

Die mit **(A)** gekennzeichneten Flächen sind zugunsten des Erschließungsträgers festgesetzt. Sie dienen der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die mit **(B)** gekennzeichneten Flächen sind ebenfalls zugunsten des Erschließungsträgers festgesetzt. Sie dienen der Anlegung eines Abfanggrabens für Oberflächenwasser.

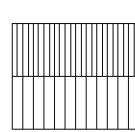
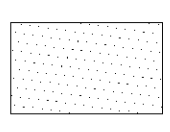
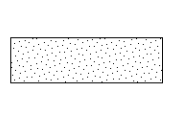
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

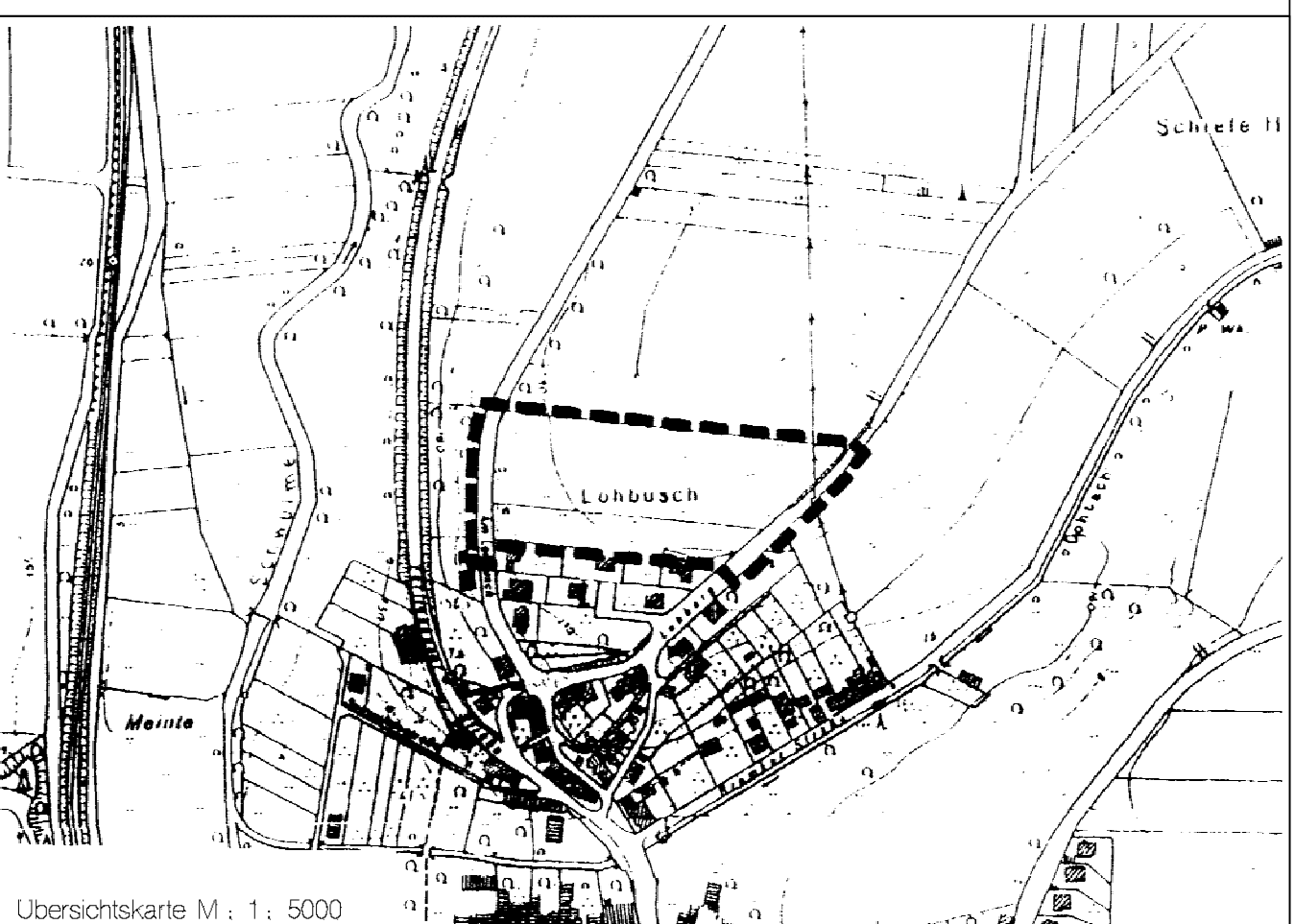
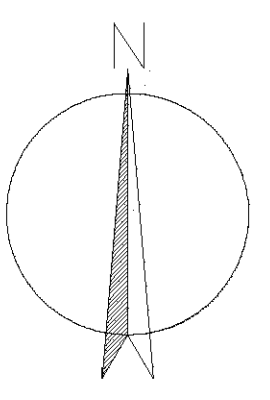
Historical map of the Lunenburg area in the 18th century. The map shows a river (Menne) on the left, a road (Lunenburg) running vertically, and a road (Sonne) on the right. A large area is enclosed by a dashed line and labeled 'Lunenburg'. The map includes various buildings, fields, and a scale bar at the bottom left indicating 'M : 1 : 5000'.

Maßstab: 1 : 1

Gestaltungsplan zum Bebauungsplan Nr. 70 "Lohbusch"

LEGENDE :

-  Gebäude
-  Straße
-  Baum
-  Fuß + Radweg
-  Graben mit Aufwertungen



Übersichtskarte M : 1 : 5000

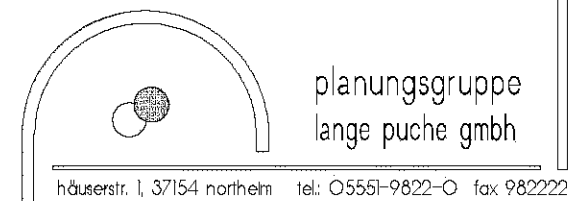
STADT USLAR

Richtigstellung der Planzeichnung

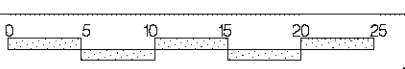
BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

Gestaltungsplan zum
Bebauungsplan Nr. 70 "Lohbusch",
OT Offensen

	Name	Datum
Bearbeitet	W. Pehle	01.03.1999
Gezeichnet	E. Wirthwein	08.03.1999
Geprüft	W. Pehle	19.03.1999
Geändert	E. Wirthwein	15.06.1999
Geprüft	D. Puche	15.06.1999
Geändert	E. Wirthwein	07.03.2000
Geprüft	W. Pehle	07.03.2000
Fertiggestellt	E. Wirthwein	20.07.2000
Geprüft	W. Pehle	20.07.2000



häuserstr. 1, 37154 northeln tel.: 05581-9822-0 fax: 982222



Maßstab : 1 / 500

Blatt-Nr. : 242p5-02

Blatt-Gr. : 85 x 40

Richtigstellung der Planzeichnung wurde bearbeitet vom

Hannover im September 2006

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover - Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 322330 Fax 329682
gez. Keller

Richtigstellung der Urschrift der Planzeichnung wird beglaubigt

Uslar, den 13. Dezember 2006

Siegel

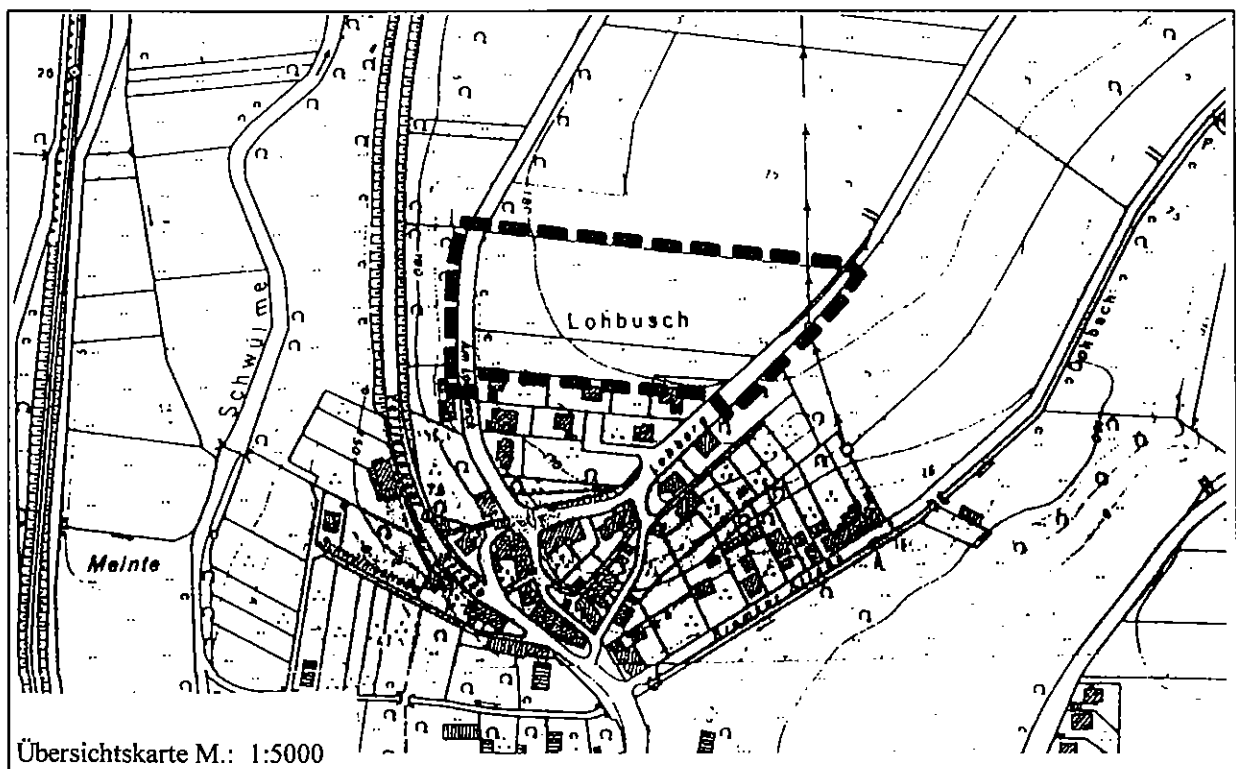
gez. Dr. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meiering
Stadtdirektor

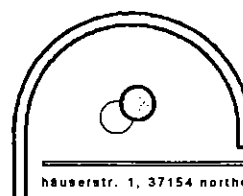
Stadt Uslar



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 70 "Lohbusch", Ortsteil Offensen, Stadt Uslar



Aufgestellt im Mai 1999
Geändert im Juni 1999
Geändert am 8. März 2000
Fertiggestellt am 20. Juli 2000



planungsgruppe
lange puche gmbh

häuserstr. 1, 37154 northeim tel 05551-9822-0 fax 982222

Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNG	1
1.1 Rechtsgrundlage	1
1.2 Beschlüsse	1
1.3 Gestaltungsplan	1
2. PLANUNGSANLASS	1
3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	2
4. BESTANDSBEWERTUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG IN BEZUG AUF DIE BAULICHE STRUKTUR UND DIE INFRASTRUKTUR	2
4.1 Bauliche Struktur	2
4.1.1 Siedlungsentwicklung	2
4.1.2 Ortsbild	3
4.1.3 Städtebauliches Konzept	3
4.1.4 Nutzungskonflikte	4
4.2 Infrastruktur	5
4.2.1 Verkehr	5
4.2.2 ÖPNV	6
4.2.3 Entwässerung	6
4.2.4 Versorgung	7
4.2.5 Spielplätze	7
5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
6. BESTANDSBEWERTUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG IN BEZUG AUF DEN ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT	8
6.1 Abiotische Faktoren	8
6.1.1 Naturräumliche Gliederung / Topographie	8
6.1.2 Geologie / Grundwasser	9
6.1.3 Böden	9
6.1.4 Klima / Lufthygiene	9
6.1.5 Landschaftsbild	10
6.1.6 Erholung	10
6.2 Biotische Faktoren	10
6.2.1 Biotop- und Artenschutz	10
6.3 Eingriffsregelung	11
6.3.1 Bestand	11
6.3.2 Neuplanung	11
6.3.3 Rechnerische Bilanzierung:	12
6.3.4 Gegenüberstellung	13

7. FESTSETZUNGEN	13
7.1 Art der baulichen Nutzung	13
7.2 Maß der baulichen Nutzung	14
7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	14
7.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	14
7.2.3 Höhe baulicher Anlagen	15
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	15
7.4 Verkehrsflächen	16
7.5 Natur und Landschaft	16
7.5.1 Maßnahmenbeschreibung 1	16
7.5.2 Maßnahmenbeschreibung 2	17
7.5.3 Maßnahmenbeschreibung 3	17
7.5.4 Maßnahmenbeschreibung 4	18
7.5.5 Wasserrückhaltung und -versickerung	19
7.6 Sonstige Planzeichen	20
7.6.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	20
7.6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	21
7.6.3 Geltungsbereich	21
8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	21
8.1 Geltungsbereich	21
8.2 Dachneigung	21
8.3 Dachfarbe und -material	22
8.4 Dachform	22
8.5 Ordnungswidrigkeit	22
9. EMPFEHLUNGEN	22
9.1 Solarenergie	23
9.2 Hinweise zu Begrünungsmaßnahmen	23
10. STÄDTEBAULICHE WERTE, KOSTEN	24
10.1 Städtebauliche Werte	24
10.2 Kosten	25

1. VORBEMERKUNG

1.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan und die Begründung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141 ber. BGBl. 1998 I S. 137), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127), die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199).

1.2 Beschlüsse

Die Stadt Uslar beabsichtigt am nördlichen Ortsrand von Offensen einen Bebauungsplan aufzustellen. Er erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 70 „Lohbusch“.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Uslar hat in seiner Sitzung am 10.02.2000 den Bebauungsplanentwurf und die Entwurfsbegründung sowie die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Rat der Stadt Uslar hat in seiner Sitzung am 11.07.2000 den Bebauungsplan Nr. 70 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

1.3 Gestaltungsplan

Zu diesem Bebauungsplan ist ein Gestaltungsplan aufgestellt worden. Dieser stellt dar, wie das Plangebiet nach der Besiedelung aussehen kann. Der Gestaltungsplan ist Bestandteil der Begründung.

2. PLANUNGSANLASS

Die Stadt Uslar beabsichtigt in Offensen ein neues Wohngebiet zu erschließen. Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die planerischen Grundlagen für die Fortentwicklung der Ortschaft bereits geschaffen. Die bisher in der Ortschaft Offensen ausgewiesenen Baugebiete sind mittlerweile vollständig bebaut. Aus der Ortschaft selbst wurde Interesse laut, neue Bauplätze zu schaffen. Das Baugebiet dient der Eigenentwicklung der Ortschaft Offensen.

Es soll in erster Linie eine lockere Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern entstehen. Dem Baugebiet kommt aus landschaftspflegerischen Gründen eine besondere Bedeutung zu. Die Ortsrand- und Hanglage macht das Gebiet gut einsehbar. Durch einen breiten Grüngürtel, der im Bebauungsplan festgesetzt wird, ist das Baugebiet in das Landschafts- und Ortsbild zu integrieren.

4.1.2 Ortsbild

Das Weichbild der historisch gewachsenen Ortslage ist durch die Straßenzüge geprägt. Sie verlaufen fast sternförmig und bilden somit das typische Straßennetz eines Haufendorfes. Prägend wirken auch die landschaftlichen Bezüge. Die Schwülme verläuft in einer großen Schleife um den Ort. Von Nordosten und Südosten schieben sich zwei Hügel in den Ort. Somit liegt Offensen in einem Bereich mit stark bewegter Topographie.

Die landschaftlichen Elemente stellen ursprünglich auch die Grenzen der baulichen Entwicklung dar. Es entstanden enge, meist vollständig versiegelte Innenhöfe ohne Gärten oder Baumbestand. Sie sind prägender Bestandteil einer dichten Bebauungsstruktur.

Freiflächen, Obstgärten und Wiesen bilden zur Schwülme und hangwärts hinter der Bebauung einen ortstypischen Ortsrand. Gerade die Ortsränder nach Norden und Osten, also am Hang, sind durch die Siedlungsentwicklung verloren gegangen. Lediglich in der engen Tallage befinden sich noch rudimentäre Strukturen.

Das Neubaugebiet „Am Lohbusch“ hat keine dorftypische Ortsrandeingrünung. Die Ortsrand-situation wurde bei der damaligen Bauleitplanung nicht gewürdigt. Allerdings kommt das der heutigen Absicht, an dieser Stelle eine Weiterentwicklung zu sichern, zu gute. Die ortsbildprägenden Bauformen und -stile wurden bei der damaligen Planung kaum berücksichtigt. Somit hat das Neubaugebiet heute ein städtisches Gestaltungsbild.

4.1.3 Städtebauliches Konzept

Das Gebiet soll der Eigenentwicklung der Ortschaft Offensen dienen. Der Bedarf der ortsan-sässigen Bevölkerung soll gedeckt werden. Erfahrungsgemäß kann daher im Grundsatz davon ausgegangen werden, dass eine Bebauung mit Einzelhäusern (Einfamilienhäuser) erfolgt.

Es war somit planerisch eine Konzeption zu entwickeln, nach der möglichst günstige Grund-stückszuschnitte für eine entsprechende Bebauung vorzusehen sind. Hierbei entsprechen Grundstücksgößen zwischen 500 - 800 m² am besten den Erfordernissen der Baulandvorsorge im ländlichen Raum.

Nach dieser Zielsetzung wurden sämtliche Grundstücke gestaltet. Hierbei ergibt sich aus dem Zuschnitt des Gesamtgebietes, dass alle Grundstücke eine Süd- bis Südwestorientierung erhal-ten. Auf diese Weise wird es den Vorhabenträgern möglich, ihre Gebäude südexponiert und somit in einer energiebewussten Gebäudestellung zu planen.

Die im Norden gelegene und bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche wird in die städtebauliche Konzeption als Ortsrand integriert und erhält eine den Grundstückszu-schnitten angepasste Form.

Das Plangebiet wird somit in sein städtebauliches und landschaftliches Umfeld integriert. So-wohl die Strukturierung des Gebietes als auch die offen gestaltete Bauweise verfolgen das Ziel einer harmonischen Eingliederung. Dies wird durch die Örtlichen Bauvorschriften unterstützt. Dabei wird in erster Linie auf die Gestaltung von Form und Farbe der Dachlandschaft Einfluss genommen.

Dorfgebiet	tags	60 dB(A)
	nachts	50 dB(A)

Folgende Beurteilungspegel wurden ermittelt:

$L_{R1} = 65 \text{ dB(A)}$	tags	$L_{R1} = 54 \text{ dB(A)}$	nachts
$L_{R2} = 59 \text{ dB(A)}$	tags	$L_{R2} = 48 \text{ dB(A)}$	nachts

Es wird deutlich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet an beiden Immissionsorten überschritten werden. Für ein Dorfgebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 am Immissionsort 2 eingehalten.

Zur Minderung der Lärmeinwirkung bieten sich unterschiedliche Umsetzungskonzepte an.

- a) Lärmschutzeinrichtungen am Emissionsort (Landesstraße)
- b) Passiver Lärmschutz am Immissionsort (Wohnhäuser)

Als aktive Lärmschutzeinrichtung am Emissionsort bietet sich aufgrund der Topographie nur eine Lärmschutzwand an. Es wurde eine 4,0 m hohe und ca. 5 m vom Fahrbahnrand entfernte Lärmschutzwand projektiert. Sie würde eine Lärminderung um ca. 10 dB(A) ermöglichen. Allerdings sind die das Landschaftsbild beeinträchtigenden Auswirkungen groß. Auch wirtschaftlich ist eine solche Lärmschutzeinrichtung in Verbindung mit nur 3 - 6 zu schützenden Bauplätzen nicht vertretbar. Eine Reduzierung der Höhe bewirkt zwar eine Kostenreduzierung, führt allerdings zu einer deutlich schlechteren Lärminderung. Aus diesem Grund wird der passive Lärmschutz bevorzugt. Als passive Maßnahme zum Lärmschutz wird daher ein Schalldämmmaß für alle Außenbauteile festgesetzt. Hiermit müssen Vorhabenträger im betroffenen Bereich selbst Vorsorge für ausreichenden Lärmschutz schaffen.

Da das Plangebiet relativ klein ist, kann auf die Flächen im schallkritischen Bereich nicht verzichtet werden. Es muss genügend Baulandfläche für die Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. Die Ortschaft hat aber keine weiteren Eignungsflächen, so dass die Lärmimmissionen im Zusammenhang mit den passiven Schallschutzmaßnahmen als zumutbar eingestuft werden.

4.2 Infrastruktur

4.2.1 Verkehr

Die Grunderschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Straßen Am Lohbusch und Lohberg vorgezeichnet. Ausgehend von diesen beiden Straßen muss mittels weiterer Erschließungsanlagen das Plangebiet erschlossen werden.

Aufgrund der relativ gleichbleibenden Bebauungsdichte wird von folgenden Straßenbreiten ausgegangen. Die Straßenbreiten der Straßen Lohberg und Am Lohbusch bleiben unangetastet. Die Parzellen haben eine Breite von ca. 11 m bis 14 m, so dass hier genügend Raum für die Gestaltung der Verkehrsflächen besteht. Für die neu zu planende Erschließungsstraße wird eine Verkehrsflächenbreite von 6,50 m festgeschrieben. Bei einer Breite von 6,50 m kann neben einer 4,75 m breiten Fahrbahn ein 1,75 m breiter Fußweg angelegt werden. Die Ausbildung dieser Streckenabschnitte sollte zur Verkehrsberuhigung im niveaugleichen Ausbau erfolgen. Bei einer 4,75 m breiten Fahrbahn ist der Regelbegegnungsfall Lkw / Pkw bei verminderter

Das Niedersächsische Wassergesetz verpflichtet die Grundstückseigentümer, für eine ordnungsgemäße Beseitigung von Niederschlagswasser Sorge zu tragen. Die Festsetzungen und Maßnahmen des Bebauungsplanes bilden die Grundlage, auf der der Grundstückseigentümer handelt. Ziel dieser Maßnahme ist es, das derzeitige Abflussverhalten des Plangebietes und damit die Abflussgrößen gleichbleibend zu erhalten. Eine Verschärfung für die Vorflut ist diesbezüglich nicht zu erwarten.

Im Norden des Plangebietes wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Es steht zu erwarten, dass hangseitig anfallendes Oberflächenwasser in das Baugebiet fließt. Um eine schadlose Ableitung zu gewährleisten, soll daher am nördlichen Rand des Plangebietes ein Graben angelegt werden. Dieser Graben entwässert in die vorhandenen Gräben in den Straßen „Am Lohbusch“ und „Lohberg“. Die wasserrechtliche Genehmigung für die Erstellung des Grabens wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen beantragt. Die Maßnahme wird vom Erschließungsträger durchgeführt.

4.2.4 Versorgung

Im Plangebiet sind noch keine Versorgungseinrichtungen vorhanden. Die Wasser-, Energie- und Kommunikationsversorgung wird im Zuge der Erschließung hergestellt. Eine planungsrechtliche Festsetzung von Flächen für Versorgungseinrichtungen ist nicht notwendig.

Sofern Systeme zur zentralen Versorgung mit Wärme oder Warmwasser aufgebaut werden sollen (Blockheizkraftwerke), sind diese als untergeordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO überall im Plangebiet als Ausnahme zulässig.

Der Trinkwasserverbrauch kann durch Installation von hausinternen Grauwassersystemen und durch Bewässerung der Gartenflächen mit Regenwasser (Verrieselung) vermindert werden. Auch der Energieverbrauch kann bei entsprechender Gebäudeausrichtung und dem Einsatz von Sonnenkollektoren bzw. Fotovoltaiksystemen reduziert werden. Das Baugebiet ist gut geeignet solche Systeme zu nutzen, da jedes Grundstück süd- bzw. südwestexponiert ist (siehe auch Kapitel 9.1).

Es steht eine Wassermenge von 65 m³/h in der Straße Lohberg mit einem Wasserdruck von 3 bar zur Verfügung. Aufgrund der Lage des Plangebietes verringert sich allerdings der erwartete Wasserdruck auf 2 bar.

Der für Feuerlöschzwecke bestehende Wasserbedarf von 48 m³/h ist nachweislich sichergestellt. Der Wasserdruck kann notfalls durch die Feuerwehr erhöht werden. Die notwendigen Wasserleitungen sowie Hydranten sind im Rahmen der Erschließungsmaßnahme einzubauen. Hiermit wird die Wasserversorgung für Feuerlöschzwecke sichergestellt.

Im Zusammenhang mit den oben aufgeführten Maßnahmen ist die Hauswasserversorgung auch gewährleistet. Lediglich die nördlich der geplanten Erschließungsstraße liegenden Grundstücke (im Gelände höherliegend) müssen eventuell eine eigene kleine Druckerhöhung installieren.

4.2.5 Spielplätze

Innerhalb der Ortschaft Offensen befinden sich Spielplätze. Sie sind von dem neuen Siedlungsgebiet fußläufig gut zu erreichen. Das Niedersächsische Spielplatzgesetz verlangt die Erreich-

Negative Auswirkungen auf dieses Potential sind nicht zu erwarten, da es zu keinen umfangreichen Geländeüberformungen im Rahmen der Baumaßnahme kommen wird, so dass die naturräumliche Charakteristik und die topographischen Verhältnisse nicht verändert werden.

6.1.2 Geologie / Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des geotektonischen Bereiches des Sollinggewölbes mit Buntsandstein als Grundgestein.

Für das Plangebiet ist hauptsächlich die Hardeggen-Folge (smH) des Mittleren Buntsandsteines mit fein bis grobkörnigem Material bestimmend. Hinsichtlich des Grundwasserhaushaltes liegt eine gute Wasserführung, gute Speicherkapazität und gute Filterwirkung dieser Schichten vor, so dass sie eine wichtige Rolle für die Grundwasserneubildungsrate darstellen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an Vorsorge- und Vorranggebiete für die Trinkwassergewinnung.

Auswirkungen auf dieses Potential sind in Form zusätzlicher Versiegelungen, was mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses verbunden ist, zu erwarten. Entsprechende Minderungsmaßnahmen sind daher erforderlich.

6.1.3 Böden

Aufgrund der geologischen und klimatischen Verhältnisse sind Braunerden mit einer mäßigen natürlichen Fruchtbarkeit für das Plangebiet bestimmend. Da die Fläche derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt wird, ist von einer Vorbelastung mechanischer und chemischer Art auszugehen.

Deutlich anthropogen überformte Böden mit fehlendem Horizontaufbau und Rohbodencharakter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Bodenpotentials werden als hoch eingestuft, da weitgehend natürlich gewachsener Boden für eine weitere Lebensraumentwicklung und hinsichtlich seiner Funktion für immer verloren geht. Entsprechende Minderungsmaßnahmen sind daher erforderlich.

6.1.4 Klima / Lufthygiene

Das Klima mitteleuropäischer Mittelgebirgslagen mit relativ hohen Niederschlägen und geringen Jahresdurchschnittstemperaturen dominiert. Die Talrandlage und die verhältnismäßig geringe Höhe über dem Meeresspiegel haben allerdings mildernde Einflüsse zur Folge. Durch die südsüdwestexponierte Lage ist bei stabilen Wetterlagen mit der Entstehung von Kaltluft zu rechnen, die dem Tal der Schwülme zufließt und somit teilweise auch den Siedlungsbereich von Offensen mit Frischluft versorgt.

Aus lufthygienischer Sicht sind geringe Vorbelastungen durch die angrenzende Landesstraße 554 zu verzeichnen, größere Schadstoffemittenten aus Gewerbe, Industrie etc. fehlen weitgehend.

Die Flora des Plangebietes wird durch Grünlandarten des sauren Buntsandsteinuntergrundes bestimmt. Durch Nährstoffanreicherungen dominieren auf den Freiflächen Süßgräser. Nährstoffliebende Pflanzen sind ebenso in den Hecken und den Randsäumen dominierend. Geschützte Pflanzenarten konnten nicht festgestellt werden.

Die Fauna ist hauptsächlich aus offenlandbewohnenden Arten zusammengesetzt. Durch die gliedernden Heckenstrukturen sind auch typische Heckenbewohner anzutreffen. Entsprechende Vernetzungen bzw. nur geringe Barrierewirkungen der Freiflächen sind hauptsächlich zur Schwülme hin gegeben. Geschützte Tierarten konnten nicht festgestellt werden.

Die vorhandenen Heckenstrukturen müssen als ökologisch wertvolle Bestandteile des Plangebietes angesehen werden. Negative Auswirkungen des Bebauungsplanes resultieren aus dem Verlust dieser Strukturen. Minderungsmaßnahmen sind daher erforderlich.

6.3 Eingriffsregelung

Die rechnerische Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an das Schema des Niedersächsischen Städtetages. Die Bestimmung der ökologischen Wertigkeit und die Punktevergabe der Bestandssituation orientiert sich an den zuvor erfolgten Biotopbeschreibungen. Die Punktevergabe bzgl. der Neuplanung erfolgt gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

6.3.1 Bestand

Der größte Teil des Planungsgebietes wird von mesophilem Grünland eingenommen, das eine mäßige Bedeutung für den Naturhaushalt besitzt. Es wird entsprechend mit 2 Punkten bewertet. Gleiches trifft auf den Grabenbereich zu, der zur Wiese hin einen ausreichenden Saum aufweist. Die Strauch- und Baumarten werden mit 3 Punkten bewertet. Mit 1 Punkt wurden die unbefestigten Feldwirtschaftswege bewertet.

6.3.2 Neuplanung

Durch die Alleepflanzung in den Straßenräumen werden wichtige Grünzüge bereitgestellt, die mit 2 Punkten bewertet werden.

Die entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl verbleibenden nicht versiegelbaren Bereiche erhalten 1 Punkt, da eine Wasserversickerung hier möglich ist, die Entwicklung wertvoller Biotop- und Bodenstrukturen meist jedoch nicht erfolgt.

Die höchste Bewertung mit 4 Punkten erhält die interne Ausgleichsfläche, da hier alle Potentiale gleichermaßen positiv beeinflusst werden.

6.3.4 Gegenüberstellung

Die rechnerische Bilanzierung hat ein Punktedefizit der Neuplanung gegenüber dem Bestand von rund 9.123 Punkten ergeben. Um das Defizit extern ausgleichen zu können, wäre eine entsprechende Ausgleichsflächengröße von 3000 m² erforderlich. Innerhalb des Plangebietes wurden bereits Flächen für Ausgleichsmaßnahmen in einer Größe von ca. 3.152 m² festgesetzt.

Die Größe der noch notwendig erscheinenden externen Ausgleichsflächen sowie die Größe der bereits festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen machen eine Loslösung vom angewandten Rechenmodell erforderlich. Ein besonderes Gewicht ist auf die verbal argumentative Auseinandersetzung bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft zu legen.

Grünland ist im Planungsraum die charakteristische und flächenbestimmende Nutzungsart. Daher wird der Eingriff bzw. der Verlust dieser Nutzungsart für diesen Planungsraum als nicht wesentlich erachtet. Bei der Neuplanung werden auf den Grünlandflächen Baugrundstücke entstehen. Die nicht versiegelbaren Flächen sind als Hausgärten mit Pflanzfestsetzungen versehen. Die grünordnerischen Festsetzungen garantieren eine Durchgrünung der Gärten mit einheimischen Bäumen und Sträuchern. Die ökologische Bedeutung des Grünlandes kann mit der ökologischen Bedeutung der Hausgärten daher gleichgesetzt werden.

Die rechnerische Bilanzierung bezieht sich aufgrund der primären Bewertung von Biotoptypen in erster Linie auf die Belange des Arten- und Biotopschutzes. Für das Plangebiet sind aber bezüglich der Belange von Natur und Landschaft hauptsächlich das Landschaftsbild sowie Boden und Wasserhaushalt relevant. Deren Belange wurden in der rein rechnerischen Bilanzierung nicht im ganzen Umfang einbezogen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes kompensieren aber gerade die Auswirkungen auf diese Potentiale, z.B. mit den Festsetzungen der Versiegelungsbeschränkung bzw. der Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Zusammenfassung

Rund 1/4 des gesamten Geltungsbereiches sind bereits für Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt worden. Im Verhältnis zum Plangebiet ist dies ein hoher Anteil für Ausgleichsmaßnahmen. Der Bebauungsplan beinhaltet textliche Festsetzungen, die bei der rechnerischen Bilanzierung nicht berücksichtigt wurden. Die Auswirkungen auf die Potentiale Landschaftsbild, Boden- und Wasserhaushalt werden allerdings gerade mit diesen Festsetzungen ausgeglichen. Die Eingriffe auf die Potentiale Arten- und Biotopschutz sollen daher nicht überbewertet werden. Aus diesem Grund wird auf externe Ausgleichsflächen verzichtet. Die Belange von Natur und Landschaft sind hinreichend berücksichtigt.

7. FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Da im Sinne einer zeitgemäßen Planung im ländlichen Raum über die reine Wohnnutzung hinaus eine Nutzungsmischung bevorzugt wird, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

7.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Um ein behutsames Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen, wurde für alle Gebäude im Baugebiet eine Firsthöhe sowie die Höhenlage der Gebäude festgesetzt. Obwohl grundsätzlich eine Nutzung auf zwei Geschossebenen möglich ist, soll im Endeffekt ein 1-geschossiges Bild der Gebäude entstehen.

Höhenlage der Gebäude

Um die Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild zu unterstützen, wurde eine Höhenfestsetzung getroffen. Der Erdgeschossfußboden der Gebäude darf das natürlich vorhandene Gelände um maximal 0,30 m übersteigen. Hangseitig wird die Höhe auf 0,50 m festgesetzt, um die schadlose Entwässerung des Gebäudes auch für den Keller zu erleichtern. Maßgebend ist der höchste Geländeschnittpunkt mit dem Gebäude. Unmaßstäblich hohe Gebäude mit hohen Sockeln sollen so vermieden werden. Der Sockel soll nur als Ausgleich der Neigung des natürlich vorhandenen Geländes dienen.

Firsthöhe

Zur Unterstützung des gewünschten städtebaulichen Bildes wurde für alle Gebäude im Baugebiet die maximale Firsthöhe festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der Erdgeschossfußboden, dessen Höhenlage wiederum durch die oben beschriebene Festsetzung begrenzt ist. Die Firsthöhe darf 9 m nicht überschreiten. Bei dem festgesetzten Maß von 9 m lässt sich z.B. bei einem 10 m breiten Gebäude mit einer Traufhöhe von 3 m ein 45° steiles Satteldach problemlos errichten. Ein großzügiger Dachgeschossausbau, der ggf. durch Dachgauben unterstützt werden kann, ist grundsätzlich gewährleistet.

Als Firstpunkt ist der oberste Punkt der Dachkonstruktion maßgebend. Bei einem 2-hüftigen Satteldach ist dies der oberste Schnittpunkt der Dachsparren. Bei einem 1-hüftigen Pultdach ist dies der obere Abschluss des Sparrens am Pult. Die Festsetzung der Firsthöhe ist als Höchstmaß zu verstehen. Das heißt, es darf jederzeit niedriger, nicht aber höher gebaut werden.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um eine möglichst große Flexibilität bei der Zulassung unterschiedlicher Baukörper zu gewährleisten, wird lediglich die offene Bauweise ohne weitere Einschränkungen festgesetzt. Dadurch ist es möglich, dass sowohl Einzelhäuser, Doppelhäuser als auch Hausgruppen errichtet werden können. Denkbar wäre in diesem Zusammenhang auch die Errichtung einer "Ökosiedlung" durch einen Bauträger oder eine Bauherrengemeinschaft.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen möglichst großzügig festgesetzt. Auf diese Weise sind unterschiedliche Gebäudestellungen und Firstrichtungen im Plangebiet möglich, was zu einer aufgelockerten haufendorfartigen Struktur beiträgt. Außerdem bleibt es so jedem Bauherrn überlassen, ob er eine solarorientierte Gebäudestellung wählen möchte oder nicht.

Die Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Das gleiche gilt für Garagen und Stellplätze sowie für sonstige bauliche Anlagen, die nach NBauO in den Abstandsflächen zugelassen werden können. Die Zulässigkeit erfolgt nach pflichtgemäßem Ermessen der Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall.

Beschreibung:

Für die Bepflanzung im Straßenraum sollten in erster Linie widerstandsfähige Baumarten Verwendung finden. An heimischen Baumarten haben sich besonders Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) bewährt. Da die Auswirkungen des Siedlungsgebietes hier weniger relevant sind, können aber auch anspruchsvollere Gehölze wie Eichen (*Quercus spec.*) und Rotbuche (*Fagus sylvatica*) verwendet werden.

Hinsichtlich der Gehölzgüte ist ein Stammumfang von 18 - 20 cm wünschenswert, um eine möglichst rasche Straßenraumbegrünung zu erreichen. Das Abdecken der Pflanzscheiben mit einer Schicht aus Rindenmulch ist förderlich für den Wasserhaushalt im durchwurzelter Raum.

7.5.2 Maßnahmenbeschreibung 2

Versiegelungsbeschränkungen

Maßnahme:

Alle Stellplätze und die Zufahrten von Garagen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Ziele und Begründung:

Die offenporige Gestaltung dieser Flächen hat grundsätzlich zum Ziel, die allgemeine Versickerungsrate im Plangebiet so wenig wie möglich einzuschränken, um positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erreichen. Eine Gefährdung des Grundwassers durch oberflächige Verschmutzungen ist durch die Abbautätigkeit von Bodenorganismen und die guten Filtereigenschaften des Untergrundes nicht gegeben.

Beschreibung:

Als wasserdurchlässig gelten Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Drainagepflaster etc. So kann auch bei stärkeren Niederschlägen ein Versickern gewährleistet werden. Ein Unterbau mit geeigneten Materialien gewährleistet eine dauerhafte Versickerung. Die Wahl der o. g. Materialien ist von der Nutzung und Belastung der jeweiligen Flächen abhängig.

7.5.3 Maßnahmenbeschreibung 3

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme:

Die nördlichen Ausgleichsflächen dienen zur Entwicklung einer landschaftsparkähnlichen extensiven Nutzungsstruktur mit einem randlich verlaufenden Entwässerungsgraben. Insgesamt sind 14 einheimische und standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung, z.B. Buche (*Fagus sylvatica*) oder Eiche (*Quercus petraea*) mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm sowie 30 Sträucher und Strauchgruppen (Sträucher 2 x v, o.B.) zu pflanzen und zu erhalten.

Als Nutzungsabgrenzung zu den Gärten ist eine 3-reihige Strauchpflanzung vorzunehmen. Der Entwässerungsgraben ist naturnah zu gestalten und mit Aufweitungen und Kolken zu versehen. Eine Bepflanzung oder Einsaat des Grabens erfolgt nicht. Alle Restflächen sind mit einer Landschaftsrasenmischung R.S.M. 7.1.2 Standard mit Kräutern einzusäen. Das Aufschütten von lockeren Pflanzwällen aus anfallenden unverschmutzten Bodenmaterialien ist zulässig.

Ziele und Begründung:

Die Pflanzvorschriften dienen dazu, eine gute Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen, da nur so eine optische Einbindung möglich ist. Gleichzeitig werden Strukturen bereitgestellt, die als Lebensgrundlage für die Fauna der Hausgärten dienen.

Beschreibung:

Für die Hochstamm- und Strauchpflanzungen sollen einheimische und standortgerechte Gehölzarten verwendet werden. Geeignet sind die in Kapitel 9.2 aufgeführten Arten.

Die Verwendung bestimmter Zuchtformen dieser Arten mit Säulen-, Krüppel- oder Korkenzieherwuchs sollte vermieden werden, um ein möglichst gesundes und natürliches Erscheinungsbild der Gartenlandschaft zu gewährleisten.

D

7.5.5 Wasserrückhaltung und -versickerung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf den privaten Grundstücken eine Möglichkeit zur Rückhaltung oder Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) vorzusehen. Das anfallende Oberflächenwasser ist in geeignete Sickerschächte mit entsprechendem Speichervolumen oder in Regenwasserspeicher abzuleiten. Regenwasserspeicher im Sinne dieser Festsetzung sind z.B. Sammel tanks (Zisternen) oder offene Rückhalte mulden (Gartenteiche). Auch eine Kombination aus beiden Systemen ist möglich.

Das notwendige Fassungsvermögen des Sickerschachtes oder der Speichereinheit wird in Abhängigkeit vom Regenwasserertrag (cbm/Jahr) berechnet. Dieser wird mit einem Speichergrößenfaktor von 0,05 multipliziert (5 % der Jahresniederschlagsmenge). Der Regenwasserertrag wird in Abhängigkeit von der Regenauffangfläche, der jährlichen Niederschlagsmenge und des Abflussbeiwerts berechnet.

Die Regenauffangfläche ist die Grundfläche des Hauses, unabhängig von Dachform und Dachneigung. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge beträgt 800 Liter/Jahr und qm, was einer Niederschlagshöhe von 0,8 m/Jahr entspricht. Der Abflussbeiwert berücksichtigt die Abflussmenge bei unterschiedlichen Dachmaterialien. Folgende Werte sind anzusetzen: für glatte Dachdeckung (Ziegel oder Pfanne etc.) Faktor 0,75, für Kiesdächer o.ä. Faktor 0,60 und für Grasdächer Faktor 0,45.

Die Berechnung des Regenwasserertrags erfolgt nach folgender Formel: Regenauffangfläche (qm) x Jährliche Niederschlagshöhe (m/Jahr) x Abflussbeiwert = Regenwasserertrag (cbm/Jahr) x Speichergrößenfaktor = Rückhaltevolumen.

Beispiel: Ein Gebäude mit 120 m² Grundfläche und Dacheindeckung aus Tonhohlpfannen:
 $120 \times 0,8 \times 0,75 = 72$ cbm/Jahr Regenwasser-Ertrag $72 \times 0,05 = 3,60$ cbm Rückhaltevolumen.

Dieses Rückhaltevolumen muss bereitgehalten werden, unabhängig davon ob Wasser für eine Wiederverwendung in Brauchwasserkreisläufen, z.B. für Toiletten oder Waschmaschinen oder für einen Gartenteich mit Dauerwasserstand genutzt wird. Bei einem Gartenteich als Wasserspeicher muss z.B. das notwendige Rückhaltevolumen über den Dauerwasserstand hinaus bereitgehalten werden. Die Überläufe der Regenwasserspeicher oder der Sickerschächte sind an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Um eine verzögerte Abgabe des Wassers in die Kanäle zu erreichen, ist die Durchflussmenge auf 1000 l/h zu begrenzen. Je nach Art und Aufbau

7.6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit A gekennzeichneten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen dem Erschließungsträger zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Breite dieser Fläche beträgt 3 m. Die Festsetzung dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist notwendig, um dem Erschließungsträger die Möglichkeit zu bieten, die Ver- und Entsorgungseinrichtungen nach Westen zu verbinden und somit eine schadlose Abführung von Oberflächenwasser und Schmutzwasser zu gewährleisten. Die Parzelle des Fuß- und Radweges ist nicht ausreichend in seiner Breite, um die erforderlichen Anlagen unterzubringen. Mit diesem gemeinsam stehen 4,75m zur Verfügung.

Im Bereich der nördlichen Plangebietsgrenze soll ein Graben zum Abfangen des hangseitig anfallendes Oberflächenwassers eingerichtet werden. Dieser Graben wird ebenfalls mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bebauungsplan gesichert. Er erhält die Kennzeichnung B. Auch diese Fläche dient dem Erschließungsträger zur Errichtung der entsprechenden Anlagen. Der Hanggraben entwässert nach Westen bzw. nach Osten in die in den Wegeparzellen vorhandenen Gräben und somit in die nachfolgende Vorflut. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erhält eine Breite von 3,0 m. Dies ist ausreichend, um den Graben mit seinen Böschungsbereichen einzurichten. Erweiterungen des Grabens in Form von Mulden sind nach den Vorschlägen und Maßnahmenfestsetzungen, die unter dem Kapitel 7.5 "Natur und Landschaft" formuliert sind, ausführbar.

7.6.3 Geltungsbereich

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB setzt der Bebauungsplan seinen räumlichen Geltungsbereich fest. Innerhalb dieser Grenzen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um eine Anpassung an das historische Ortsbild und ein behutsames Einfügen in das Landschaftsbild zu gewährleisten, sollen bestimmte Gestaltungsmerkmale vorgeschrieben werden. Um jedoch nicht zu sehr in die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen einzugreifen, werden nur Festsetzungen bezüglich der Dachform und -farbe gewählt. Die Dachlandschaft hat für das Ortsbild und die optische Wirkung in der Umgebung eine erhebliche Bedeutung.

8.1 Geltungsbereich

Die Örtlichen Bauvorschriften gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 70 "Lohbusch" der Stadt Uslar.

8.2 Dachneigung

Die historisch gewachsene Ortslage ist durch vorwiegend steile Dächer geprägt. Dies soll auf das Plangebiet übertragen werden.

In diesem Sinne wurde festgesetzt, dass Dachneigungen von 35° - 50° errichtet werden müssen. Wenn begründete Dächer errichtet werden sollen, kann die Dachneigung bis auf 15° zurückgenommen werden. Hier wird der ökologische Effekt von Dachbegrünungen höher bewertet als die Anpassung an die Ortstypik. Bei dieser Dachneigung sind die herkömmlichen Systeme zur extensiven oder intensiven Dachbegrünung ohne zusätzlichen baukonstruktiven Mehrauf-

9.1 Solarenergie

Der Energieverbrauch kann bei entsprechender Gebäudeausrichtung und Einsatz von Sonnenkollektoren bzw. Fotovoltaiksystemen reduziert werden. Für eine Vorschrift zur Installation von Solarenergiesystemen gibt das Baugesetzbuch allerdings keine Ermächtigungsgrundlage. Dies kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Allerdings kann der Bebauungsplan 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 35° bis 50° fest.

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

9.2 Hinweise zu Begrünungsmaßnahmen

Bei allen Pflanzungen sind grundsätzlich nur einheimische und standortgerechte Arten zu wählen. Dies dient der Unterstützung des Artenschutzes, da nur solche Pflanzen für die Erhaltung der Artenvielfalt nützlich sind.

Die Verwendung bestimmter Zuchtformen der heimischen Arten mit Säulen- Krüppel- oder Korkenzieherwuchs sollte vermieden werden, um ein möglichst natürliches und gesundes Erscheinungsbild der neu anzulegenden Gärten zu gewährleisten.

Einen Anhaltspunkt, welche Gehölze einheimisch und standortgerecht sind, mag folgende Liste geben:

Bäume 1. Ordnung (über 20 m)

Spitzahorn	Acer platanoides
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Ulme	Ulmus (in Arten)

Bäume 2. Ordnung (bis 20m)

Feldahorn	Acer campestre
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Holzbirne	Pyrus pyrausta
Silberweide	Salix alba
Speierling	Sorbus domestica

10.2 Kosten**Verkehrsfläche**

2977 m ²	x	165,00 DM	491.205,00 DM
---------------------	---	-----------	---------------

Schmutzwasserkanal

259 m	x	850,00 DM	220.150,00 DM
-------	---	-----------	---------------

Regenwasserkanal

259 m	x	790,00 DM	204.610,00 DM
-------	---	-----------	---------------

Wasserversorgung

282 m	x	300,00 DM	84.600,00 DM
-------	---	-----------	--------------

1.000.565,00 DM

Stadt Uslar, den 20. Juli 2000

Siegel

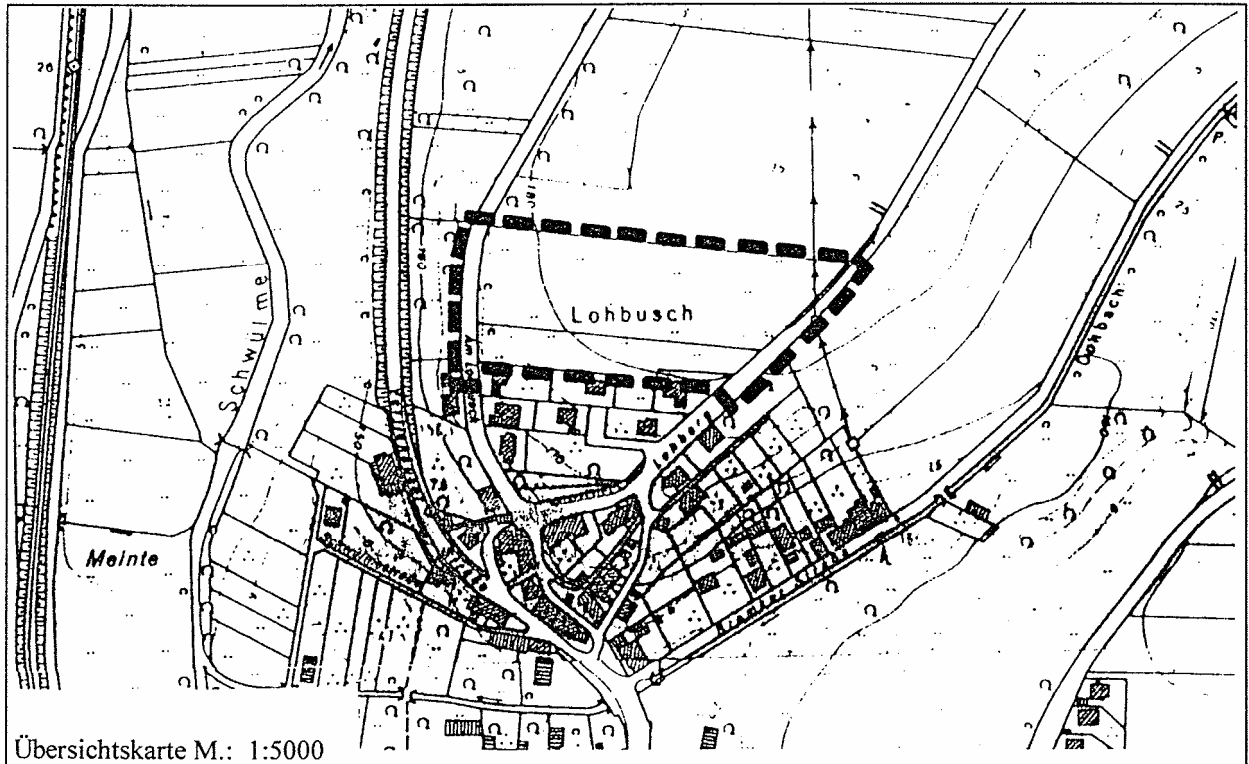
Der Bürgermeister

Der Stadtdirektor

BEGRÜNDUNG

Zur Richtigstellung der Urschrift / Planzeichnung

STADT USLAR
BEBAUUNGSPLAN Nr. 70 „LOHBUSCH“
IM ORTSTEIL OFFENSEN



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Uslar hat den Bebauungsplan Nr. 70 „Lohbusch“ aufgestellt. Dieser wurde mit Bekanntmachung am 27.07.2001 rechtsverbindlich.

2. Ursache der Richtigstellung

Der Bebauungsplan „Lohbusch“ wurde nach der Urschrift im Maßstab 1 : 500 erstellt. Die vom Vermessungsbüro angefertigte Planungsunterlage hatte einen ungewöhnlichen Maßstab, der zu der Annahme verleitete, sie sei im Maßstab 1 : 1000. Das Planungsbüro hat in dieser Annahme die Unterlage digital auf den Maßstab 1 : 500 vergrößert und darauf den Bebauungsplan erstellt. Somit sind die festgesetzten Flächen und Grenzen im Maßstab 1: 500 maßgenau eingetragen, während die Unterlage diesem Maßstab nicht entspricht. Da die Abweichung nicht gleich augenfällig ist, wurde der Mangel erst bei der Vermessung des Straßenkörpers bemerkt.

3. Rechtliche Beurteilung

Mit der Richtigstellung der Urschrift durch einen neu gezeichneten Bebauungsplan wird das geltende Recht nicht geändert. Die Verkehrsflächen, die überbaubaren Flächen und die Grünflächen sind nach den festgelegten Maßen unverändert übernommen worden. Die bauliche Nutzung und die textlichen Festsetzungen sind beibehalten worden. Damit ist der Planungswille des Rates der Stadt Uslar nicht verändert worden.

Für die Öffentlichkeit, die Behörden und die Träger öffentlicher Belange war die Übertragbarkeit der Planung in die Örtlichkeit möglich, da die Gebietsbegrenzung des Plangebietes sich weitgehend auf vorhandene Grenzen bezieht, die auch weiterhin eingehalten werden. So wird durch die Richtigstellung der Planunterlage kein Flurstück mehr oder weniger beplant. Die durch den bisherigen Bebauungsplan gegebene Information ist somit für die Öffentlichkeit, die Behörden und die Träger öffentlicher Belange ausreichend. Ein erneutes Aufstellungsverfahren bzw. ein verkürztes Verfahren ist in diesem Fall nicht notwendig

4. Notwendigkeit der Richtigstellung

Wenn der Bebauungsplan den Planungswillen des Rates ausreichend darstellt und die Öffentlichkeit wie auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange den Planungswillen erkennen und umsetzen konnten, drängt sich die Frage auf, ob dann eine Richtigstellung notwendig ist.

Der Bebauungsplan setzt Flächen und Grenzen fest, die nicht im Detail bemaßt sind und erst durch Abgreifen ermittelt werden müssen. Durch die vermessungstechnische Bescheinigung, die für diesen Plan nicht gegeben werden durfte, wird der Plan zu einem Problem. Architekten wie Bauleute dürfen auf die Angaben der Bebauungspläne vertrauen und fehlende Maße abgreifen oder als Kontrollmaße nehmen. Dies ist bei diesem Plan nicht möglich und führt somit in die Irre. Es besteht auch nicht immer die Möglichkeit, auf dieses Problem im Bauamt der Stadt hinzuweisen.

Um Fehlinformationen durch den vorliegenden Bebauungsplan zu vermeiden, wird die Urschrift durch eine neue Planzeichnung richtig gestellt.

5. Auswirkungen auf die Ausgleichsberechnung Rechnerische Bilanzierung:

Bestand						Neuplanung					
Biotoptypen	Fläche (m²)		Wertfaktor	Flächenwert		Biotoptypen	Fläche (m²)		Wertfaktor	Flächenwert	
	alt	neu		alt	neu		alt	neu		alt	neu
Mesophiles Grünland	13.581	17.842	2	27.162	35.684	Nettobauland	(9.317)	(12.907)			
Baum-Strauch-Hecken	400	525	3	1.200	1.575	davon: -versiegelbar: - nicht versiegelbar:	3.727 5.590	5.163 7.744	0 1	0 5.590	0 7.744
Grabenbereiche (ausgeräumt)	550	723	1	550	723	Ausgleichsfläche	3.152	3.666	4	12.608	14.664
Feldwirtschaftswege	915	1.202	1	915	1.202	Radweg	106	120	1	106	120
						Verkehrsfläche	(2.871)	(3.599)			
						versiegelt	2.071	2.548	0	0	0
						Allee	800	1.051	3	2.400	3.153
	15.446	20.292		29.827	39.184		15.446	20.292		20.704	25.681
Bestandsflächenwert						Planungsflächenwert					
Planungsflächenwert – Bestandsflächenwert = 9.123 (alt) = 13.503 (neu) Defizit											
Bei einer ökologischen Aufwertung von Ackerland (1 Werteinheit) in einen wertvollen Biotopkomplex (4 Werteinheiten) würden rund 3.000 m² (alt) 3.380 m² (neu) an externer Ausgleichsfläche benötigt, um das Defizit zu beheben.											

Wie aus der Bilanzierung der Bestands und Ausgleichsbewertung hervor geht, hat das Kompensationsdefizit zugenommen. Dies steht im Zusammenhang mit der Zunahme der gesamten Plangebietsgröße. Wenn nun in der bisherigen Begründung die Argumentation dahin geht, dass durch Nichtberücksichtigung der Gestaltung der Hausgärten das Defizit ausgeglichen wird, so trifft dieses Argument auch bei dem vergrößerten Defizit zu, da in diesem Fall die Hausgartenflächen im gleichen Verhältnis zugenommen haben, für die die textlichen Festsetzungen eine Bepflanzung festgesetzt haben.

Es wird festgestellt, dass durch die Richtigstellung der Planzeichnung und der Flächenwerte der Eingriff weiterhin ausgeglichen bleibt.

6. Örtliche Bauvorschrift

Die Örtliche Bauvorschrift ist von der Richtigstellung der Planzeichnung nicht betroffen.

6. Städtebauliche Werte

Plangebietsgröße	1,545 ha (alt)	2,0292 ha (neu)
Bruttobauland	1,545 ha (alt)	2,0292 ha (neu)
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	0,315 ha (alt)	0,3666 ha (neu)
Verkehrsflächen	0,298 ha (alt)	0,3719 ha (neu)
Nettobauland	0,932 ha (alt)	1,2907 ha (neu)

Uslar, den 13. Dezember 2006

gez. Dr. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor

Siegel