

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

0,4 Geschosflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
1 zwingend

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

Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

Landwirtschaftlicher Weg

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

Elk-Freileitung / oberirdisch

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

Wasserflächen / Fanggraben

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS-
NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in dem mit gekennzeichneten Bereich einheimische hochwertende Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) und Großsträucher (natürliche Wuchshöhe über 1,80 m) anzupflanzen und zu erhalten. Für je 15 m angefangene Pflanzstreifenlänge sind mindestens ein Laubbaum und drei Großsträucher anzupflanzen.

2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in dem mit gekennzeichneten Bereich einheimische hochwertende Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) anzupflanzen und zu erhalten. Für je 15 m angefangene Pflanzstreifenlänge ist mindestens ein Laubbaum anzupflanzen.

3. Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je angefangene 500 m² Baugrundstück ein hochwertender einheimischer Laubbaum (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum als Hochstamm) und vier Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten.

4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind im Bereich der Verkehrsflächen 13 hochwertende einheimische Laubbäume (I. oder II. Größenordnung) anzupflanzen und zu erhalten.

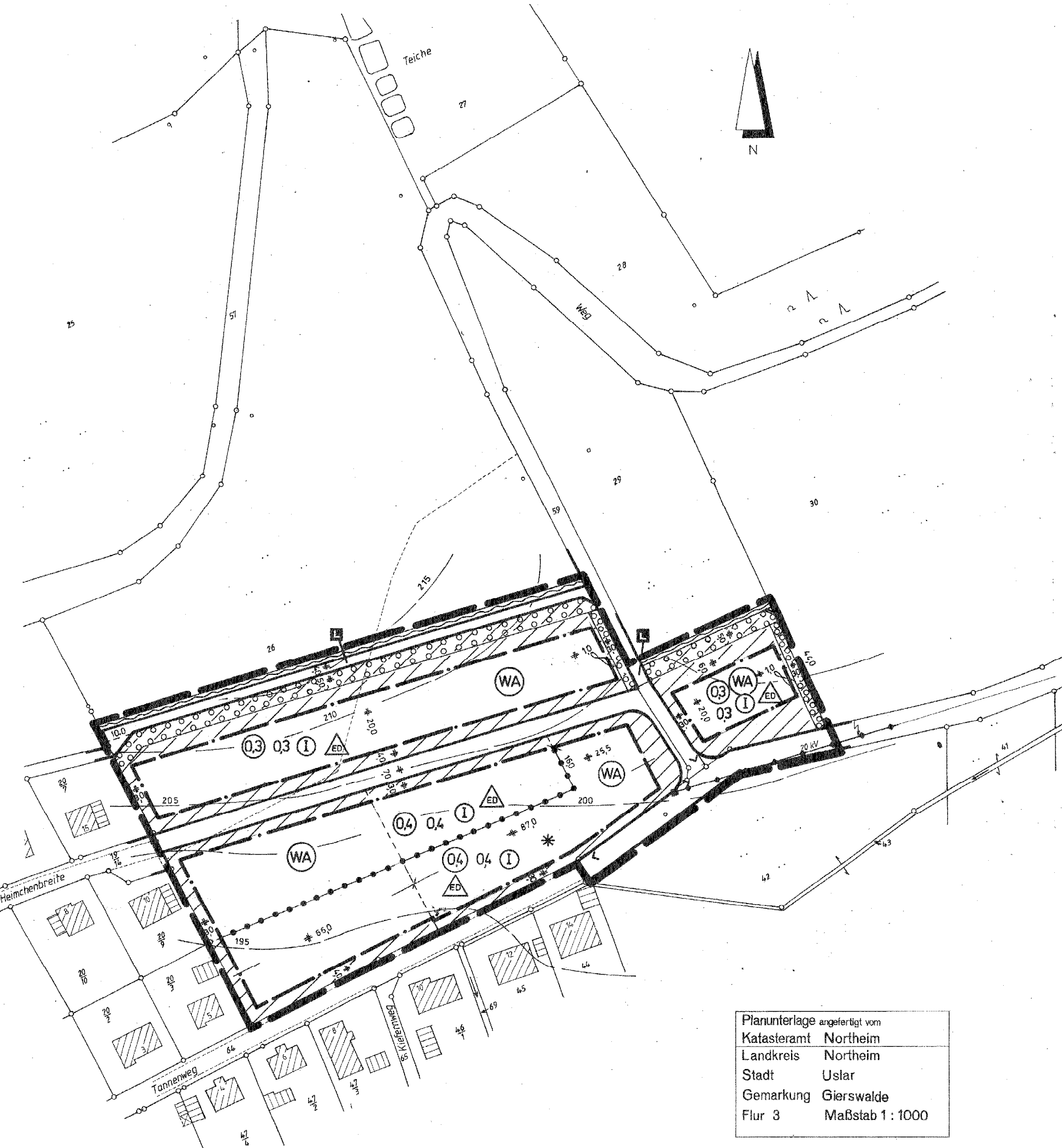
5. Für die Versiegelung von Flächen sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatG Ausgleichsmaßnahmen in folgendem Umfang vorzunehmen. Je 10 m² überbauter oder versiegelter Fläche ist ein Ausgleich von 9,86 WE, WE = Werteneinheit, vorzunehmen. Für die Versiegelung mit breitflügigen Pflastersteinen ist ein Abzug je 10 m² von 0,5 WE zulässig.

Die Wertigkeit für den Ausgleich durch Neuanpflanzungen oder Herstellung von Flächen wird wie folgt festgesetzt:

Baum I. Größenordnung	=	90 WE
Baum II. Größenordnung	=	68 WE
Obstbaum Hochstamm	=	50 WE
Großstrauch	=	28 WE
Kleinstrauch	=	7 WE
Sukzessionsfläche ohne Bepflanzung	=	1,4 WE/m ²
Gartenfläche	=	1,2 WE/m ²

Die Textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 3 sind auf diese Festsetzung anrechenbar.

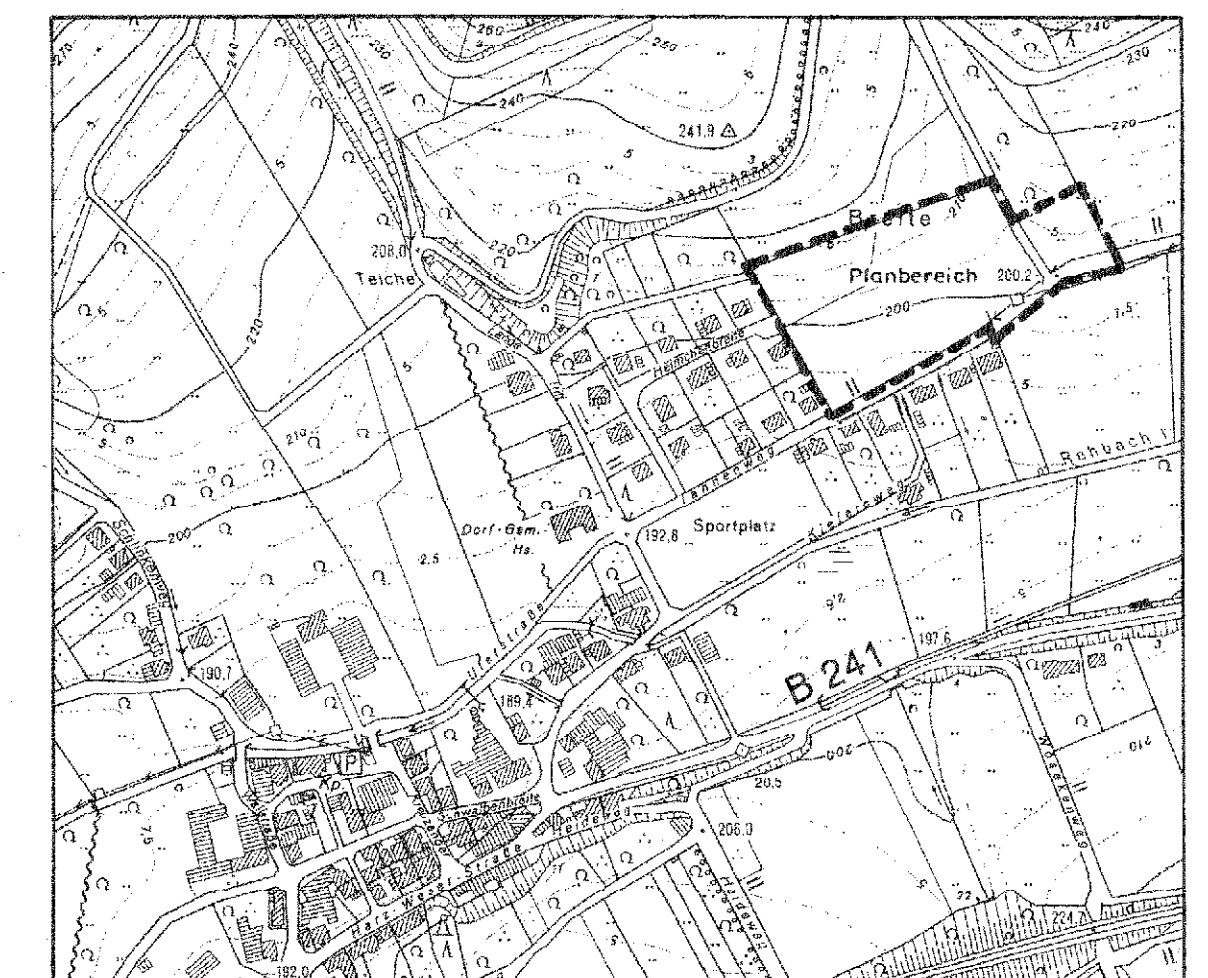
6. Im mit gekennzeichneten Bereich ist gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein zusätzliches Vollgeschoss als Ausnahme zulässig, wenn dieses Vollgeschoss als ausgebauter Dachgeschoss erstellt und die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.



Planunterlage angefertigt vom
Katasteramt Northeim
Landkreis Northeim
Stadt Uslar
Gemarkung Gierswalde
Flur 3 Maßstab 1 : 1000

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauung
 Flurstücksgrenze
 Nutzungsgrenze
 Gartenland
 Grünland
 Höhenlinie über N.N.
 Graben
 Wald
 Eltrefreileitung



Übersichtspl M. 1 : 5000

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 10 des Baunutzungsverordnungs- und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 60, Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebensitzenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebensitzenden-Ordnungs-Bauvorschriften über-Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Uslar, den 25. Juni 1996

gez. Dr. Weins
Bürgermeister

gez. Meisterting
Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.12.1994 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 2 Abs. 4 BauNVO öffentlich bekanntgemacht.

Uslar, den 25. Juni 1996

gez. Meisterting
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
VP 3 / 95

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, in der zuletzt geltenden Fassung).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1.1.95). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Northeim, den 12. Aug. 1996

Siegel

gez. Walter

Planverfasser

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Hannover, im März 1995

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Lothringer Strasse 15
Telefon (0511) 5565-37 Fax 5565-32
gek. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 31.10.95 dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.02.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.03.1996 bis 24.04.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Uslar, den 25. Juni 1996

gez. Meisterting
Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die engere öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

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

Uslar, den

Stadtdirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Uslar, den

Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, Änderung, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.06.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Uslar, den 25. Juni 1996

gez. Meisterting
Stadtdirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan, Änderung, ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 24.4.97 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan, Änderung, wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB und 11 Abs. 4 BauGB Ausnahme der durch (kanalisch gemachten Teile *) nicht geltend gemacht.

Landkreis Northeim, den 12. Juni 1997

Siegel

Landkreis Northeim
Der Oberkreisdirektor
im Auftrage:
gez. Jahn

Stadtdirektor

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom Az.: aufgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan, Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßnahmen vom bis öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Uslar, den

Stadtdirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 4.7.97 im Amtsblatt bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, Änderung, ist damit am 4.7.97 rechtsverbindlich geworden.

Uslar, den 22. Mai 2006

gez. Meisterting
Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplanes geltend gemacht worden.

Uslar, den 22. Mai 2006

gez. Meisterting
Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

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

Uslar, den 22. Mai 2006

gez. Meisterting
Stadtdirektor

Anmerkung:
*) Nichtzutreffendes streichen

STADT USLAR

OS GIERSWALDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 60

HEIMCHENBREITE - OST

Die Übereinstimmung dieser Abschrift
des Bebauungsplanes Nr. 60
"Heimchenbreite-Ost" mit der Urschrift
des Bebauungsplanes wird hiermit
bestätigt.
Uslar, den 24. August 2006
M. 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVER-
ORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG,
IN DER JEWELTS ZULETZT GELTENDEN
FASSUNG

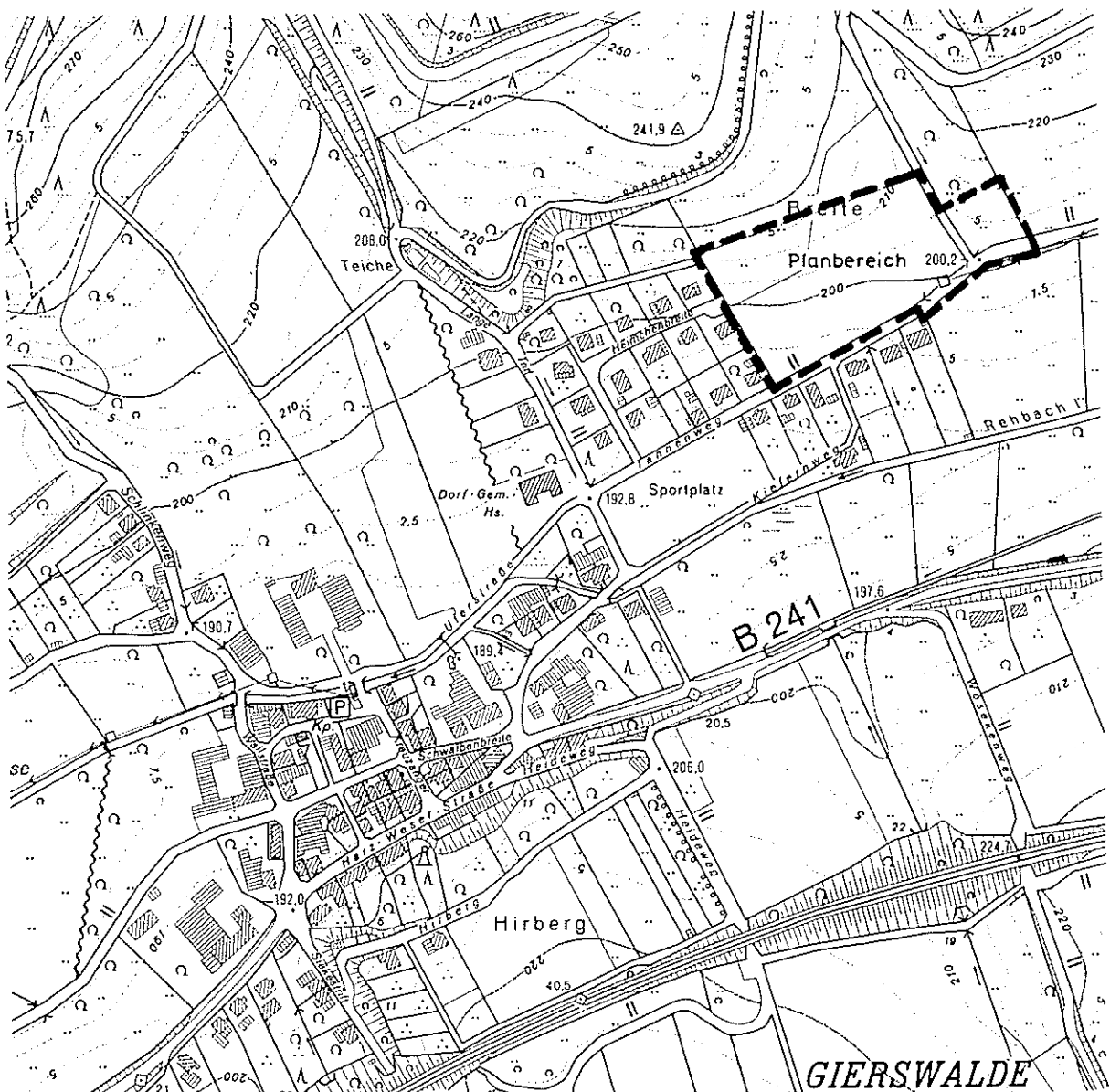
BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

GEM § 4(1) BauGB	GEM § 3(2) BauGB	GEM § 10 BauGB	GEM § 11 BauGB	GEM § 12 BauGB
BEARBEITET: 27.03.1995 / R.O.	GEANDERT: 31.10.1995 / R.O.			

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 31.10.1995	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

STADT USLAR OS GIERSWALDE BEBAUUNGSPLAN NR. 60 "HEIMCHENBREITE - OST"



Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katasteramtes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Uslar hat am 01.12.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Heimchenbreite - Ost" in der Ortschaft Gierswalde beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Nordosten der Ortschaft Gierswalde. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung i.M. 1:5.000 dargestellt begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanes)

Der Rat der Stadt Uslar hat im Oktober 1975 einen Entwicklungsplan und Flächennutzungsplan aufgestellt, der mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt wurde und der am 15.9.1978 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt worden ist. Mit der Bekanntmachung am 22.12.1978 wurde der Flächennutzungsplan wirksam.

Der Rat der Stadt hat die Aufstellung von 14 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. - 8., 10. - 12. und 14. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 9. und 15. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

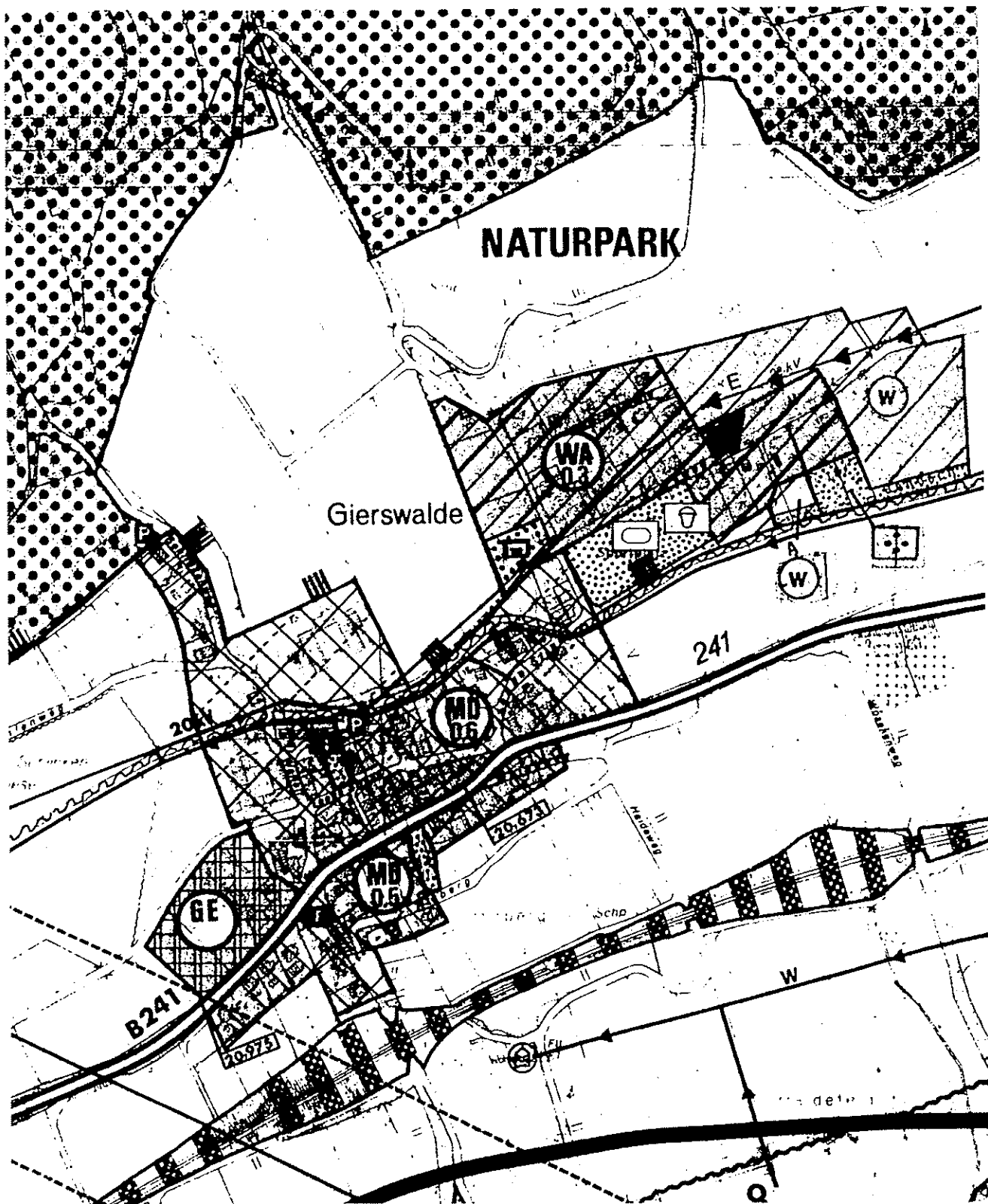
Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

2.2 Natur und Landschaft

Der Bereich wird intensiv landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Bereich teilweise ohne Darstellung der Ortslage zugeordnet und ein Teil als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft dargestellt. Im übrigen ist Gierswalde als Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft dargestellt.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Northeim ist der Bereich des Bebauungsplanes der bebauten Ortslage zugeordnet. Im übrigen wird auf die Bilanzierung unter dem Absatz Natur- und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hingewiesen.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, M. 1:5.000



2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Durch das Plangebiet werden keine Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete berührt.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Regionalplanung

Die Stadt Uslar hat als Mittelzentrum die Aufgabe der Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs. Dazu kommt der Schwerpunkt die Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten. Dieser Aufgabe wird die Kernstadt mit Bereitstellung von Wohn- und Gewerbebauflächen gerecht. Die Ortschaften sollen in ihrem Umfang erhalten bleiben. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung haben die Ortschaften Bauflächen für die Eigenentwicklung erhalten. Die geplante Maßnahme entspricht den Zielen der Regionalplanung.

Durch die Bebauung wird der Bedarf an Energie, insbesondere der Heizenergie, erhöht. Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist, es den Energieverbrauch zu reduzieren und den Einsatz von regenerierbaren Energien zu fördern. Im Rahmen der Bauplanung sollte die Energieeinsparung bei der Bemessung der Außendämmwerte beachtet werden. Auch sollte geprüft werden, ob zur Beheizung des Gebäudes regenerierbare Energien eingesetzt werden können.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, weitere Bauflächen für Wohnhäuser auszuweisen, um der regen Nachfrage nach Wohnbauland gerecht zu werden.

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

Unter diesen Gesichtspunkten hat der Verwaltungsausschuß die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Hieraus wird in Anlehnung an die Nachbarschaft und orientiert an der Nachfrage nach Wohnbauland ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Die vorgesehene Bebauung soll in Anlehnung an die Nachbarschaft in eingeschossiger Bauweise entstehen. Aufgrund der Nds. Bauordnung kann das Dachgeschoß bis 65 % ausgenutzt werden, ohne daß es als Vollgeschoß angerechnet wird. Damit ist für das Baugebiet ausreichend Entwicklungsraum für Wohnfläche gegeben. Die Grund- und Geschoßflächenzahl ist für die Baufläche im Norden und Osten des Baugebietes auf 0,3 festgesetzt. Hier sind die Baugrundstücke etwas größer, so daß eine höhere Versiegelung nicht erforderlich wird. Die Baufläche zwischen Tannenweg und Heimchenbreite läßt kleinteilige Baugrundstücke zu. Hier ist die Grund- und Geschoßflächenzahl mit 0,4 festgesetzt worden.

Die Baufläche ist für alle überbaubaren Flächen auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt, um dorfuntypische Gebäudeformen auszuschließen.

Die überbaubare Fläche ist mit Baugrenzen großzügig begrenzt worden, um ausreichend Spielraum für die Grundstücksaufteilung wie auch für die Anordnung der Gebäude zu geben.

3.5 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die vorhandene Straße "Tannenweg". Diese Straße muß zu diesem Zweck noch im östlichen Teil einen entsprechenden Ausbau erhalten. Außerdem wird die Wohnstraße Heimchenbreite nach Osten verlängert und an den Tannenweg angebunden.

Der Tannenweg sowie ein Teil der geplanten Heimchenbreite wird für den landwirtschaftlichen Verkehr benötigt. Hier muß ein ungehindertes Befahren für landwirtschaftliche Fahrzeuge gewährleistet sein. Im Norden des Baugebietes ist ein landwirtschaftlicher Weg ausgewiesen, um die Erreichbarkeit der verbleibenden Restfläche zu sichern.

3.6 Hauptversorgungsleitungen oberirdisch

Im Ostbereich des Tannenweges befindet sich eine 20 kV Elt-Freileitung mit einem Stahlgittermast. Die Leitung ist in der Planung dargestellt. Sie kann unverändert erhalten bleiben, da die geplante Bebauung nicht eingeschränkt wird.

3.7 Wasserflächen

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten kann Oberflächenwasser von Norden her in das Baugebiet eindringen. Um dies zu verhindern, ist entlang der Nordgrenze des Plangebietes ein 2 m breiter Fanggraben ausgewiesen.

3.8 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der Nordgrenze sowie der Ostgrenze des Baugebietes ist ein Pflanzstreifen zur Gestaltung des Ortsrandes festgesetzt worden. Dieser Pflanzstreifen soll einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft sicherstellen. Durch die textliche Festsetzung wird die Pflanzdichte bestimmt.

3.9 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Der Pflanzstreifen zur freien Landschaft hin muß von seiner Aufgabenstellung her eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern erhalten. So sind je 15 lfdm Pflanzstreifenlänge 1 hochwerdender Laubbaum und drei Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten. Diese Pflanzdichte kann durch zusätzliche Anpflanzungen noch verdichtet werden. Die Festsetzung stellt jedoch nur das erforderliche Mindestmaß dar, welches auch im ausgewachsenen Zustand Bestand hat.

zu Nr. 2

Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes ist ein Pflanzstreifen für die Anpflanzung einer Baumreihe festgesetzt worden. Hier soll alle 15 m ein hochwerdender Laubbaum gepflanzt werden. Auf die Verdichtung mit Sträuchern wird verzichtet.

zu Nr. 3

Das beplante Baugebiet ist landwirtschaftliche Fläche ohne Bewuchs. Um eine allgemeine Durchgrünung sicherzustellen, ist in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße eine Anpflanzung mit hochwerdenden Laubbäumen und Großsträuchern festgesetzt worden.

zu Nr. 4

Auch innerhalb der Verkehrsfläche sind Baumanpflanzungen zur Raumgestaltung und zur Verbesserung des Wohnwertes notwendig. Desweiteren wird mit den Baumanpflanzungen ein Teilausgleich für die Versiegelung der Straßenfläche geschaffen.

Da die Kanalleitungen sowie die Grundstückszufahrten nicht bekannt sind, wird auf eine Standortfestlegung der Bäume verzichtet. Durch die allgemeine Festsetzung bleibt es der Verwaltung überlassen, die Bäume dort anzuordnen, wo sie konfliktlos in den Straßenraum eingefügt werden können.

zu Nr. 5

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

Ermittlung des Ausgleichswertes

Bestandswert	18.173 WE
abzüglich	
Gartenland	8.577 WE
Landwirtschaftlicher Weg	320 WE
Bäume in der Verkehrsfläche	884 WE
Wasserfläche (Fanggraben)	511 WE
	7.881 WE

Versiegelung durch Bebauung

$$3.273 \text{ m}^2 + 4.721 \text{ m}^2 = 7.994 \text{ m}^2$$

$$\text{Ausgleichswert} \quad \frac{7.881 \text{ WE} \times 10 \text{ m}^2}{7.994 \text{ m}^2} = 9,86 \text{ WE}/10 \text{ m}^2$$

Die vorgenommene Festsetzung ist in Abhängigkeit zum vorgenommenen Eingriff aufgebaut. So wird der Ausgleich nach der versiegelten Fläche berechnet. Werden beispielsweise 500 m² Fläche durch Gebäude und Pflasterung versiegelt, so wird ein Ausgleich von

$$\frac{500 \text{ m}^2}{10} \times 9,86 \text{ WE}/\text{m}^2 = 493 \text{ WE}$$

erforderlich. Diese Werteinheit kann durch verschiedene Maßnahmen erfolgen. Die Wertigkeit der Maßnahmen Baumpflanzungen sind in der Festsetzung mit festgeschrieben worden. So soll dem Eigentümer bzw. Bauherren überlassen bleiben, zu welcher Form des Ausgleiches er sich entscheidet. Die getroffenen Anpflanzungsfestsetzungen im Bereich des Pflanzstreifens sowie zur allgemeinen Durchgrünung sind vorrangig durchzuführen. Dazu auch die gesonderte Festsetzung. Lediglich dürfen die dadurch angepflanzten Gehölze auf die Ausgleichsfestsetzungen angerechnet werden.

Bei der Verwendung eines offenporigen oder breitfugigen Pflasters wird eine Versiegelung nicht in der üblichen Intensität vorgenommen. Um diese Befestigungsart zu fördern, ist ein Abschlag auf die Ausgleichsmaßnahmen zugelassen worden. Dies ist gerechtfertigt, da ein Teil des Regenwassers in den Untergrund versickert.

Unter Punkt Natur und Landschaft ist eine Bilanz des Eingriffes sowie der Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

zu Nr. 6

Für den Bereich des Tannenweges ist eine zweigeschossige Bauweise vertretbar soweit das zweite Vollgeschoß im ausgebauten Dachgeschoß liegt. Es ist rechtlich nicht zulässig, ein zulässiges Vollgeschoß als Untergeschoß oder Dachgeschoßausbau festzulegen. Als Ausnahmeregelung ist das zweite Vollgeschoß möglich, wenn es als Dachgeschoßausbau vorgesehen ist. Somit wird das geplante Ziel erreicht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß durch die Ausnahmeregelung nicht alle Gebäude zweigeschossig erstellt werden können, da es sonst keine Ausnahme darstellt.

3.10 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Festsetzung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt ermöglicht. Dieser Eingriff ist notwendig, um den Wohnraumbedarf in Gierswalde zu decken. Der Eingriff ist somit unumgänglich. Durch die Textlichen Festsetzungen wird gewährleistet, daß der Eingriff in ausreichendem Maß ausgeglichen wird.

Bestandsberechnung

Plangebiet	18.770 m ²
Verkehrsfläche	989 m ²
Landwirtschaftliche Fläche	17.781 m ²

Berechnung der Wertigkeit

Landwirtschaftliche Fläche - Wiese	17.781 m ²	x	1,0 WE/m ²	=	17.781 WE
Landwirtschaftl. Weg mit Krautrand	979 m ²	x	0,4 WE/m ²	=	392 WE
					= 18.173 WE

Bewuchs von Bäumen und Sträuchern ist nicht vorhanden.

Berechnung der Planung

Plangebiet	18.334 m ²				
Verkehrsfläche Wohnstraße	2.402 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Landwirtschaftl. Weg Grasweg	800 m ²	x	0,4 WE/m ²	=	320 WE
allgem. Wohngebiet GRZ 0,3 = 2.182 m ²	15.142 m ²				
+ 50 % = 1.091 m ²	7.274 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Gartenfläche GRZ 0,4 = 3.147 m ²	4.001 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	4.801 WE
+ 50 % = 1.574 m ²	7.868 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Gartenland	3.147 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	3.776 WE
Wasserfläche (Fanggraben)	426 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	511 WE
Zwischensumme					= 9.408 WE

zuzüglich

aus Textlicher Festsetzung Nr. 1					
165 lfdm + 46 lfdm Pflanzstreifen					
= 11 Laubbäume x 50 WE				=	550 WE
= 33 Großsträucher x 28 WE				=	924 WE
= 4 Laubbäume x 50 WE				=	200 WE
= 12 Großsträucher x 28 WE				=	336 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 2
28 lfdm und 38 lfdm Pflanzstreifen
= 2 Laubbäume x 50 WE = 100 WE
= 3 Laubbäume x 50 WE = 150 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 3
Allgemeines Wohngebiet 15.142 m²
= 31 Laubbäume x 50 WE = 1.550 WE
= 124 Großsträucher x 28 WE = 3.472 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 4
= 13 Straßenbäume x 68 WE = 884 WE

17.574 WE
=====

Somit ergibt sich ein Überkompensationsdefizit von 599 WE. Durch die Textliche Festsetzung Nr. 5 ist jedoch der Ausgleich sichergestellt. So wird es notwendig, bei voller Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl weitere Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

3.11 Probleme des Immissionsschutzes

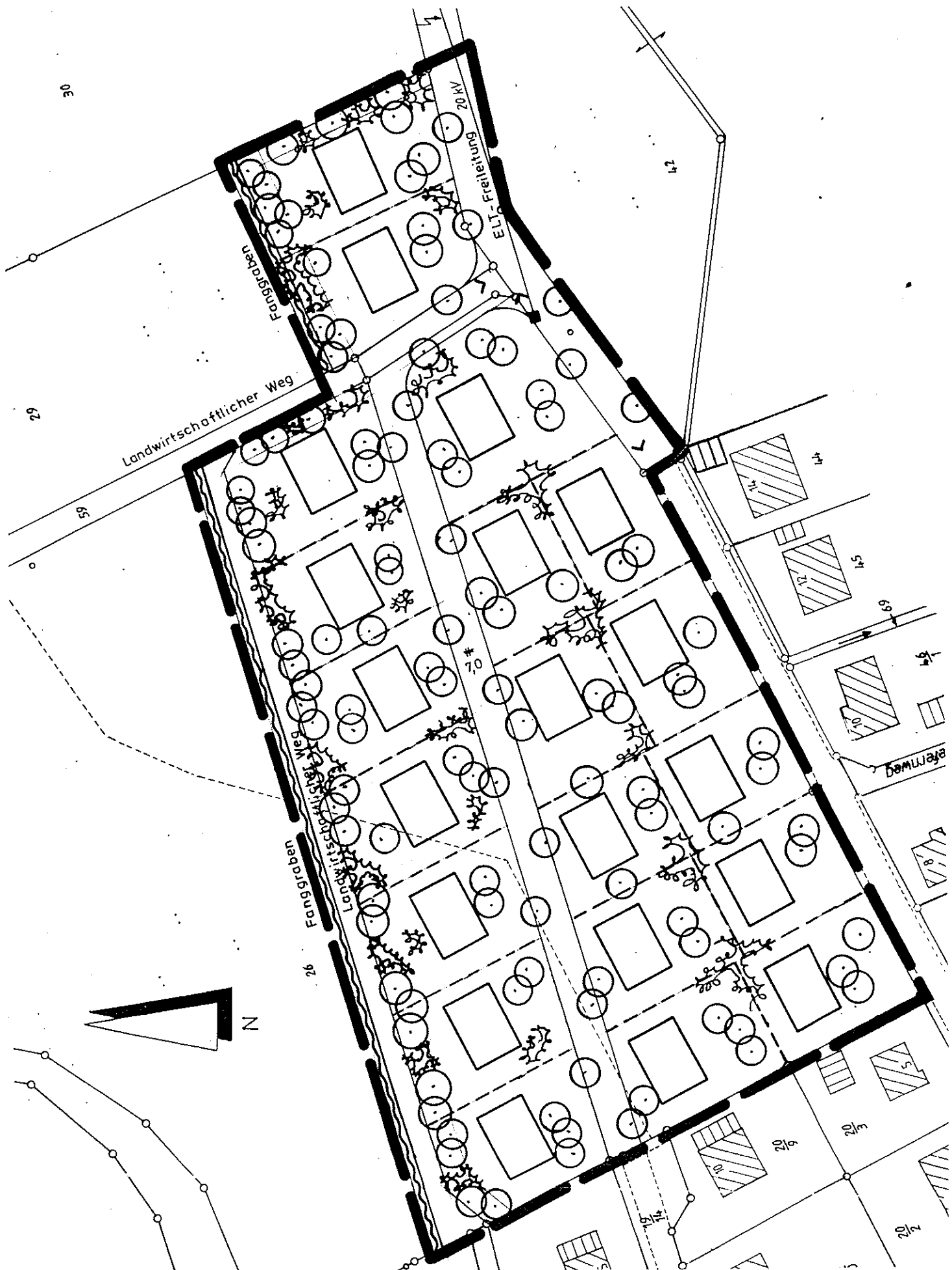
Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf.

Das geplante Baugebiet hat zur vorhandenen Bundesstraße B 241 einen Abstand von mindestens 185 m und zur Bahnstrecke einen Abstand von mindestens 385 m. Aufgrund der großen Abstände ist die Lärmpegelminderung so groß, daß die Lärmrichtwerte für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 eingehalten werden. Außerdem ist eine Verlegung der Bundesstraße südlich der Bahntrasse in Planung. Somit wird sich die Lärmbelastung für das Baugebiet durch den Verkehr auf der Bundesstraße weiter verringern.

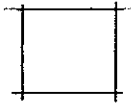
3.12 Hinweise

Von Seiten der Landwirtschaft wird darauf hingewiesen, daß die im Planbereich verlaufenden landwirtschaftlichen Wirtschaftswege sowie der Tannenweg dem landwirtschaftlichen Verkehr weiterhin jederzeit ungehindert zur Verfügung stehen müssen.

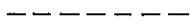
Bebauungsentwurf im Maßstab 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG



Gebäudevorschlag



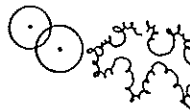
Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)



Straßen- und Freiflächengrenze



Verkehrsflächen



Bäume, Sträucher



Grenze des räumlichen Geltungsbe-
reiches des Bebauungsplanes

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

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

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

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

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

Enteignungen (§§ 85 ff BauGB).

4.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

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

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung im Planbereich wird von den Stadtwerken Uslar sichergestellt. Die Druckverhältnisse sind zur Versorgung des Gebietes ausreichend. Der Nachweis wird zum Zeitpunkt der Erschließung erbracht.

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Erschließung des allgemeinen Wohngebietes 0,3 - 0,4, I, 5.142 m²) sichergestellt. Hierbei wird das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Fassung Juli 1978) und der § 42 NBauO beachtet. Gemäß der 1. Wasser-sicherstellungsverordnung vom 31.3.1970 beträgt die erforderliche Wassermenge zur Brandbekämpfung 1.090 m³.

Die Sicherstellung kann durch ein ausreichend bemessenes Ringleitungsnetz mit einem Rohrquerschnitt von mindestens 100 mm erforderlichenfalls durch den zusätzlichen Bau von Zisternen erreicht werden. In das Leitungsnetz sind im Abstand von 100 - 120 m genormte Hydranten einzubauen. Die Lage der Hydranten im gesamten Neubaugebiet ist durch genormte Hinweisschilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Löschwassermenge je Hydrant beträgt 48 m³/h bei überwiegender Bauart von mindestens feuerhemmenden Umfassungen und harter Bedachungen.

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

Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und Befugnisse werden vor den Erschließungsmaßnahmen erwirkt.

Das anfallende Dachflächenwasser sollte über Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser für die Gartenbewässerung genutzt werden. Das anfallende Oberflächenwasser sollte möglichst auf dem Grundstück verbleiben und flächenhaft versickert werden. Durch die starke Hangneigung (im Baugebiet ca. 20 m Höhenunterschied) ist eine Versickerung des gesamten Oberflächenwassers nicht möglich. Flächenhafte Teilversickerungen sollten angestrebt werden. Um den Wasseranfall so gering wie möglich zu halten, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche notwendige Maß beschränkt werden. Lediglich das überschüssige Wasser soll dem Regenwasserkanal zugeleitet werden.

Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Northeim durchgeführt. Auf den Grundstücken müssen ausreichend Stellflächen für die Abfallentsorgung vorgesehen werden, insbesondere unter Berücksichtigung der getrennten Sammlung von Werkstoffen und Grünabfällen. Die Zuwegung zu den Grundstücken muß von Müllfahrzeugen befahrbar sein.

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

4.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

4.5 Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

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

Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren ist im Plangebiet nicht ausgewiesen worden. Auf dem Sportplatz sowie am Dorfgemeinschaftshaus besteht ausreichend Spielmöglichkeit, so daß auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes verzichtet werden kann. Ein Ausnahmeantrag wird hiermit gestellt.

Mit Schreiben vom 24.5.1995 wird von Seiten des Jugendamtes erklärt, daß gegen die Erteilung einer Ausnahme gem. § 5 Abs. 2 NSPPG keine Bedenken bestehen.

4.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

Verkehrsflächenausbau	288.000,--DM
-----------------------	--------------

Von diesem Betrag werden 90 % über den Erschließungsbeitrag verteilt.

Die Kosten für den Regenwasser- und Schmutzwasserkanal werden von den Stadtwerken getragen bzw. umgelegt.

Die Kosten für Strom- und Wasserversorgung sowie für das erforderliche Fernmelde-netz 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 1,8770 ha

davon sind

Allgemeines Wohngebiet	1,5142 ha
Verkehrsfläche	0,2402 ha
Landwirtschaftliche Verkehrsfläche	0,0800 ha
Wasserfläche	0,0426 ha

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 60

"Heimchenbreite - Ost"

vom 11.03.1996 bis einschließlich 12.04.1996

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

Uslar, den 25. Juni 1996

gez. Dr. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor

Siegel