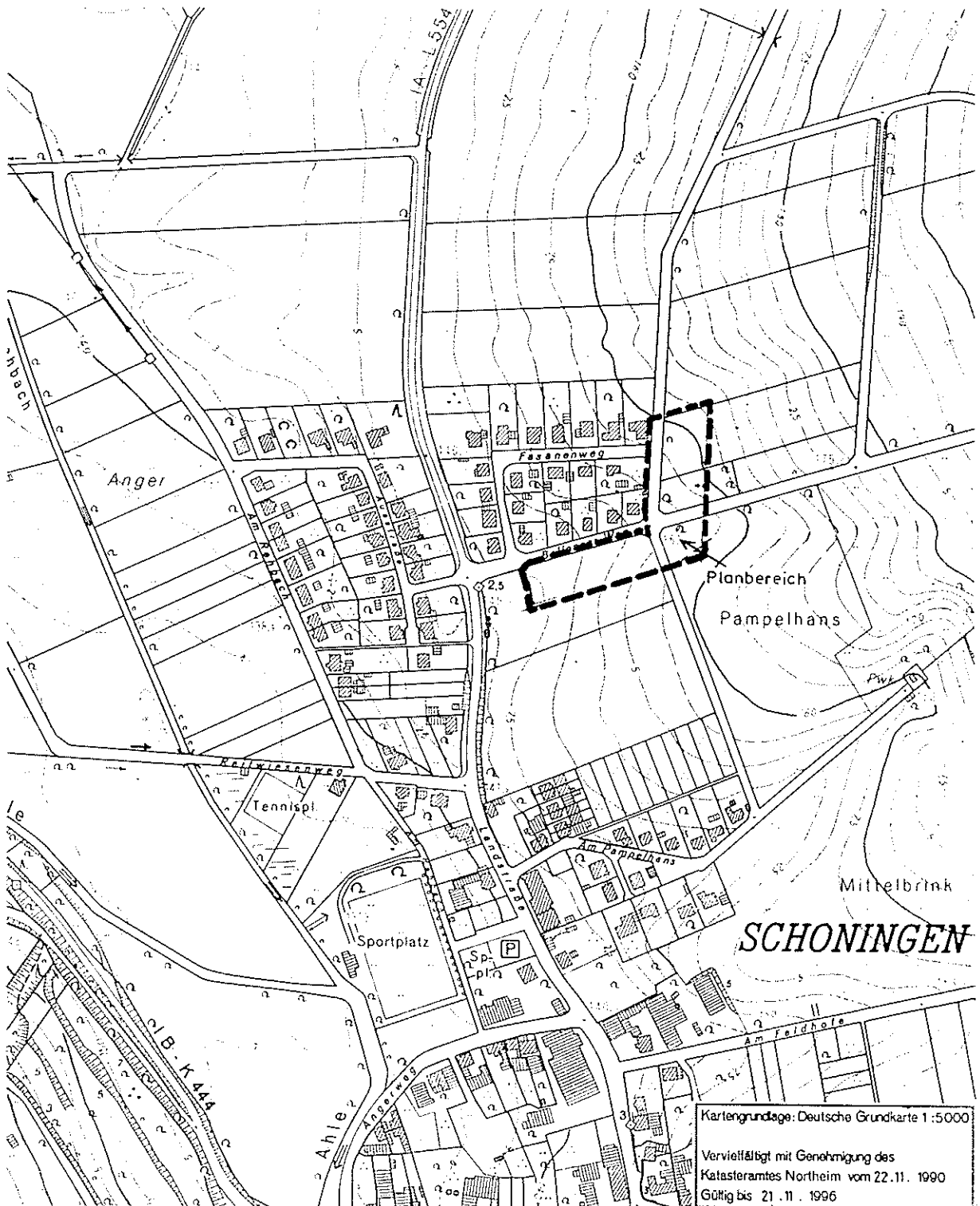


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 13.10.1994	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

STADT USLAR OS SCHONINGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 52 "BOLLENSER WEG"



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Uslar hat am 3.6.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Bollenser Weg" in der Ortschaft Schoningen beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Nordosten der Ortschaft Schoningen. Der Planbereich wird, wie auf dem Deckblatt 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 13 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1., 2., 4., 5., 6., 7., 10. 11. und 12. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 8. Änderung liegt der Bezirksregierung Braunschweig zur Genehmigung vor. Die 3., 9. und 14. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche und als Fläche für die Landwirtschaft dar. Um die vorhandenen Erschließungsanlagen wirtschaftlich für die Schaffung von Wohnraum zu nutzen, wird eine geringfügige Abweichung vom Flächennutzungsplan begründet. Im übrigen wird der zur Zeit noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Bereich im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

2.2 Natur und Landschaft

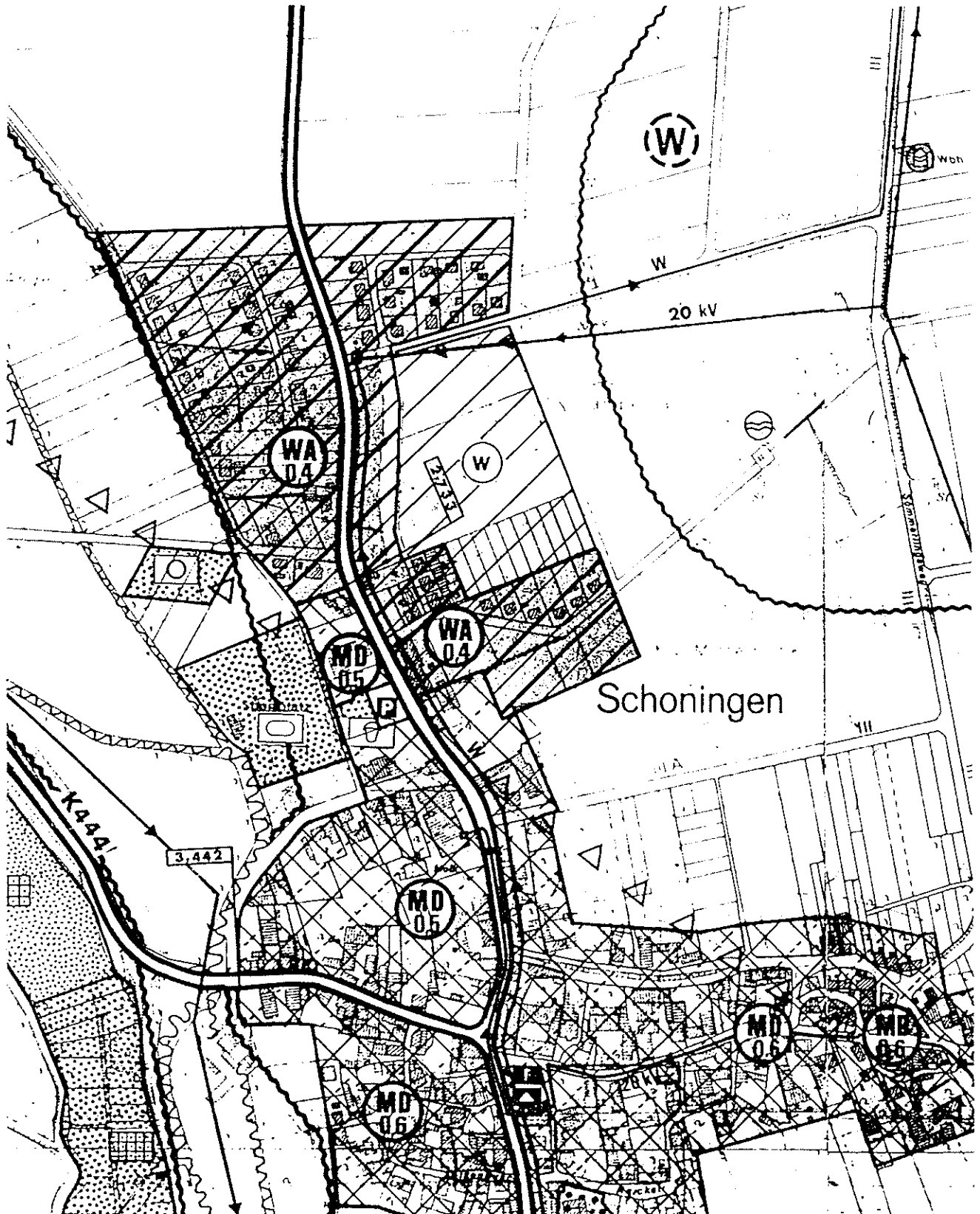
Der Bereich wird intensiv als Ackerfläche genutzt. Im regionalen Raumordnungsprogramm ist der Bereich teilweise ohne Darstellung der Ortslage zugeordnet und der übrige Teil als Vorranggebiet für die Wassergewinnung dargestellt. Wie jedoch aus dem Flächennutzungsplan hervorgeht, wird das vorgeschlagene Wasserschutzgebiet nicht berührt.

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

2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Durch das Plangebiet werden keine Überschwemmungsgebiete berührt.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, M. 1:5.000



Das Plangebiet liegt zu 80 % in der Schutzzone III des sich in Ausweisung befindlichen Wasserschutzgebietes (Antrag der Stadtwerke Uslar vom 21.11.1980) für die Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Schoningen. Auf die Beschränkungen durch die Bestimmungen der Muster-Schutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Braunschweig (Stand 15.10.1993) wird hingewiesen.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

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 Stadt mit Bereitstellung von Wohn- und Gewerbebauflächen gerecht. Dabei dürfen die angeschlossenen Ortschaften nicht vernachlässigt werden. So haben die Ortschaften den Anspruch auf Erhaltung und Eigenentwicklung. Die Ortschaft Schoningen hat einen Bedarf an Wohnbaufläche im Rahmen der Eigenentwicklung. Um der steigenden Bau- landnachfrage in der Ortschaft Schoningen gerecht zu werden, hat der Verwaltungsausschuß beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und die Grundlage für weitere Maßnahmen zu bilden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

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

Der östliche Teil des Planbereiches ist im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbauland dargestellt. Da der Flächennutzungsplan jedoch nicht parzellenscharfe Darstellungen trifft und diese Flächen durch vorhandene Erschließungsanlagen erschlossen sind, wird der Flächennutzungsplan dahin ausgelegt, daß diese Fläche noch der Wohnbaufläche zugeordnet wird.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Die vorgesehene Bebauung soll in eingeschossiger Bauweise erfolgen. Dabei kann ein Teil der Wohnfläche auch im Dachgeschoß angeordnet werden, wobei der Dachgeschoßausbau nicht über 65 % erfolgen darf. Die Grund- und Geschoßflächenzahl ist mit 0,4 und 0,5 großzügig festgelegt worden. Die Bauweise soll sich der Nachbarschaft und der dörflichen Bauweise anpassen. Diesbezüglich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen worden.

Die Baufläche ist mit Baugrenzen großzügig festgelegt worden.

Somit ist ausreichend Spielraum für die Anordnung der Gebäude gegeben.

3.4 Verkehr

Die Erschließung der Baufläche erfolgt über den Bollenser Weg sowie den Fasanenweg. Beide Straßen sind vorhanden und ausgebaut. Zusätzliche Verkehrsfläche wird für Erschließungsstraßen nicht benötigt.

Die Verlängerung des Bollenser Weges in östliche Richtung und die Verlängerung des Fasanenweges in südlicher Richtung sind landwirtschaftliche Wege und sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung dargestellt.

Für die Ackerfläche Flst. 198/107 wird die westliche Zufahrt durch die Bebauung aufgehoben. Um einen Ersatz zu schaffen, ist entlang der Nordgrenze des Plangebietes ein 5 m breiter landwirtschaftlicher Weg ausgewiesen worden.

Von Seiten des Gesundheitsamtes wird darauf hingewiesen, daß im Bereich öffentlicher Straßen, Plätze und Wege im Interesse alter und behinderter Menschen hinderungsfreie Umweltbedingungen zu schaffen sind.

3.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Das Baugebiet bildet im Osten den Ortsrand neu. Um hier den Übergang in die freie Landschaft zu gestalten und die Bebauung harmonisch in das Landschaftsbild einzufügen, ist ein Pflanzstreifen festgesetzt. Die Pflanzdichte wird über die Textliche Festsetzung geregelt.

Im Bereich der landwirtschaftlichen Wegeflächen befinden sich zwei Laubbäume, die eine Randbegrenzung darstellen. Auf die Verkehrsabwicklung haben sie keine nachteilige Auswirkung, so daß sie problemlos erhalten werden können. Mit der Festsetzung werden sie im Bestand gesichert.

3.6 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 Mittelsträucher 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 Grenze am geplanten landwirtschaftlichen Weg ist ein sehr schmaler 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 weitgehend Ackerfläche ohne Bewuchs. Um eine allgemeine Durchgrünung sicherzustellen, ist in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße eine Anpflanzung von hochwerdenden Laubbäumen 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 Ausgleich 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	5.438 WE
abzüglich	
Pflanzstreifen	814 WE
Gartenland	2.490 WE
Landwirtschaftlicher Weg	363 WE
2 Bäume zu erhalten	100 WE
	1.671 WE

Versiegelung durch Bebauung

$$2.754 \text{ m}^2 + 1.377 \text{ m}^2 = 4.131 \text{ WE}$$

$$\text{Ausgleichswert } \frac{1.671 \text{ WE} \times 10 \text{ m}^2}{4.131 \text{ m}^2} = 4,05 \text{ WE}/10 \text{ m}^2$$

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

$$\frac{500 \text{ m}^2}{10} \times 4,05 \text{ WE}/\text{m}^2 = 202,5 \text{ WE}$$

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 breittugigen 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.

3.7 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

Bestandsberechnung

Plangebiet	8.500 m ²
Ackerfläche	7.076 m ²
landw. Weg	770 m ²
Verkehrsfläche	654 m ²
1 Baum	-,-

Berechnung der Wertigkeit

Ackerfläche	7.076 m ²	x	0,7 WE/m ²	=	4.953 WE
landw. Weg	770 m ²	x	0,5 WE/m ²	=	385 WE
Verkehrsfläche	654 m ²	x	0,0 WE/m ²		
2 Bäume	á 50 WE			=	100 WE
Das Plangebiet stellt damit einen Wert von dar.				=	5.438 WE

Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen

Allgem. Wohngebiet	<u>6.884 m²</u>				
davon versiegelte Fläche durch Gebäude (0,4 GRZ)	2.754 m ²	x	0,0 WE/m ²		
davon zusätzlich versiegelte Fläche 50 % der GRZ jedoch nicht mehr als 0,8 GRZ	1.377 m ²	x	0,0 WE/m ²		
davon Pflanzstreifen (Sukzession)	678 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	814 WE
Gartenland	<u>2.075 m²</u>	x	1,2 WE/m ²	=	2.490 WE
Zwischensumme	<u>6.884 m²</u>				
	=====				
Verkehrsfläche	890 m ²	x	0,0 WE/m ²		
landw. Weg	<u>726 m²</u>	x	0,5 WE/m	=	363 WE
Zwischensumme	1.616 m ²				
Anpflanzung durch Textliche Festsetzung Nr. 1 128 m : 15 m = 9			9 Laubbäume je 50 - 90 WE	=	450 WE
			27 Mittelsträucher je 17 WE	=	459 WE
Anpflanzung durch Textliche Festsetzung Nr. 2 32 m : 15 m = 3			3 Laubbäume je 50 - 90 WE	=	150 WE

Anpflanzung durch Textliche Festset- zung Nr. 3 $6.884 \text{ m}^2 : 500 \text{ m}^2 = 14$	14 Laubbäume je 50 - 90 WE	=	700 WE
Anpflanzung durch Textliche Festset- zung Nr. 4	4 Laubbäume je 50 - 90 WE	=	200 WE
2 Bäume zu erhalten		=	100 WE
			5.726 WE(m ²)
			=====

3.8 Hinweise

Durch die vorhandenen angrenzenden Ackerflächen, welche intensiv genutzt werden, kann es zu Geruchsimmissionen kommen (Ausbringen von Gülle, Dünger, Spritzmittel).

Von Seiten der Landwirtschaft wird darauf hingewiesen, daß die Zuwegung zu den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen zu erhalten ist.

Der Bollenser Weg ist für den landwirtschaftlichen Verkehr eine wichtige Erschließungsachse zur nordöstlichen Gemarkung hin. Dieser Verkehr muß weiterhin ungehindert gewährleistet werden.

Bebauungsentwurf im Maßstab 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Gebäudevorschlag
-  Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)
-  Straßen- und Freiflächengrenze
-  Grünflächen
-  Bäume, Sträucher
-  Fußweg/ Fahrbahn
-  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.

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Erschließung des allgemeinen Wohngebietes sichergestellt. Hierbei wird das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Fassung Juli 1978) und der § 42 NBauO beachtet. Gemäß der 1. Wassersicherstellungsverordnung vom 31.3.1970 beträgt die erforderliche Wassermenge zur Brandbekämpfung 509 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 80 - 100 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.

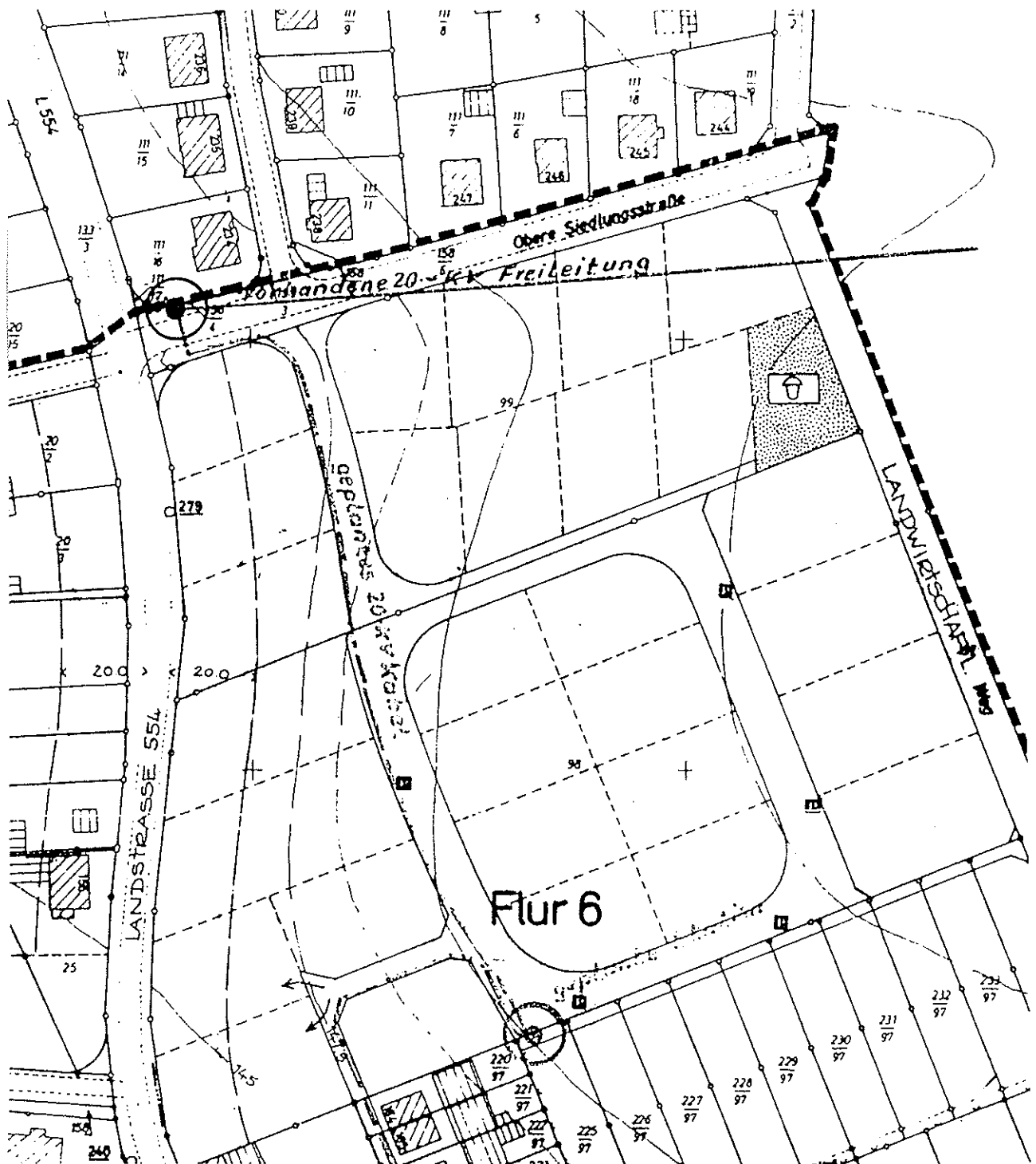
Die Abwässer werden im Trennsystem zur zentralen Kläranlage geleitet. Die Grundstücke sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert.

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. 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.

Ausschnitt aus dem Erschließungsentwurf



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.

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes ist verzichtet worden, da in direkter Anlehnung an das Plangebiet ein Kinderspielplatz vorgesehen ist (siehe Erschließungsentwurf). Vorübergehend können die Kinder den vorhandenen Spielplatz am Sportplatz nutzen.

4.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

Verkehrsflächenausbau	60.000,-- DM
-----------------------	--------------

Von diesem Betrag werden 90 % über den Erschließungsbeitrag verteilt.

Hausanschlüsse (SW, RW)	16.000,-- DM
-------------------------	--------------

Diese Kosten werden von der Stadt 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 0,8500 ha

davon sind

Allgemeine Wohngebiete	0,7076 ha
Verkehrsflächen	0,1424 ha

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 52

"Bollenser Weg"

vom 22. Juni 1994 bis einschließlich 5. August 1994

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

Uslar, den 13.10.94

gez. Weinreis
Bürgermeister

in Vertretung
gez. Johanning
stv. Stadtdirektor