Baumreihe mit sehr wenigen Sträuchern, Erhalt	1,8	560	1.008	WE
HFB	Baumreihe mit sehr wenigen Sträuchern, neu	1,8	200	360	WE
UHM	Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	1,4	930	1.302	WE
OE	Bebauung mit Einzel-/Doppelhäusern	0,1	3.210	321	WE
PH	Hausgärten, strukturreich mit Großbaum/Obsthochstamm	0,9	2.150	1.935	WE
OVS	Straße mit Bitumendecke	0,0	2.560	0	WE
	Kompensationswerte:		9.610	4.926	WE
	Laubbaumpflanzungen an der L 548	0,3	10 Stück	3	Baumwert

Anmerkungen zur Tabelle:

300 m² Baumreihe mit sehr wenigen Sträuchern, die verloren gehen werden, sind im Bestand als Halbruderaler Grasflur gerechnet worden, auf der 4 extra erfasste Laubbäume stehen.

Begrenzung der Regenwasserabgabe von den Grundstücken wird mit dem Wertfaktor 0,1 für Bebauung angerechnet

Der Zeitverlust bis zur gleichwertigen Entwicklung von Ersatzbäumen wird mit dem Wertfaktor 0,3 zu 1,0 einbezogen

Aufgrund der Kleinflächigkeit der Eingriffe wurde der Flächenwert auf m² anstatt auf ha bezogen.

Als Ergebnis des Eingriffes verbleibt ein Kompensationsdefizit von 3.474 Werteinheiten. Der Verlust der Straßenbäume an der L 548 ist weitgehend kompensiert.

Das Defizit ist durch die Aufwertung von Ersatzflächen auszugleichen.

Zum Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizits wird eine externe Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück, Gemarkung Wiesen, Flur 5, Flurstücke 63/1, 65/1 und 67/2 durch-

Der Ausgleich und die Zuordnung bzw. die Kostenregelung wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger Nds. Landgesellschaft (NLG), Geschäftsstelle Göttingen gesichert.

8. FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Im Sinne der zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes und in Anlehnung an die Festsetzung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 72 „Sonnehof“ wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die in § 4 festgesetzten allgemein zulässigen Nutzungen sind in dem Baugebiet zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß der Definition ausnahmsweise zulässig. Ein Ausschluss von Nutzungen im Sinne von § 1 Abs. 5 und 6 erfolgt nicht.

8.1.1 Anzahl der Wohnungen

Gemäß der Zielsetzung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 72 wird auch im Bebauungsplan Nr. 80 die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude auf 2 Wohneinheiten beschränkt. Ziel der Festlegung ist es, ein möglichst gleichförmig gestaltetes städtebauliches Bild zu erzielen, in dem kein Mietgeschoss-Wohnungsbau entsteht, der in der dortigen Struktur als Störelement wirken könnte.

Im Sinne dieser Festsetzung sind Gebäude bei einer Einzelhausbebauung der gesamte Gebäudekomplex. Bei Doppelhäusern ist eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude definiert. Insofern können in einem Doppelhaus vier Wohneinheiten entstehen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch in die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

8.2.1 Grundflächenzahl

Zur Definition der maximal zulässigen, überbaubaren Grundstücksfläche wird die Grundflächenzahl festgesetzt. Sie orientiert sich an der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet. Sie beträgt 0,4 oder 40 % der Grundstücksfläche. Die zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht eingeschränkt.

§ 19 Abs. 4 BauNVO regelt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden darf, maximal bis zu 50% der zulässigen Grundfläche. Hieraus ergibt sich eine zusätzliche Bebauung von 20% der Grundstücksfläche.

8.2.2 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 festgesetzt. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Maßgabe des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 72. Hier ist die Zahl

der Vollgeschosse ebenfalls auf 1 begrenzt. Um ein Einfügen des Orts- und Landschaftsbildes zu gewährleisten, wird für diesen deutlich kleineren Teilbereich des Baugebietes die Festsetzung übernommen.

Im Bebauungsplan Nr. 72 wurde eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse zugelassen. Dies erfolgt durch textliche Festsetzung. Gemäß textlicher Festsetzung ist ein weiteres Vollgeschoss im Kellergeschoss dann möglich, wenn das gewachsene Gelände an einer Gebäudeseite eine Höhendifferenz von 1 m aufweist. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird in den Bebauungsplan Nr. 80 nicht übernommen, weil die Topographie eine solche Ausnahme nicht ermöglicht. Es soll nicht der Eindruck entstehen, dass die Ausnutzung des Kellergeschosses als Vollgeschoss Ziel der Gemeindlichen Planung sei.

8.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Zum Einfügen des Baukörpers in das Orts- und Landschaftsbild erfolgt die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen. Es wird sowohl die Traufhöhe als auch die Firsthöhe definiert.

Traufhöhe

Unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist das gewachsene Gelände. Hierbei ist die mittlere Höhe des gewachsenen Geländes des gesamten Grundstückes zu ermitteln. Ausgehend von dieser mittleren Höhe darf die Traufhöhe 4,5 m betragen. Die Traufhöhe wird am Gebäude als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

Firsthöhe

Wie die Traufhöhe bezieht sich die Firsthöhe auf die Höhe des mittleren Geländeniveaus. Hiervon ausgehend darf die Firsthöhe 8,50 m betragen. Der oberste Firstpunkt ist in der Regel der Firstziegel. Ein den First überragender Schornsteinkopf ist hier nicht zu berücksichtigen. Auch sonstige Bauteile (untergeordnete, wie Schornstein, Satellitenanlagen etc.) sind bei der Höhenregulierung nicht zu berücksichtigen.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

8.3.1 Bauweise

Im Baugebiet wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Eingeschränkt wird sie dahingehend, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.1 ist die Länge der Baukörper geregelt. Demnach darf bei Einzelhäusern die Hauslänge nicht länger als 18 m und bei Doppelhäusern nicht mehr als 22 m betragen.

Die Größenbeschränkung bezieht sich auf alle Gebäudeseiten. Das bedeutet, dass immer die längste Gebäudeseite maßgebend ist. Sie darf nie länger als das festgesetzte Maß sein.

8.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenze festgesetzt. In der Regel entsteht so ein Baufenster mit einer Tiefe von ca. 20 m. Innerhalb dieser Baugrenzen können die Gebäude frei angeordnet werden.

Aufgrund der Orientierung der Grundstücke mit Nord-Süd-Ausrichtung wird erwartet, dass die Gebäude in der Regel traufseitig zur Grundstücksgrenze / Straße errichtet werden. Hiermit wird gewährleistet, dass die Dachflächen zur Ausnutzung von Fotovoltaiksystemen oder anderen solarorientierten Energiegewinnungssystemen ausgerichtet sind.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen gilt gemäß textlicher Festsetzung 3.1, dass diese im Grundsatz frei auf dem Grundstück angeordnet werden dürfen. Eingeschränkt wird dies in Bezug auf die Anordnung im Bereich zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Baugrenze. In diesem Bereich ist eine Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen unzulässig. Selbstverständlich können in diesen Bereichen die Zufahrten angelegt werden. Diese Festsetzung gilt sowohl in Bezug auf die festgesetzten Straßenverkehrsflächen (Bebauungsplan Nr. 72 „Sonnenhof“) als auch in Bezug auf die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg und verkehrsberuhigter Bereich.

8.4 Verkehrsflächen

Es werden sowohl Straßenverkehrsflächen (Eschershäuser Straße) als auch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Straßenverkehrsflächen liegen innerhalb der Eschershäuser Straße und werden durch Straßenbegrenzungslinien von den angrenzenden Flächen begrenzt. Es werden die Straßenverkehrsflächen, bezogen auf die Fahrbahn der Eschershäuser Straße, festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an dem Straßenvorentwurf der Niedersächsischen Landesgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Göttingen. Dieser Straßenentwurf ist mit dem Straßenbaulastträger vorab abgestimmt.

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist ein Straßenabschnitt im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. Diese Verkehrsfläche wird zunächst freigehalten, um eine Entwicklung der Wohnbaufläche nach Norden für die Zukunft offen zu halten. Die Verkehrsfläche wird nicht zur Erschließung der benachbarten Grundstücke benötigt.

Des Weiteren ist der Fuß- und Radweg parallel zur Eschershäuser Straße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung definiert.

8.5 Grünflächen

Im Bereich der Eschershäuser Straße sind die straßenbegleitenden Flächen gemäß dem Straßenentwurf unterteilt. Die verbleibenden Freiflächen, die nicht für die verkehrliche Erschließung erforderlich sind, sind als Begleitgrün festgelegt. Innerhalb dieser straßenbegleitenden Flächen sind Pflanzmaßnahmen in Anlehnung an den grünordnerischen Beitrag zu den Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange definiert. Nähere Erläuterungen zu den Pflanzmaßnahmen sind im nachfolgenden Kapitel „Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ beschrieben.

8.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Plangebiet erfolgt die Festsetzung der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Hierbei handelt es sich um die Übernahme einer Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Sonnenhof“ der Stadt Uslar. Innerhalb dieser Fläche sind Ausgleichsmaßnahmen für das Bebauungsplangebiet fest-

gesetzt. Aufgrund der Lage dieser Fläche wird sie mit in den Bebauungsplan Nr. 80 übernommen, aber auf die Wohnbaugrundstücke im benachbarten Baugebiet zugeordnet.

Für diese Fläche mit der Kennzeichnung A 1 gelten die Festsetzungen 4.5 ‚Ausgleichsmaßnahme A 1‘ und 4.6 ‚Zuordnung Z 1‘ des Bebauungsplanes. Die textliche Festsetzung 4.5 stellt die Übernahme der textlichen Festsetzung aus der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 72 dar. Diesbezügliche Erläuterungen sind der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 72 zu entnehmen.

Die textliche Festsetzung 4.8 setzt sich mit der Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan Nr. 72 auseinander. Da diese Fläche dem Ausgleich der Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 72 dient, muss diese Fläche gemäß § 9 Abs. 1a dem Bebauungsplan Nr. 72 zugeordnet werden. Hiermit wird gewährleistet, dass auch weiterhin die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung dieses Bebauungsplanes ausgeglichen ist.

Der Bebauungsplan enthält weitere textliche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zum Erhalt von Bäumen. Sie werden im Nachfolgenden erläutert.

8.6.1 Baugrundstücke P 1

Textliche Festsetzung

Je Baugrundstück ist in der 1. Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme ein standgerechter, heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung, Stammumfang 14 – 16 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum, Stammung 10 – 12 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Des Weiteren sind auf 8% der Baugrundstücksfläche eine freiwachsende Fläche mit 3 m Breite und je 1 Strauch (4 Triebe, 60 – 100 cm) je 2 m² zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Beschreibung

Gemäß grünordnerischem Beitrag zu den Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange sind zum Ausgleich der Eingriff Festsetzungen zur Gestaltung der Hausgärten als strukturreiche Gärten mit Hochstamm – Obstbäumen zu treffen. Gemäß Kapitel 8 ‚Festsetzungsvorschläge‘ des grünordnerischen Beitrages erfolgte die textliche Festsetzung dieses Bebauungsplanes.

Abweichend vom grünordnerischen Beitrag wird lediglich je Baugrundstück ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung festgesetzt. Es wird erwartet, dass aufgrund der Grundstückssituation in der Regel die Grundstücke durchschnittlich 600 m² groß sind. Insofern wäre nur in Ausnahmefällen das Anpflanzen von zusätzlich einem Hochstammobstbaum durchzuführen. Auf diese Regelung wird zur Vereinheitlichung verzichtet.

Geht man von der oben beschriebenen Grundstücksgröße von 600 m² Baugrundstück aus, so sind gemäß der textlichen Festsetzung 4.1 zusätzlich zu den Laub- oder Obstbäumen eine freiwachsende Hecke zu pflanzen. Bezogen auf 8% der Grundstücksfläche müssten demnach auf ca. 48 m² Gehölze gepflanzt werden. Bei einer 3 m breiten Pflanzfläche entspricht dies einer Pflanzlänge von 16 m bzw. 24 Sträuchern.

Es wird empfohlen Bäume und Sträucher aus den im Kapitel 10.3 aufgeführten Listen zu verwenden.

8.6.2 Baumpflanzung P 2

Textliche Festsetzung

In der straßenbegleitenden Grünfläche sind gemäß der Planfestsetzung ‚Bäume‘ mindestens 10 Laubbäume, 1. und 2. Ordnung, 3 x v., StU 16-18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Lage der Bäume kann in Abhängigkeit der örtlichen Situation geringfügig verschoben werden.

Begründung

Gemäß des grünordnerischen Beitrages sind innerhalb der straßenbegleitenden Grünfläche Einzelbäume zur Gliederung des Straßenraumes und zum Ersatz der durch die Umgestaltung der Einmündungsbereiche zu entfernenden Bäume neue Laubgehölze zu pflanzen. Hier soll zum einen ein Baumtor am nördlichen Ortseingang mit 6 Bäumen gepflanzt werden. Zusätzlich soll gegenüber der Einmündung eine Baumreihe aus 4 Bäumen gepflanzt werden. Die Lage der Bäume ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich nicht um eingemessene Standorte, sondern um die ungefähre Lage. Insofern ist ein Verschieben dieser Standorte möglich.

Es wird empfohlen Bäume und Sträucher aus den im Kapitel 10.3 aufgeführten Listen zu verwenden.

8.6.3 Baumreihe mit lockerer Strauchunterpflanzung P 3

Textliche Festsetzung

In der straßenbegleitenden Grünfläche sind gemäß der Planfestsetzung ‚Sträucher‘ vor dem Flurstück 185/4 eine Reihe von 6 Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung, StU 18-20 cm und als Unterwuchs in unregelmäßiger Verteilung 10 Sträucher (4 Triebe, Höhe 60-100 cm) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung

Wie bereits oben beschrieben, sieht der grünordnerischer Beitrag zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft die Anlage einer Fläche mit Baumreihe und sehr wenigen Sträuchern vor. Die entsprechende Festsetzung ist dem grünordnerischen Beitrag entnommen. Die Festsetzung dient dem Ausgleich für den Fortfall der durch die Straßenbaumaßnahme entfallenen Bäume mit geringer Strauchunterpflanzung.

Es wird empfohlen Bäume und Sträucher aus den im Kapitel 10.3 aufgeführten Listen zu verwenden.

8.6.4 Erhaltung E 1

Textliche Festsetzung

Die zu erhaltenden Bäume innerhalb der straßenbegleitenden Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume im Verhältnis 1 zu 1 gleichartig zu ersetzen.

Begründung

Innerhalb der Straßenparzelle der Eschershäuser Straße sind Einzelbäume vorhanden, die nicht durch den Straßenbau entfernt werden müssen. Diese Bäume sollen erhalten bleiben. Im Rahmen der Straßenbaumaßnahme sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen für die Bäume vorzusehen. Sollten die Bäume dennoch verloren gehen, sind sie im Verhältnis 1 : 1 gleichartig zu ersetzen.

8.7 Sonstige Planzeichen

8.7.1 Rückhaltung von Grund- und Oberflächenwasser

Textliche Festsetzung

Im allgemeinen Wohngebiet darf je 1000 qm Grundstücksfläche 1,5 l/sec Grund- und Oberflächenwasser an den Regenwasserkanal abgegeben werden. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren. Das durch die Versiegelung der Grundstücke zusätzlich anfallende Grund- und Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück zurückgehalten werden.

Begründung

Zur Vermeidung der Erhöhung von Abflussspitzen sind entsprechend der textlichen Festsetzung die Mängel des vom Grundstück abfließenden Grund- und Oberflächenwassers auf 1,5 l/sec begrenzt.

Dies bedeutet allerdings, dass bei normalen und starken Regenereignissen mehr Oberflächenwasser anfällt, als an die Regenwasserkanalisation abgegeben werden kann. Dementsprechend sind auf den Grundstücken entsprechend des Hinweises 1 Maßnahmen zur Regenrückhaltung vorzusehen. Geeignete Form der Regenrückhaltung sind Regenwasserzisternen, Rückhaltemulden oder Staukanäle. Das aufgefangene Oberflächenwasser kann auch in sogenannte Brauchwassernutzungen, wie z.B. zur Gartenbewässerung, genutzt werden. Die Abstimmung der Rückhaltemaßnahmen ist im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung zu klären.

8.8 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umfasst die Parzellen 4/5, 4/6, 4/7, die bisher Teil des Bebauungsplanes Nr. 72 „Sonnehof“ waren. Es gelten zukünftig nur noch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sonnehof-Ost“ für diesen Bereich.

Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich Teile der Parzelle der Eschershäuser Straße – L 548. Der Geltungsbereich ist so gefasst, dass die erforderlichen Umbaumaßnahmen innerhalb des Straßenraumes der Eschershäuser Straße berücksichtigt sind.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um das ortstypische, städtebauliche Erscheinungsbild in der Umgebung behutsam und geordnet weiterzuentwickeln und nicht zu stören, werden Bauvorschriften über die Gestaltung auf der Grundlage der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung erlassen. Diese Satzung wird gleichzeitig mit dem Bebauungsplan Nr. 80 „Sonnenhof-Ost“ aufgestellt und tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Inhalt der örtlichen Bauvorschriften sind Einfriedungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Festlegung der Gestaltung von Dachflächen. Die Dachlandschaft hat für das Ortsbild und die Fernwirkung eine erhebliche Bedeutung. Die Einfriedungen haben für das Straßenbild eine ähnlich wichtige Bedeutung. Die Stadt Uslar will hier im Sinne einer positiven Baugestaltung kleine Hilfestellungen geben, was orts- und landschaftsbildgerechte Gestaltung ausmacht.

9.1 Einfriedungen

Mit der Gestaltung des Übergang von öffentlicher zu privater Fläche wird der Siedlungsscharakter nachhaltig beeinflusst. Durch die Höhenbegrenzung der Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf 1,10 m soll der optische Eindruck des Straßenraums nicht zu stark eingengt werden. Die offene Gestaltung mit Sichtbezügen trägt wesentlich zur Wohnlichkeit des Straßenbildes bei.

Es wird festgelegt, dass eine ortsübliche Bauweise der Einfriedung erfolgen soll. Hierunter versteht man das Anpflanzen von Hecken sowohl als geschnittene als auch als freiwachsende Hecke. Ortsüblich in diesem Zusammenhang sind auch Holzzäune bzw. Drahtzäune. Ortsunüblich ist die Verwendung von Mauern oder Stützmauern im Plangebiet. Sie werden in der Regel nur dort verwendet, wo ein Abfangen des Geländes statisch erforderlich ist. Aufgrund der flachen Topographie im Bebauungsplan ist eine Stützmauer in der Regel nicht erforderlich.

9.2 Dächer

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist vorwiegend durch geneigte Dächer geprägt. Übliche Dachformen sind Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- und Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 25° – 48°. Entsprechend soll die Dachlandschaft im Baugebiet entwickelt werden. Da überwiegend die Hauptgebäude fernwirksam sind, können Garagen und Nebenanlagen bezüglich der Dachneigung abweichen. Dies ist teilweise durchaus auch konstruktiv erforderlich, wenn z.B. eine Grenzbebauung gewünscht wird.

In der gewachsenen Ortslage sind rote Tonziegeldächer vorherrschend. In Anpassung an die Ortstypik sind daher matte, nicht glänzende, ziegelrote bis rotbraune Farbtöne zulässig. Zur genaueren Spezifizierung der Farbtöne sind die Register RAL 840 – HR anzuwenden.

RAL 2001, RAL 2002, RAL 3000 Feuerrot, RAL 3002 Kaminrot, RAL 3003, RAL 3013 Tomatenrot, RAL 3016 Korallenrot sowie die diesbezüglich bestehenden Zwischentöne. Darüber hinaus sind begrünte Dächer zulässig. Auch für sie gilt abweichend von der zuvor benannten Dachneigung eine Ausnahme. Hier darf die Minstdachneigung auf 15° reduziert werden. Selbstverständlich sind für Solarelemente und Dachfenster auch andere materialbedingte Farbtöne zulässig.

9.3 Ordnungswidrigkeit

Bei Nichtbeachtung der Örtlichen Bauvorschriften liegt gemäß § 91 Abs. 3 Nds. Bauordnung eine Ordnungswidrigkeit vor. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 Nds. Bauordnung mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden. Da nach der Novellierung der Bauordnung nicht mehr alle Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig sind, kommt dem Bauherrn, den Entwurfsverfassern und den Bauunternehmern eine besondere Verantwortung für die Beachtung der örtlichen Bauvorschriften zu.

10. EMPFEHLUNGEN, HINWEISE

Im Folgenden werden weitere städtebauliche Ziele behandelt, die nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan eingeflossen sind. Dies hat entweder seinen Grund darin, dass es für diese

Ziele keine grundsätzliche Ermächtigungsgrundlage gibt oder, dass eine entsprechende Festsetzung nicht mit dem Gebot der planerischen Zurückhaltung vereinbar gewesen wäre.

10.1 Regenwassernutzung

Auf den Privatgrundstücken ist die Installation von Systemen zur Nutzung des Regenwassers sinnvoll. Siehe auch textliche Festsetzung ‚Regenrückhaltung‘ des Bebauungsplanes. Zur Speicherung geeignet sind Sammel tanks (Zisternen). Es gibt auf dem Markt mittlerweile zahlreiche, gut funktionierende Systeme zur Nutzung von Regenwasser im Haushalt, z.B. für die Speisung von Waschmaschinen oder Toilettenspülungen. Solche Systeme sind ökologisch sinnvoll, da sie zu einer Trinkwasserersparnis von bis zu 50% führen können. Die Voraussetzungen und technischen Möglichkeiten müssen in jedem Einzelfall auf das jeweilige Grundstück zugeschnitten werden und im Rahmen der Entwässerungsplan-Genehmigung abgestimmt werden.

Bauherren, die eine Regenwassernutzungsanlage installieren wollen, müssen hierbei die Trinkwasserverordnung, die AVBWasserV und die kommunale Abwassersatzung berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass Regenwassernutzungsanlagen meldepflichtig sind.

10.2 Solarenergie

Der Energieverbrauch kann bei entsprechender Gebäudeausrichtung und Einsatz von Sonnenkollektoren bzw. Fotovoltaiksystemen reduziert werden. Der Bebauungsplan kann indirekt solche Systeme fördern, indem er z.B. die Stellung der Gebäude nach Süden zulässt. Im gesamten Plangebiet können die Grundstücke entsprechend ausgerichtet werden.

Wenn die Solarenergie lediglich für die Warmwasseraufbereitung genutzt werden soll, kann eine Abweichung von der Südausrichtung um bis zu 30° hingenommen werden. Soll jedoch auch der Heizkreislauf über die Sonnenenergie gespeist werden, so sollte möglichst keine Abweichung von der Südausrichtung erfolgen. Weiterhin kann die Nutzung von Solarenergie über die Festsetzung der Dachneigung indirekt gesteuert werden. Für Heizsysteme beträgt die optimale Dachneigung 40°. Für die Warmwasseraufbereitung sind Dachneigungen zwischen 30° und 60° möglich. Der Bebauungsplan setzt Dachneigungen von 28° bis 48° fest.

Der Bebauungsplan trifft also Vorgaben zur Ausnutzung von Sonnenenergie. Es wird empfohlen, solche Anlage zu installieren.

10.3 Gehölzpflanzungen

Der grünordnerische Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 80 „Sonnenhof-Ost“ beinhaltet im Kapitel 8 ‚Festsetzungsvorschläge‘ zwei Pflanzlisten. Diese wurden nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Es wird aber angeregt und empfohlen, sich bei der Pflanzung gemäß der textlichen Festsetzungen an den Pflanzlisten 1 und 2 zu orientieren. Sie werden nachfolgende dargestellt:

Pflanzliste 1

Bergahorn, Esche, Feldahorn, Feldulme, Flatterulme, Hainbuche, Roskastanien, Rotbuche, Sommerlinde, Spitzahorn, Stileiche, Traubeneiche, Vogelkirsche, Walnuss, Winterlinde,

Pflanzliste 2

Beerenginster, Hartriegel, Haselnuss, Hunsrose, Kornelkirsche, Kreuzdorn, Pfaffenhüttchen, Schwarzer Holunder, Sahlweide, Stachelbeere, Weißdorn, Zitterpappel.

11. STÄDTEBAULICHE WERTE, KOSTEN

Städtebauliche Werte

Plangebietesgröße	1,25 ha
Straßenverkehrsflächen L 548	0,16 ha
Grünflächen	0,18 ha
Ausgleichsfläche A 1	0,29 ha
Bruttobauland	0,62 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,08 ha
Nettobauland	0,54 ha

Die Kosten für die Umsetzung des Bebauungsplanes belaufen sich nach Aussage des Fachplaners für die Erschließung auf ca. 100.000,-- Euro für den Ausbau des Kreuzung der L 548.

Das Baugebiet wird durch die Nds. Landesgesellschaft, Geschäftsstelle Göttingen, entwickelt. Die Stadt Uslar muss daher für die Erschließung des Baugebietes keine Kosten bereitstellen. Die Umsetzung der Planung wird vom Vorhabenträger finanziert.

Uslar, den 14.12.2005

Stadt Uslar
Der Bürgermeister