

LEGENDE DER PLANUNG:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGESETZ (GEM. § 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
HÖCHSTGRENZE
(0,5) GESCHOSSFLÄCHENZAHL
O OFFENE BAUWEISE
BAUGRENZE
STELLUNG DER BAULICHEN
ANLAGEN

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRS-
FLÄCHEN
P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
BEGRENZUNG SONSTIGER
VERKEHRSFLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

FLÄCHEN FÜR DIE
LANDWIRTSCHAFT

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND
FESTSETZUNGEN

GRENZE DES BAULICHEN
GEBIETES
ABGRENZUNG UNTERSCHIED-
LICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAU-
GEBIETEN, ODER ABGRENZUNG
DES MASSES DER BAULICHEN
NUTZUNG INNERHALB EINES
BAUGEBIETES
ZUWEGUNGSFREI

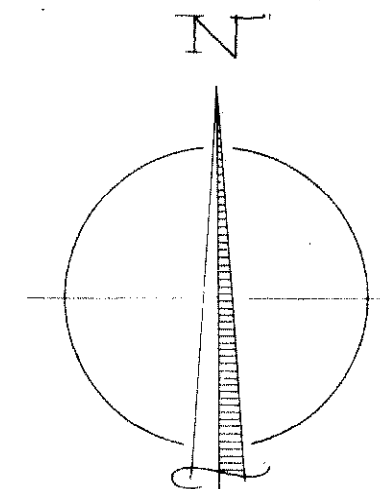
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

DIE ZENTIMETER DER ABSTECCKUNGSSKIZZE
SIND GELTEND BEI DER ABSTECCKUNG ZU
ERMITTELN.

BEI ALLEN BAUVORHABEN, DIE MIT IHRER ZAHLE DER
VOLLGESCHOSSE UNTER DER FESTGELEGTE ZAHLE
DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE) LIEGEN, DARF
DIE ZULÄSSIGE GRÖÖZE DER JEWEILIGEN HÖCHSTWERT
NACH § 17 ABS. 1 BauNVO NICHT ÜBERSCHREITEN.

VORHANDENE BÄUME UND STRÄUCHER
SIND DURCH DIE PLACIERUNG DER BAULICHEN
ANLAGEN UND IM ZUGLE DER BAUMREIEN,
SOWEIT IRGEND MÖGLICH, ZU ERHALTEN. AUF
DEN FREIPLÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCKE
UND AUF NEBENFLÄCHEN DER VERKEHRS-
BEREICHE (TRENNUNGSGEHEISEN, PARKPLÄTZE,
U.A.) SIND SOWEIT ES DIE NUTZUNG UND DIE
RÄUMLICHE SITUATION ZULÄSSEN, BÄUME
UND STRÄUCHER ANZUPFLANZEN UND ZU
ERHALTEN. DABEI MUSS AUF JEDEM BAU-
GRUNDSTÜCK (B.Z.W. JE 500 M² FREIPLÄCHE)
WENN NICHT VORHANDEN, MINDESTENS EIN
HOCHWERTENDER EINHEIMISCHER LAUB-
BAUM ANGEPLANTZT UND ERHALTEN WER-
DEN (§ 9 ABS. 1 ZIFFER 25 BBAUG).

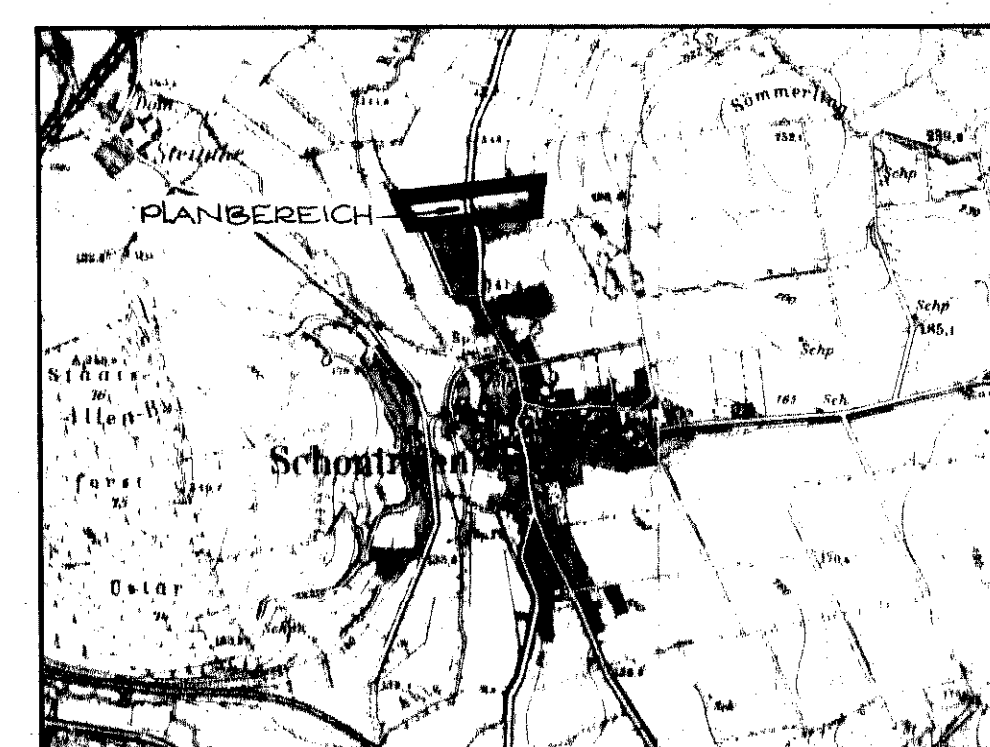
DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST UNTER
DEN BEDINGUNGEN DER VER-
PFLICHTUNGSEKKELRUNG VOM
DURCH DAS KATASTER-
AMT GESTÄTET WERDEN
VERVIELFÄLTIGUNG VERBOTTEN



LEGENDE DER PLANUNG/SINTERLAGE:

BEBAUUNG
FLUGGRENZE
FLURSTÜCKSGRENZE
NUTZUNGSGRENZE
GRABEN
HÖHENLINIEN ÜBER N.N.

STADT
ORTSTEIL
KREIS
REG.-BEZIRK
GEHÄRKUNG
KATASTERAMT
FLUR
USLAR
SCHÖNINGEN
NÖRTHHEIM
HILDESHEIM
SCHÖNINGEN
NÖRTHHEIM
6.7



ÜBERSICHTSSKIZZE 1 : 25 000

BESTANDTEILE DER
PLANUNG SIND:

BEBAUUNGSPLAN
BECEFTIGT:
BEGRENDUNG

HINWEIS

IM BEREICH DER LANDESSSTRASSE 554 SIND
BEI DEN BAUVORHABEN HOCHBAULICHE
SCHALLSCHUTZVORKEHRUNGEN ERFORDERLICH

V 859/73

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM
INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS
UND WEIST DIE BAULICHEN ANLAGEN
SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE
VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM NOV. 73).
SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG
DER GRENZEN UND DER BAULICHEN AN-
LAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.
DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BIL-
DENDEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN IN DIE
ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

KATASTERAMT Nörthheim, DEN 11. Mai 1978
(SIEGEL) i.V. gez. Walter
VERMESSUNGSOBERRAT

DER RAT DER STADT/GEMEINDE
HAT DIE AUFSTELLUNG DES BE-
BAUUNGSPLANES GEM. § 2
ABS. 1 BBAUG BESCHLOSSEN

AM 23. Aug. 1973
UsLAR, DEN 20.6.1977

(SIEGEL) gez. Arens
STADT/GEMEINDE-DIREKTOR

DER ENTWURF
WURDE IM AUF-
TRAG DER
STADT/GEMEINDE
AUSGEARBEITET
DURCH

AM 23. Aug. 1973
HANNÖVER, IM
JANUAR 1974

(SIEGEL) gez. Arens
STADT/GEMEINDE-DIREKTOR

DER RAT DER STADT/GEMEINDE
HAT DEN ENTWURF GEM. § 2
ABS. 6 BBAUG (ZUR ÖFFENTLICHEN
AUSLEGUNG) BESCHLOSSEN

AM 20.6.1977
UsLAR, DEN 20.6.1977

(SIEGEL) gez. Arens
STADT/GEMEINDE-DIREKTOR

DIE BEKANNTMACHUNG DER ÖFFENT-
LICHEN AUSLEGUNG, MINDESTENS EINE
WOCHE VOR DER AUSLEGUNG, MIT AN-
GABE VON ORT UND DAUER, UND
DEM HINWEIS, DASS BEDENKEN UND
ANREGUNGEN NUR WÄHREND DER
AUSLEGUNGSZEIT VORGEBRACHT
WERDEN KÖNNEN, ERFOLGTE AM
7.1.1978
GEM. § 24 ABS. 6 BBAUG
ÖRTSLICH DURCH H.N.A. Sollinger Allgem.

UsLAR, DEN 7.1.1978
(SIEGEL) gez. Arens
STADT/GEMEINDE-DIREKTOR

DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
DES ENTWURFS MIT BEGRIEN-
DUNG AUF DIE DAUER VON MIN-
DESTENS EINEM MONAT ER-
FOLGTE GEM. § 24 ABS. 6 BBAUG
VOM 23.1.1978 BIS 23.2.1978
EINSCHLIESSLICH.

UsLAR, DEN 23.2.1978
(SIEGEL) gez. Arens
STADT/GEMEINDE-DIREKTOR

ALS SATZUNG VOM RAT DER
STADT/GEMEINDE AUFGRUND
DES § 2 ABS. 1 UND 10 BBAUG
VOM 18.8.1976 (BOL. I S. 2256) SO-
WIE DES § 5 NÜO VOM 4.5.1955
(NIEDERS. GVL. S. 1 S. 126) IN DER
JETZT ÜBLICHEN FASSUNG BE-
SCHLOSSEN AM 17.4.1978

UsLAR, DEN 18.4.1978
(SIEGEL) gez. Schönitz
BÜRGER-
MEISTER

GENEHMIGT GEM. § 11 BBAUG
NACH HASSABE MEINER
VERFÜGUNG VOM 11.08.1978
-214/HI.2-21102 N-10.60.3(3)-
Hildesheim, DEN 11.08.1978

Bezirksregierung Braunschweig
- Außenstelle Hildesheim -
i.A. Kurz

DER RAT DER STADT/GEMEINDE
IST MIT BESCHLUSS VOM 7.11.1978
DER IN DER GENEHMIGUNGS-
VERFÜGUNG DER Bez. Reg. Braun-
schweig - Außenstelle Hildesheim - vom
11.08.1978 -214/HI.2-21102N-10.60.3(3)-
AUFGEFÜHRTEN AUFLAGE
BEIGETRETEN.

UsLAR, DEN 7.11.78
(SIEGEL) gez. Schönitz
BÜRGER-
MEISTER

DIE BEKANNTMACHUNG DER GENEH-
MIGUNG SOWIE ORT UND DAUER DER
ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG DIESER
BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRIEN-
DUNG ERFOLGTE AM 15.07.1978 GEM. § 12
BBAUG IM VERKÜNDUNGSBLATT DES
LANDKREISES NÖRTHHEIM

MIT DIESER BEKANNTMACHUNG WUR-
DE DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSVER-
BÄNDLICH
UsLAR, DEN 15.07.1978
(SIEGEL) gez. Arens
STADT/GEMEINDE-DIREKTOR

USLAR ORTSTEIL SCHÖNINGEN

BEBAUUNGSPLAN 3 SIEDLUNGSSTRASSE - NORD

M. 1:1000

BAUNDESBBAUGESETZ (§ 50), BAUNUTZUNGS-
VERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

GEZEICHNET: 14.1.1978 / OST. GEÄNDERT: 23.11.1977 / RO. AUFL. ENG.: 23.11.1978 / RO.

B E G R Ü N D U N G

Stand v. 21.3.78

zum Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Uslar, Ortsteil Schoningen für das
Baugebiet " SIEDLUNGSSTRASSE - NORD"

=====

1. ALLGEMEINES

1.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Regierungsbezirk Hildesheim 1977 hat der Ortsteil Schoningen der Stadt Uslar keine besondere Entwicklungsaufgabe erhalten. Schoningen ist dem Grundzentrum Uslar und damit den zentralen Orten Northeim und Göttingen zugeordnet.

1.2 Vorbereitende Bauleitplanung.

Für die Stadt Uslar wurde ein Kommunaler Entwicklungsplan erarbeitet, aus dem im Juni 1976 der Flächennutzungsplan entwickelt wurde, der mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt ist.
Im Flächennutzungsplan ist für den Bereich des Bebauungsplanes WA = Allgemeines Wohngebiet - dargestellt.

1.3 Verbindliche Bauleitplanung.

Der Rat der Stadt Uslar hat für den Planbereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen in dem die Grundlagen für die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festgesetzt werden. Zur besseren Übersicht über die langfristigen Planungsabsichten der Stadt ist ein Erschließungsentwurf, über den benachbarten Bereich zum Bebauungsplan Nr. 2 hin, aufgestellt worden. Dieser ist als Anlage der Begründung der Begründung beigelegt.

1.4 Planbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes im Norden des Ortsteiles liegt in den Fluren 6 und 7 der Gemarkung Schoningen. Er setzt sich aus zwei Teilen ost- und westwärts der L 554 zusammen, die unmittelbar an die vorhandene Bebauung im Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 anschließen.

Der ostwärtige Teilbereich umfasst das Flurstück 111/2 der Flur 6, der westliche Bereich einen Teil des Flurstücks 19 der Flur 7.

1.5 Planungsabsicht.

Die im Plan dargestellten Bereiche "Obere Siedlungsstrasse" und "Untere Siedlungsstrasse" bilden z.Zt. den nördlichen Ortsrand von Schoningen. Die erwähnten Siedlungsstrassen sind vollständig befestigt und enthalten sämtliche Versorgungsleitungen.
Zusammen ca. 250 m Randstrasse sind nicht angebaut und daher total unwirtschaftlich. Eine jeweilige Bauplatztiefe schafft 13 Bauplätze, (s. Bebauungsentwurf) die sofort bebaut werden können und künftig den Ortsrand bilden. Diese ausdrückliche Absicht wird durch die anschließende Festsetzung von landwirtschaftlicher Nutzung dokumentiert.
Die Planung sieht vor, dass der Straßenfläche einige Meter zugeschlagen werden um die gewünschte Profilbreite gem. RAST zu erhalten.
(Fußweg und Parkstreifen. Bei der Gemeinde liegen zahlreiche Anträge von Bauinteressenten aus Schoningen für diesen Bereich vor, so dass die Dringlichkeit es erfordert, den Bebauungsplan bereits jetzt, obwohl der Flächennutzungsplan noch nicht genehmigt ist, ins Verfahren zu geben. Der Beschluß, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Entwicklungszielen der Stadt Uslar und den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfs entsprechen, liegt vor. Die Genehmigung gem. § 8 Abs. 2 wird angestrebt.

2. BODENORDNUNG

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, sind nicht vorgesehen.

3. VER- UND ENTSORGUNG

3.1 Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz.

3.2 Die Abwässer werden durch Anschluß an das örtliche Kanalnetz zur vollbiologischen Kläranlage geleitet.

3.3 Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Northeim durchgeführt.

3.4 Energieversorgung.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der Elektrizitäts-A.-G. Mitteldeutschland (EAM) sichergestellt.

Ergänzungsanlagen sind erst bei weiterer Ausweitung der Baugebiete (Erschließungsentwurf) erforderlich.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Der Begründung ist ein Nachweis des äquivalenten Dauerschallpegels von der L 554 gem. Vornorm DIN 18005 beigegeben. Der Berechnung liegen die Werte der Verkehrsmengenkarte 1975 zugrunde.

Die empfohlenen Nachtwerte werden geringfügig überschritten. Für die geplanten Gebäude in Straßennähe ist es sinnvoll, Schlafräume in die der Straße abgewandten Gebäudeteile zu legen, und Isolierglasfenster einzubauen um Störungen zu vermeiden.

5. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

5.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen.

5.2 Kostenberechnung im einzelnen:

5.21 Umfang des Erschließungsaufwandes (§128 i.V. mit § 40 BBauG) für

5.211 den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	15.000,--	
	-----	DM

5.212 die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	105.000,--	
	-----	DM

5.213 die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen	-	
	-----	DM

5.214 Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung	-	
	-----	DM

5.215 Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschließungsbeiträge vom		
Gesamtkosten	105.000,--	
	-----	DM
Zuschüsse	5.000,--	
	-----	DM
Erschließungsbeiträge	95.000,--	
	=====	DM
Gemeindeanteil	20.000,--	
	-----	DM

5.22 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs.3 BBauG)

5.221 Kosten für Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen	-	
Gesamtkosten	-----	DM

5.222 Kosten für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen, sowie von Landes- und Kreisstrassen, soweit die Fahrbahnen dieser Straßen keine größere Breite als ihre anschließenden freien Strecken erfordern	-	
Gesamtkosten	-----	DM

5.223	Kanalkosten (§ 127 Abs.4 BBauG)		
	Gesamtkosten	10.000,--	DM
	Zuschüsse	-	DM
	Abgaben lt. Satzung vom <u>13.12.74</u>	-	DM
	Gemeindeanteil	10.000,--	DM
5.224	Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs.4 BBauG)		
	Gesamtkosten	10.000,--	DM
	Zuschüsse	-	DM
	Abgaben lt. Satzung vom <u>13.12.74</u>	-	DM
	Gemeindeanteil	-	DM
5.225	Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen (Veränderung der Gemeinde- und Schulverhältnisse) usw.	-	DM
5.23	Zusammenstellung der der Gemeinde verbleibenden Kosten 5.215		
	aus 5.215	20.000,--	DM
	aus 5.221	-	DM
	aus 5.222	-	DM
	aus 5.223	10.000,--	DM
	aus 5.224	10.000,--	DM
	aus 5.225	-	DM

6. STÄDTEBAULICHE WERTE

6.1	Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von	2.0814	ha
	davon sind (z.B. landw. Nutzfläche)	0,8111	ha
			ha
			ha
			ha
			ha

Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 1,2703 ha

Erschließungsflächen (unterteilt in vorhandene und geplante)

1. Strassen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd. u.dgl.qm	Fläche qm
vorh.	ausplanimetriert !			
			513	qm
gepl.				
			513	qm
2. Parkflächen			305	qm
3. sonstige Erschl.-Flächen (Grünanlagen)			-	qm
		insgesamt	0,0818	ha

(= 6,44 % des Bruttobaugebietes)

Das Nettobauland beträgt mithin	1,1885	ha
davon sind bereits bebaut	-	ha
für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland	1,1885	ha

Besiedlungsdichte:

Vorhanden sind	-	Einf.-Häuser mit	-	WE
	-	Mehrf.Häuser mit	-	WE
geplant sind	-	Einf.-Häuser mit	-	WE
	13	Mehrf.Häuser mit	26	WE
		zusammen	<u>26</u>	<u>WE</u>

26	WE x 3	= 78 Personen
Besiedlungsdichte		= 66 Personen je ha Nettobauland

6.6 Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der

1-geschossigen Bebauung	-	qm Geschoßfläche
2-geschossigen Bebauung	5211	qm Geschoßfläche
3-geschossigen Bebauung	-	qm Geschoßfläche
	5211	qm Geschoßfläche

Die nutzbare mittlere Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt errechnet:

$\frac{\text{qm Geschoßfläche}}{\text{qm Nettobauland}}$	im eingeschossigen Bereich	-	GFZ
	im zweigeschossigen Bereich	0,44	GFZ
	im dreigeschossigen Bereich	-	GFZ

7. NACHWEIS DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE

Parkplätze sind in Längsaufstellung entlang der Oberen und der "Unteren Siedlungsstrasse" ausgewiesen.

Parkstände = 26

26 WE : 26 P = 1,0 WE/P (≤ 2)

Mit dieser Ausweisung wären im Neubaubereich Parkplätze zu reichlich bemessen. Der Nachweis dient gleichzeitig dem bereits vorhandenen Baubestand.

8. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Garagen und Stellplätze müssen auf den Baugrundstücken (gem.NBauO je Wohnung 1 Stellplatz) hergestellt werden.

9. SPIELPLATZNACHWEIS

7.1 Spielplätze für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren sind gem. § 2 (1) bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnung auf den Baugrundstücken anzulegen.

7.2 Auf die Spielplatzausweisung für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren gem. § 2 (2) soll in diesem kleinen Bereich verzichtet werden. Im beigefügten Erschließungsentwurf sind Ausweisungen gem. Spielplatzgesetz vorgesehen. Die Stadt Uslar legt eine Erklärung vor, dass den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere Weise entsprochen wird.

Uslar, den 20.6.77

Bürgermeister

Stadtdirektor

Die Begründung wird dem Beb.-Plan "Siedlungsstrasse-Nord" des Ortsteiles Schoningen in der Stadt Uslar beigefügt.

Berechnung des Äquivalenten Dauerschallpegels.

gem. Vornorm DIN 18005-Schallschutz im Städtebau -

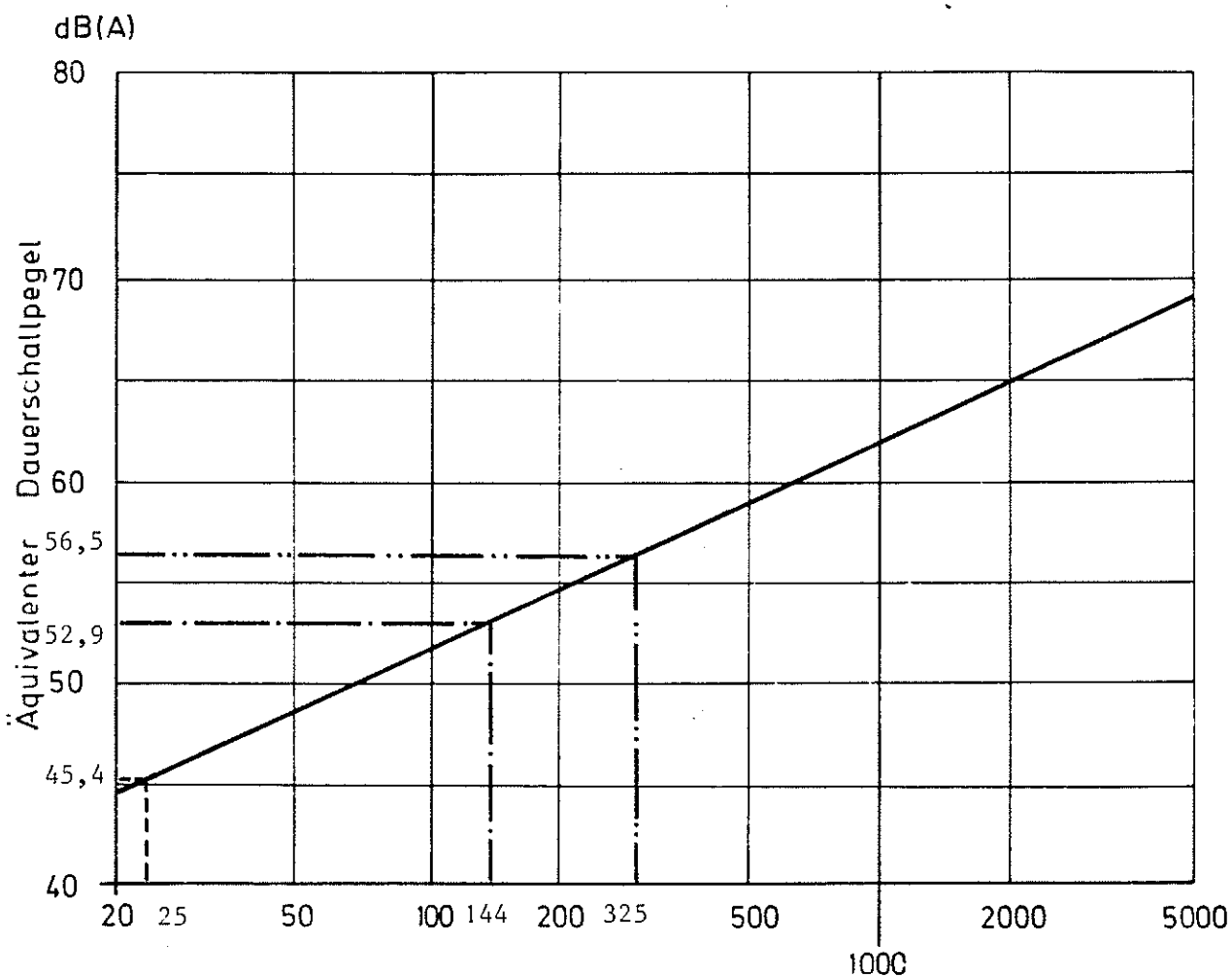
SCHALLQUELLE L 554

DURCHSCHNITTliche TAGESBELASTUNG 2503 KFZ 24 STD. (Verkehrsmengenkarte 1975)

TAG-WERT ZWISCHEN 6.00 UND 22.00 UHR 92% DER TAGESBELASTUNG 2303 KFZ 16/STD.

NACHT-WERT ZWISCHEN 22.00 UND 6.00 UHR 8% DER TAGESBELASTUNG 200 KFZ 8/STD

	VERKEHRSDICHTE		LKW ANTEIL %	STRASSEN OBERFLÄCHE	STIEGUNGEN %
	PRO 16/8 STD.	PRO STD.			
TAG-WERT	2303	144	9,1	Teerdecke	-. -
NACHT-WERT	200	25	9,1	Teerdecke	-. -
VERKEHRSSPITZE (13, % TAGESBEL.)	-. -	325	9,1	Teerdecke	-. -



	VERKEHRSDICHTE		LKW ANTEIL + dB(A)	STRASSEN - OBERFLÄCHE + dB(A)	STIEGUNGEN + dB(A)	SUMME dB(A)
	KFZ/STD	dB(A)				
TAG-WERT	144	52,9	-. -	-. -	-. -	52,9
NACHT-WERT	25	45,4	-. -	-. -	-. -	45,4
VERKEHRSSPITZE	325	56,5	-. -	-. -	-. -	56,5