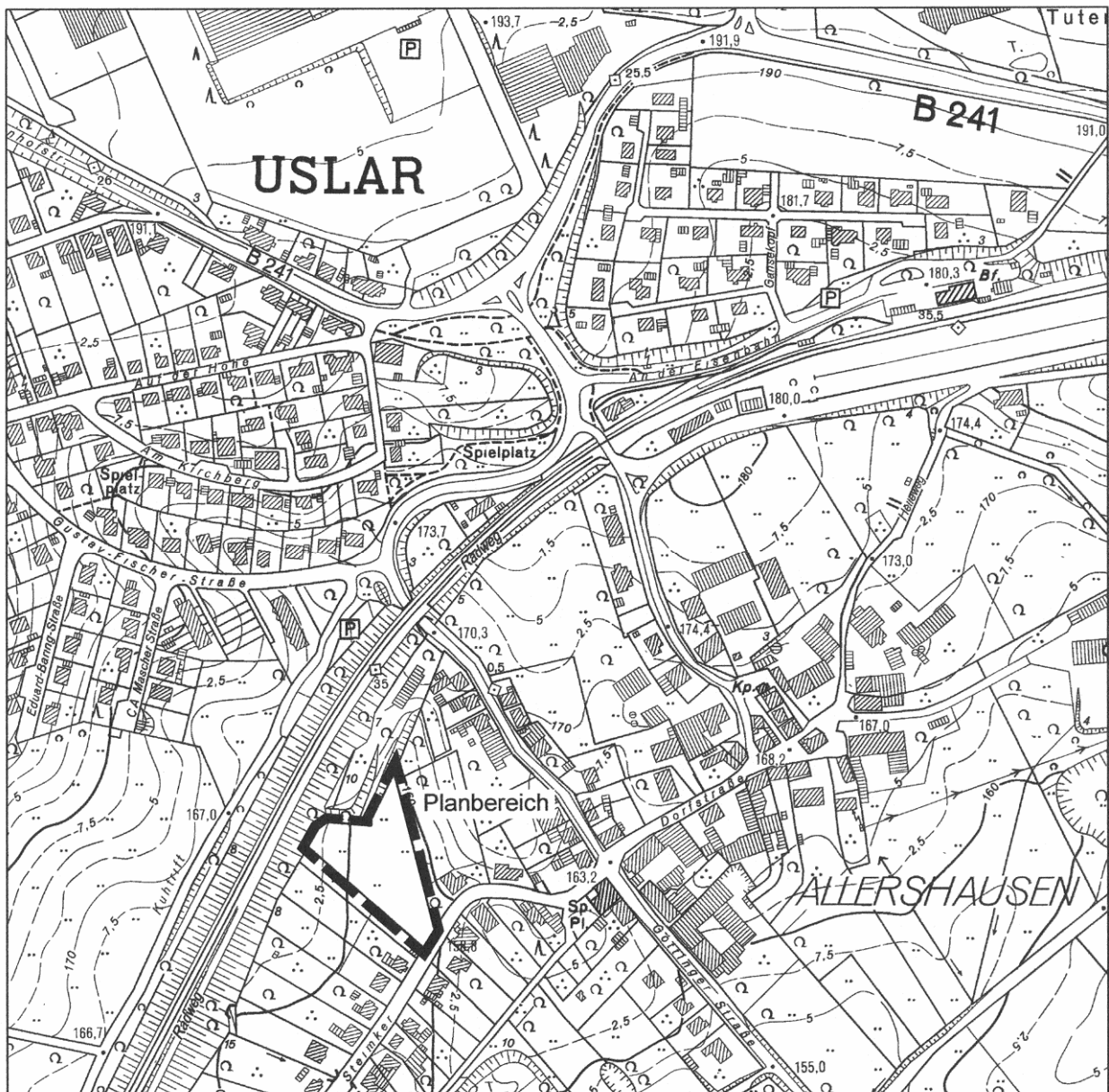


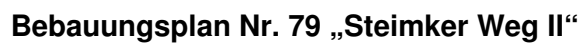
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
8.1.2004	gemäß § 10 (3) BauGB		

STADT USLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 79 „STEIMKER WEG II“





PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschoßflächenzahl als Höchstzahl

0,3

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I

als Höchstmaß

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)



Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung



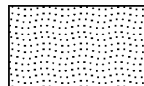
Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung



Privatweg

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

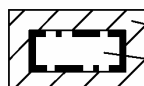


Obstbaumwiese, privat

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

Textliche Festsetzungen

- 1.) Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein hochwertender einheimischer Laubbaum (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum als Hochstamm) und 3 Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten.
- 2.) Innerhalb der privaten Grünfläche - Obstbaumwiese sind je 70 m² Grünfläche ein Obstbaum Hochstamm anzupflanzen und zu erhalten.
- 3.) Aus dem allgemeinen Wohngebiet und der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung (Privatweg) darf je 1.000 m² Grundstücksfläche 1,5 l/sek Regenwasser in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Das durch die Versiegelung der Grundstücksfläche mehr abzuleitende Regenwasser muss auf den Grundstücken zurückgehalten werden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Ein Nachweis ist im Zuge des Bauantrages oder des Entwässerungsantrages der Stadt Uslar vorzulegen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 79, Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Uslar, den 26. Juni 2006

Siegel

gez. Kaiser
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor

Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.07.2003 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß/Änderungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB *) ortsüblich bekanntgemacht.

Uslar, den 26. Juni 2006

gez. Meistering
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / ALK

Die zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes vom 12. Dezember 2002 (NDS GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Northeim zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 9/2003). 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.

GLL Northeim-Katasteramt Northeim-
Northeim, den 19. Juni 2006

Siegel

gez. Ingo Wiesner

Planverfasser

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im September 2003

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682
gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.01.2004 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 06.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.02.2004 bis 19.03.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Uslar, den 26. Juni 2006

gez. Meistering
Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 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 erneut öffentlich ausgelegen.

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 3 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Uslar, den

Stadtdirektor

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.07.2004 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Uslar, den 26. Juni 2006

gez. Meistering
Stadtdirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan, Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmigung eingereicht worden.

Der Bebauungsplan, Änderung, ist mit Verfügung (Az.: vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.

Beitrittsbeschuß

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

Der Bebauungsplan, Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Uslar, den

Stadtdirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Der Satzungsbeschuß der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, Änderung, ist damit am 23.07.2004 rechtsverbindlich geworden.

Uslar, den 26. Juni 2006

gez. Meistering
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 nicht geltend gemacht worden.

Uslar, den 26. Juni 2006

gez. Meistering
Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

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

Uslar, den

Stadtdirektor

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

1. Aufstellung des Bebauungsplanes (einfacher Bebauungsplan)

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Uslar hat am 10.7.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Steimker Weg II“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 79 liegt zwischen Steimker Weg und ehemaliger Bahntrasse im Ortsteil Allershausen. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung i.M. 1:5.000 dargestellt begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Northeim hat die Stadt Uslar als Mittelzentrum die Aufgaben „Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ sowie die Aufgabe „Erholung“ erhalten. Bei der Planung von Wohngebieten, durch die diese Aufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten erfüllt werden soll, sind Aspekte von Energiesparmöglichkeiten durch verdichtete Bauweisen unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur und Einsatz energiesparender Baustoffe sowie Möglichkeiten der verschiedenen Sonnenenergieausnutzung auszuschöpfen. Überlegungen zur Senkung des Energieumsatzes von Gebäuden durch klimagerechtes Bauen und Sonnenenergienutzung sind in die gemeindliche Bauleitplanung einzubeziehen.

Eine verdichtete Bauweise ist innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der gebauten Nachbarschaft städtebaulich zwar nicht angemessen, aber die Verwendung energiesparender Baustoffe und die Nutzung der Sonnenenergie sowie klimagerechtes Bauen zur Senkung des Energieumsatzes sind nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes ohne weiteres möglich. Der Bebauungsplan trifft keine entgegenstehenden Festsetzungen.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

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 bzw. VA der Stadt hat die Aufstellung von 25 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. - 12. und 14. – 22. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

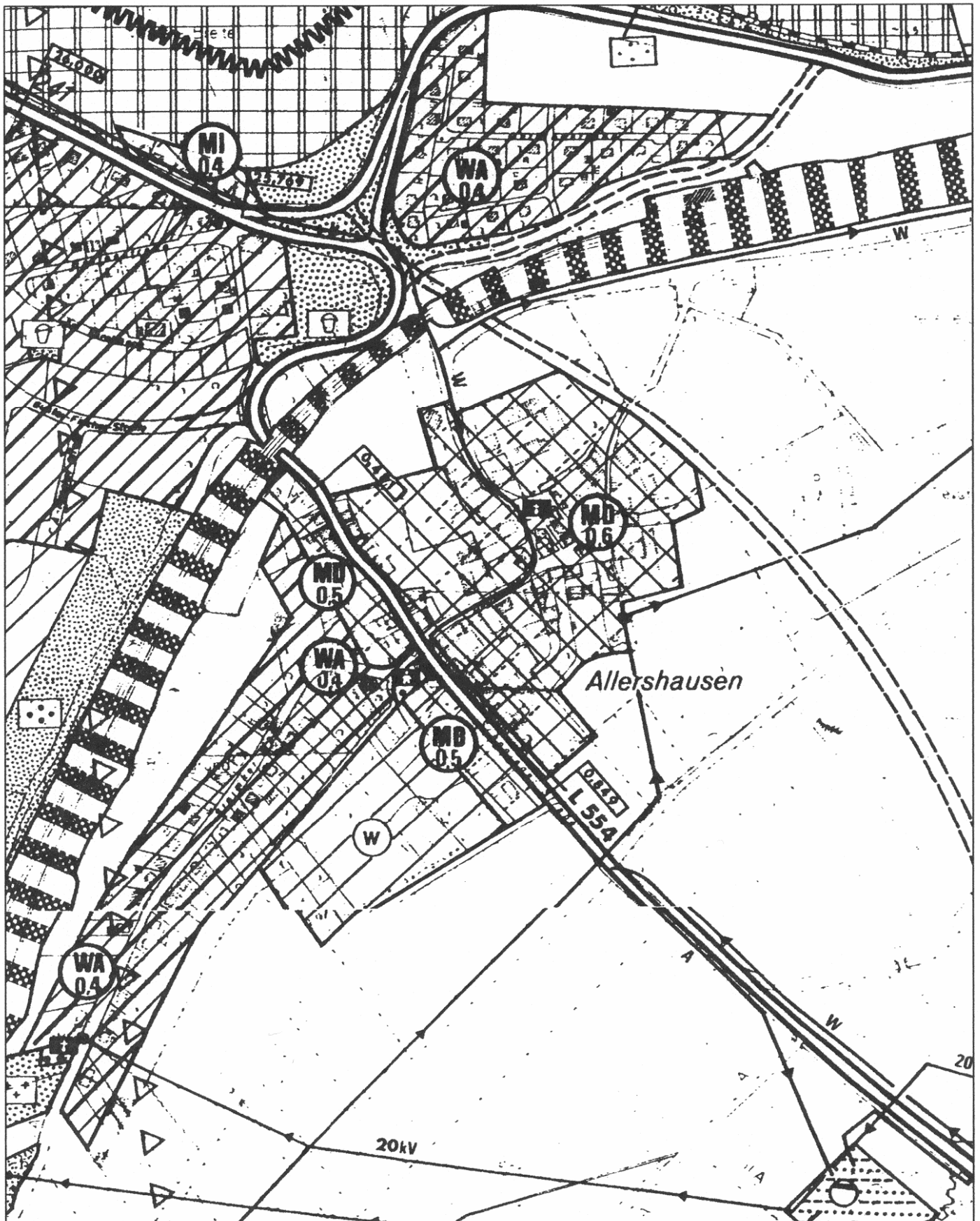
Die übrigen Änderungen des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft das Plangebiet des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren zur 25. Änderung durchgeführt.

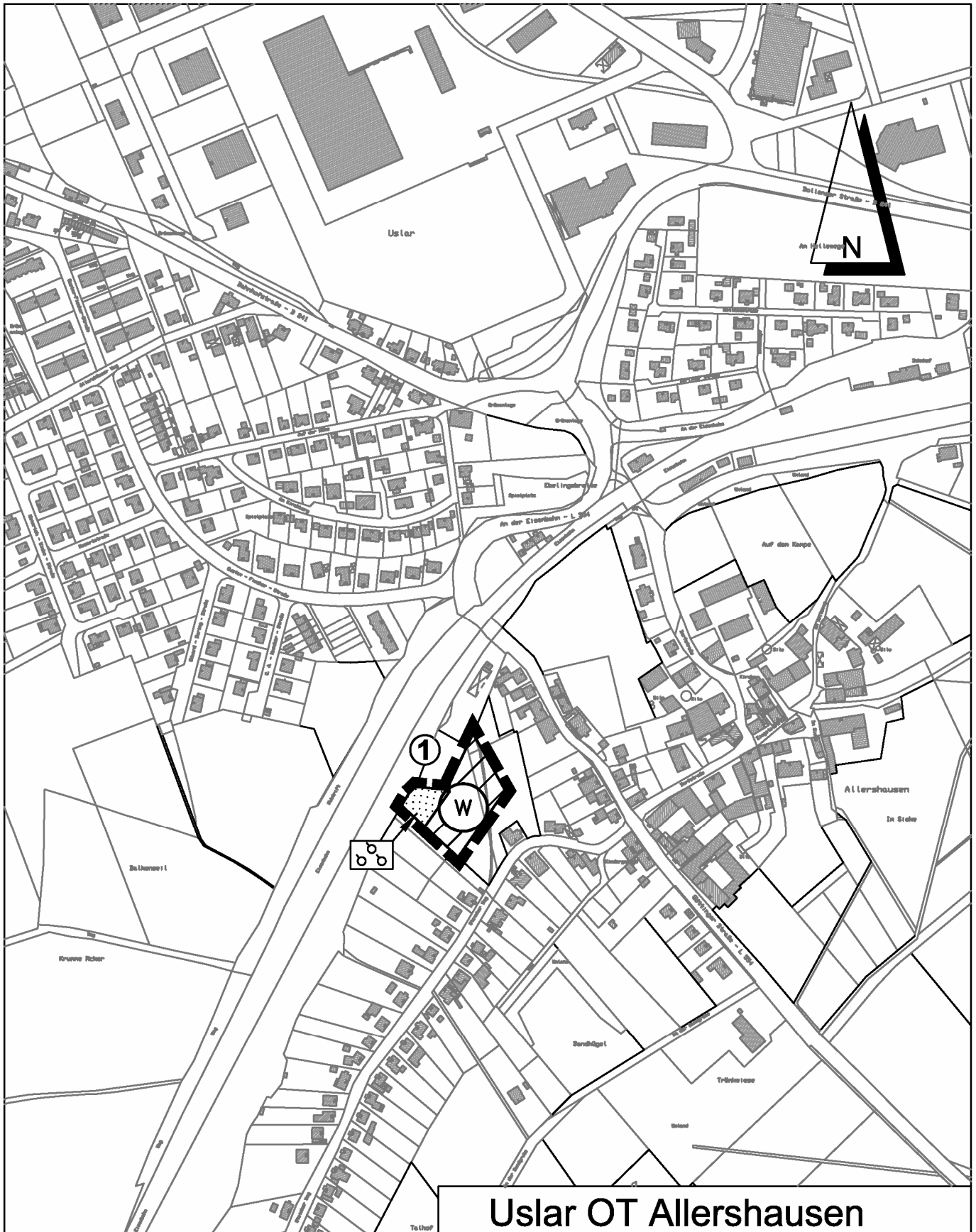
Der wirksame Flächennutzungsplan und die 25. Änderung stellen den Bereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet, Wohnbaufläche und Grünfläche – Obstbaumwiese dar.

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und der 25. Änderung entwickelt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M. 1:5.000



Auszug aus der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes, M. 1:5.000



2.3 Natur und Landschaft

Das Grundstück liegt am Steimker Weg und wird als Wiesenfläche genutzt. In einer Tiefe von ca. 50 m bildet das Grundstück eine Baulücke, die gem. § 34 BauGB bebaubar ist. Durch den einfachen Bebauungsplan soll eine intensive bauliche Nutzung ermöglicht werden.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Northeim stellt den Bereich des Bebauungsplanes wie folgt dar.

Naturräumliche Einheiten
Übersichtskarte 1

Solling
Beckenlandschaften und Senken

Geologie
Übersichtskarte 2

Quartär (ungegliedert)

Hydrologie
Übersichtskarte 3

weiche bis mittelharte Wässer aus Quartär- und Tertiärsedimenten; geringe bis mittlere Ergiebigkeit

Böden I
Übersichtskarte 4

Submontane Berglandregion
Ebene bis flachhängige Lößbecken, tonig-schluffige Parabraunerden und Pseudogleye, in Hangfußlagen Kolluvien
hohes landw. Ertragspotential; Ackerland, an Oberhängen leicht erodierbar

Klima
Bioklimatische Zonierung
Übersichtskarte 5

Belastungsklima
wie Niederungsklima, jedoch gemäßigter;
nicht bewaldete Gebiete < 200 m ü. NN

Potentielle natürliche Vegetation
Übersichtskarte 6

Eschen – Ulmen – Auenwald – Gebiete der Lehmigen Auenböden

Naturschutz I
Geschützte Teile von Natur
und Landschaft
Übersichtskarte 7

Der Planbereich liegt nicht im LSG-Gebiet

Ökologische Landschaftseinheit
Übersichtskarte 8
Landschafts- und Siedlungsstruktur
Übersichtskarte 9

Lössgebiete in Senken und auf Unterhängen des Berglandes (III)
Ohne Darstellung

Altlandschaften Übersichtskarte 10	Ohne Darstellung
Vielfalt, Eigenart und Schönheit Übersichtskarte 11	Bereiche mittlerer Vielfalt z.B. durch Wechsel Wald – Feld harmonisch strukturierte Kulturlandschaft mit Feldgehölzen, Hecken, Wasserläufen, einige natürliche und kulturelle Besonderheiten Naturpark Solling - Vogler
Böden II Übersichtskarte 12	Standorte hoher Güte
Fließgewässer Ausbauzustand Übersichtskarte 13	Nicht im Nahbereich eines Fließgewässers
Grundwasserneubildung Übersichtskarte 14	Mittlere Grundwasserneubildungsrate in mm/a bezogen auf die Niederschlagsreihe 931 - 1960: 150 – 150 mm
Schutzpotential Grundwasser- überdeckung Übersichtskarte 15	Mittleres Schutzpotential
Bodenabbau Übersichtskarte 16	Ohne Darstellung
Geowissenschaftlich wichtige Bereiche und Objekte Übersichtskarte 17	Ohne Darstellung
Naturschutz II Biotopverbund Buchen- und Eichenwälder Übersichtskarte 18	Ohne Darstellung
Naturschutz III Biotopverbund Kalkmagerrasen - Öko- systeme Übersichtskarte 19	Ohne Darstellung

Naturschutz IV Biotopverbund Bodensaure Mager- biotope Übersichtskarte 20	Ohne Darstellung
Naturschutz V Biotopverbund Sumpf- und Grünland- biotope Übersichtskarte 21	Ohne Darstellung
Naturschutz VI Biotopverbund Fließgewässer Übersichtskarte 22	Mindestabstand zum Rehbach 75 m Plangebiet nicht im Nahbereich eines Fließgewässers
Bodenabbau II Ordnung des Bodenabbaus und Folge- nutzungen Übersichtskarte 23	Ohne Darstellung
Nutzungen und Auswirkungen Konfliktpotential Übersichtskarte 24	Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Landespflegerischen Problembereich
Erholung I Nutzungsintensität Übersichtskarte 25	Stufe 1 Bereiche intensiver Erholungsnutzung (Ausbau ortsnahe Erholungsanlagen, z.B. Spiel- und Sportflächen, Lehrpfade, Standort für Freizeitwohnen (Camping, Wochenend- und Ferienhäuser) Erholungsschwerpunkt (Ausbau erholungsrelevanter Infrastruktur)
Erholung II Fremdenverkehr und Freizeit Übersichtskarte 26	Räume geeignet für Naherholung (Tages- und regionale Kurzzeiterholung)
Bauleitplanung Fachplanung Übersichtskarte 27	Landschaftsplan 2. Stufe Ortsentwicklungsplan Dorferneuerungsplan Fachplan / Gutachten empfohlen

Maßnahmen und Entwicklungsplan	Ortsentwicklungsplan /Dorferneuerungsplan erforderlich / vorhanden
--------------------------------	---

Wie aus der Darstellung des Landschaftsrahmenplanes hervorgeht, werden besonders empfindliche Bereiche nicht betroffen.

Da der Eingriff zur Schaffung von Wohnbauplätzen unabwendbar ist, muß der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Unter Punkt Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der Eingriff und der Ausgleich bewertet und bilanziert.

2.4 Umweltbericht

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für die geplante Maßnahme keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Auf den Umweltbericht wird verzichtet.

2.5 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Durch den Bebauungsplan werden keine Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete berührt.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck des einfachen Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauliche Nutzung des Grundstückes unter Berücksichtigung einer geordneten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu verbessern.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt ein Allgemeines Wohngebiet und Wohnbaufläche dar, woraus ein allgemeines Wohngebiet entwickelt wird.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Nachbarschaft wird eine I-geschossige Bebauung zugelassen. Die Grund- und Geschoßflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Die Bauweise wird auf offene Bauweise Einzel- und Doppelhäuser begrenzt, um eine lockere offene Bebauung wie in der Nachbarschaft zu gewährleisten.

Die überbaubare Fläche ist großzügig mit Baugrenzen begrenzt.

3.4 Verkehr

Öffentliche Verkehrsflächen sind in einfachen Bebauungsplänen nicht festgesetzt.

Die Zuwegung zu den möglichen Baugrundstücken ist als private Wegefläche ausgewiesen. Damit ist gewährleistet, daß auch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge die Grundstücke erreichen können.

3.5 Grünfläche – Obstbaumwiese privat

Der westliche Teil des Plangebietes wird als private Grünfläche Obstbaumwiese ausgewiesen. Damit wird ein Teil des Eingriffes in den Naturhaushalt durch die Bebauung ausgeglichen. Über die Textliche Festsetzung wird die Pflanzdichte für die Obstbaumwiese festgelegt.

3.6 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Um eine allgemeine Durchgrünung des Baugebietes sicherzustellen, ist eine flächenbezogene Anpflanzungsfestsetzung getroffen worden. Die Baugrundstücke sind ca. 600 m² groß, so daß je Baugrundstück 2 Laubbäume und 6 Großsträucher anzupflanzen sind. Damit wird das Ziel einer guten Durchgrünung erreicht.

zu Nr. 2

Die private Grünfläche – Obstbaumwiese wird erst zu einer Obstbaumwiese, wenn auch Obstbäume angepflanzt werden. Mit der Festsetzung von je 70 m² Grünfläche 1 Obstbaum, erhält die Fläche eine ausreichende Bepflanzung.

zu Nr. 3

Durch die zulässige Versiegelung wird das abzuleitende Oberflächenwasser vergrößert, zumal die Fläche für die natürliche Versickerung geringer wird. Durch das sofortige Ableiten des Oberflächenwassers werden die Vorfluter derart belastet, daß es zu vermehrten Überschwemmungen kommt. Diese Hochwasser richten in den Fluß- und Bachauen einen erheblichen Schaden bei Flora und Fauna an. Um diesen Schaden zu vermeiden, darf im Bereich des Baugebietes das Oberflächenwasser nur in dem Umfang abgeleitet werden, wie es bei landwirtschaftlicher Nutzung anfällt. Aufgrund der Hanglage und der Bodenbeschaffenheit kann davon ausgegangen werden, das 15 L/sek/ha Wasser in den Vorfluter abfließen. Diese Wassermenge wird heute schadlos abgeleitet. Mit der getroffenen Festsetzung 1,5 L/sek/1.000 m² wird der Abflußwert beibehalten. Der Bauherr ist somit verpflichtet, für die Rückhaltung auf dem Baugrundstück Sorge zu tragen.

Das erforderliche Rückhaltevolumen wird mit ca. mit 1,5 m³ je 100 m² versiegelter Fläche angenommen. Dieses Rückhaltevolumen muß auf jeden Fall freigehalten werden. Für den Fall der Regenwassernutzung muß das Nutzvolumen zur erforderlichen Rückhaltmenge hinzugerechnet werden.

Beispiel

Grundstücksgröße 1.200 m²

zulässige Grund- und
Oberflächenwasserabgabe

$$\frac{1.200 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ L/sek}}{1.000 \text{ m}^2} = 1,8 \text{ L/sek}$$

Das Grundstück erhält somit nur einen Anschluß an den Regenwasserkanal, der diese Wasserabgabe zuläßt (Reduzierstück).

Für das Grundstück ist eine Versiegelung von 0,2 + 0,113 Grundflächenzahl zugelassen (= 376 m²). Daraus ergibt sich eine max. Rückhaltung von

$$\frac{376 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m}^3}{100 \text{ m}^2} = 5.640 \text{ L}$$

Wird die zulässige Versiegelung nicht ausgenutzt, so kann die Rückhaltung auch geringer ausgelegt werden.

Gebäudegrundfläche 11,0 m x 16,0 m = 176 m²

Durch Zufahrt- und Wegebefestigung fällt kein abzuleitendes Oberflächenwasser an.

Die Rückhaltebehältnisse können als offene Wasserfläche im Garten, als Zisterne oder als Tankanlage im Keller oder Garage erstellt werden. Sie müssen so erstellt werden, daß das erforderliche Rückhaltevolumen durch den Ablauf von 1,8L/sek (bezogen auf das Beispiel) auch stetig leerläuft. Für die Regenwassernutzung ist daher ein Zusatzbehälter vorzuschalten, der jedoch nicht in das Rückhaltevolumen eingerechnet werden darf.

Der Gemeinde / Samtgemeinde ist im Rahmen des Bauantrages bzw. Anschlußantrages ein entsprechender Nachweis zur Einhaltung der Festsetzung vorzulegen.

Für außergewöhnlich starke Regenfälle, für die das Rückhaltevolumen nicht ausreicht, sollte ein Überlauf in die unbebaute Fläche (Garten) vorgesehen werden, um eine Überflutung im Gebäude zu verhindern. Ein Überlauf in den Regenwasserkanal ist nicht vorgesehen, da dann ein ständiges Ableiten über diesen Anschluß nicht mehr kontrolliert werden kann. Daher kann auch eine Überlaufmulde im Gartenbereich empfohlen werden. Für den Fall des Überlaufes in die Gartenfläche muß der Garten so gestaltet werden, das Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch wild abfließendes Wasser vermieden werden.

In den vorgenannten Fällen ist ein Rücklauf aus der Überlauffläche in den gedrosselten Ablauf zu gewährleisten.

Das natürliche flächenhafte Versickern mit besonderen Anlagen oder Einrichtungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 3, 4 und 10 NWG. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

Im Bereich der Verkehrsfläche (Privatweg) ist auch die Regenwasserrückhaltung vorzusehen, wie im Bauplatzbereich. Die Regenwasserrückhaltung innerhalb der Verkehrsfläche erfolgt mittels Staukanal.

3.7 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Wie bereits dargelegt, kann ein Teil des Plangebietes am Steimker Weg nach § 34 BauGB bebaut werden. Somit ist für diesen Teil der Eingriff in den Naturhaushalt möglich bzw. zulässig, ohne hierfür Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Der nordwestlich anschließende Teil kann aufgrund der Planung bebaut werden. Damit wird ein Eingriff durch die Planung ermöglicht, so daß er auszugleichen ist.

In Anlehnung an das Osnabrücker Modell wird nachfolgend eine Ausgleichsberechnung durchgeführt.

Bestandsbewertung

Plangebiet	4.758 m ²				
Fläche gem. § 34 BauGB bebaubar	1.170 m ²				
0,3 GRZ = 351 m ²					
+ 50 % = 176 m ²	527 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Gartenfläche	643 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	772 WE
Wiese / Weide	3.588 m ²	x	1,0 WE/m ²	=	3.588 WE
					4.360 WE
					=====

Bewertung der Planung

Allgemeines Wohngebiet	3.226 m ²				
0,3 GRZ = 968 m ²					
+ 50 % = 484 m ²	1.452 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Gartenfläche	1.774 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	2.129 WE
Private Wegefläche	543 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Obstwiese	989 m	x	1,5 WE/m ²	=	1.484 WE
					3.613 WE
					=====

zuzüglich
 aus Textlicher Festsetzung Nr. 1
 3.226 m² allgemeines Wohngebiet
 = 7 Laubbäume x 50 WE = 350 WE
 = 21 Großsträucher x 28 WE = 588 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 2
 Die Bepflanzung wurde im Flächenwert
 bereits berücksichtigt.

zus. 4.551 WE
 =====

Aus der Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung ergibt sich ein
 Kompensationsüberschuß von 191 Werteeinheiten. Damit ist der Ausgleich sichergestellt.

3.8 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf.

3.9 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Buslinie 210 an den ÖPNV angebunden.

Die Bereiche liegen jeweils innerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches der Haltestellen, womit deren ÖPNV-Anbindung gewährleistet ist und sich eine Übereinstimmung mit den diesbezüglichen Empfehlungen des Nahverkehrsplanes ergibt.

3.10 Hinweise

Von der Unteren Denkmalpflegebehörde des Landkreises wird auf folgendes hingewiesen:

In den überplanten Bereichen sind bisher keine archäologischen Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 NDSchG bekannt, so dass aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde / Bodendenkmalpflege keine Bedenken erhoben werden.

Es wird aber folgender Hinweis gegeben:

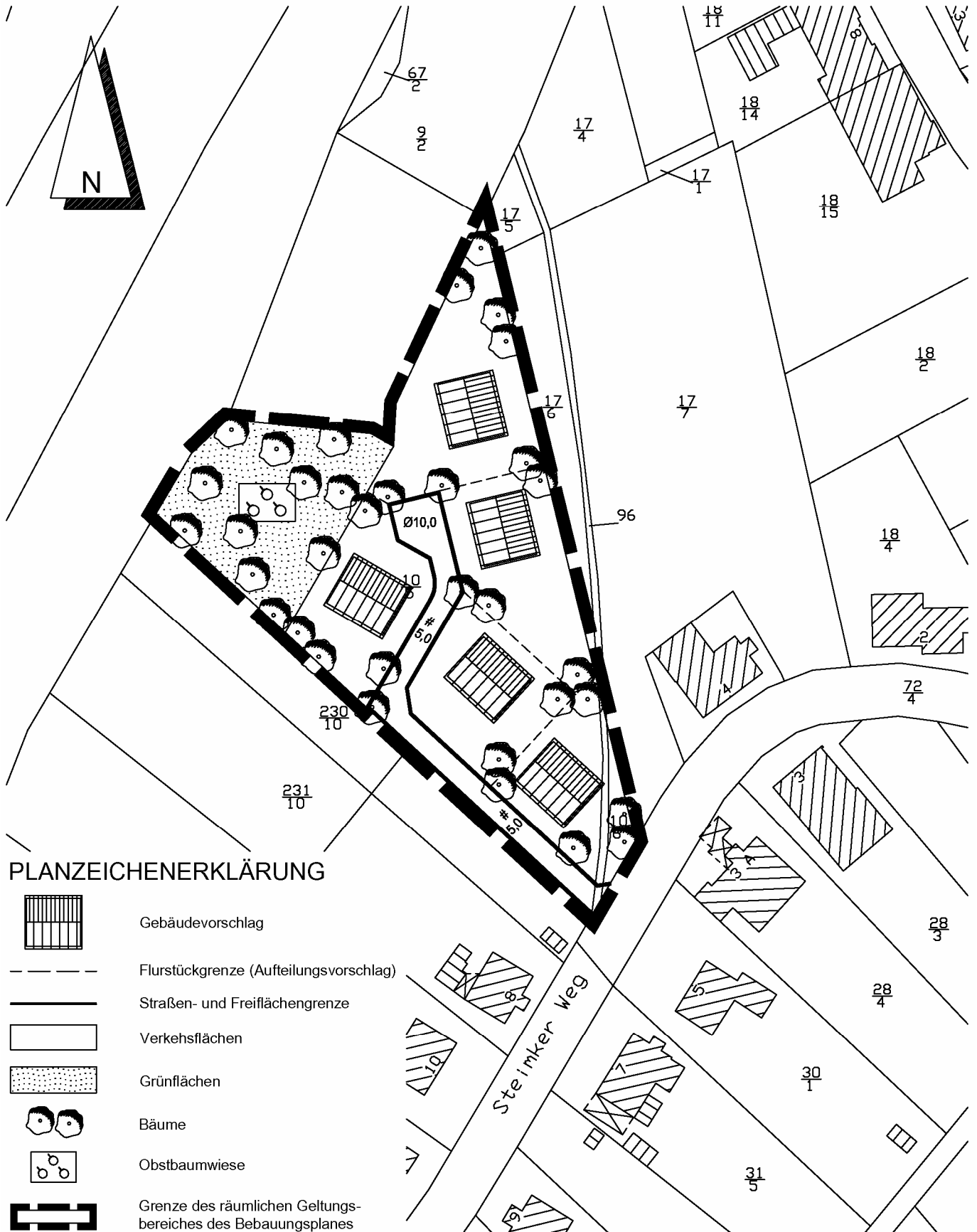
Sollten wider Erwarten bei den Bauarbeiten archäologische Bodendenkmale oder Funde gemäß § 3 Abs. 4 NDSchG zutage treten, sind diese gemäß § 14 NDSchG meldepflichtig. Weitere Maßnahmen und Auflagen seitens der unteren Denkmalschutzbehörde können dann gemäß § 14 Abs. 2 und 3 NDSchG erforderlich werden. (Kontakt: Dr. Petra Lönne, Bau- und Umweltamt des Landkreises Northeim, Archäologische Denkmalpflege, Medenheimer Str. 6 / 8, 37154 Northeim, W 05551/708 156, Fax 05551/708 154, E-Mail: ploenne@landkreis-northeim.de).

Vom Nds. Forstamt Uslar werden folgende Hinweise gegeben:

Die Grünfläche – Obstbaumwiese sollte mit Obsthochstämmen mit alten Sorten bepflanzt werden.

Bei Pflasterung von Zufahrten etc. wird eine offene Pflasterbauweise empfohlen.

Bebauungsentwurf, M. 1:1.000



4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Im Plangebiet sind keine Altlasten wie Bodenkontaminationen bekannt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung im Baugebiet ist durch die Stadtwerke Uslar sichergestellt. Es wird darauf hingewiesen, daß die Versorgung nur vom Steimker Weg möglich ist.

Die Löschwasserversorgung ist für das allgemeine Wohngebiet (WA 0,3, I) über die vorhandenen Anlagen gewährleistet. Das DVGW Arbeitsblatt W 405 (Fassung Juli 1978) und das Arbeitsblatt W 331 (Fassung Febr. 1983) sowie der § 42 NBauO werden beachtet.

Die Sicherstellung wird über ein ausreichend bemessenes Ringleitungsnetz mit einem Rohrquerschnitt von mindestens 100 mm, erforderlichenfalls durch den zusätzlichen Bau von Zisternen, erreicht. In das Leitungsnetz sind in Abständen von 100 - 120 m genormte Unterflurhydranten einzubauen. Der Einbau der Hydranten bedarf der Abstimmung mit der Feuerwehr (Stadtbrandmeister). Die Lage der Hydranten im gesamten Bebauungsgebiet wird durch genormte Hinweisschilder nach DIN 4066 gekennzeichnet.

Die Löschwassermenge je Hydrant beträgt 48 m³/h bei überwiegender Bauart von mindestens feuerhemmenden Umfassungswänden und harter Bedachungen.

Bei geplanter Hinterbebauung ist eine ausreichende Feuerwehrezufahrt sowie ggf. Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gemäß §§ 22 und 3 DVNBauO sicherzustellen.

Gemäß § 2 Abs. 1, 4 und 5 DVNBauO muss eine mindestens 3,00 m breite, gradlinig geführte und für eine Achslast von mindestens 10 t befestigte Zu- oder Durchfahrt mit einer lichten Höhe von mindestens 3,50 m vorhanden sein bzw. geschaffen werden.

Die Zufahrt muss, wenn sie nicht gradlinig verläuft, in Abhängigkeit vom Außenradius der Kurve, mindestens 3,00 m bis maximal 5,00 m breit sein. Vor und hinter den Kurven müssen Übergangsbereiche auf einer Mindestlänge von 11,00 m vorhanden sein. Die Zu- und Durchfahrten müssen ständig freigehalten und dürfen nicht eingeengt werden.

Der Wendehammer muss entsprechend § 2 DVNBauO einen Radius von mindestens 10,5 m besitzen oder entsprechend den Empfehlungen für Erschließungsstraßen EAE 85/95 erstellt werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal der Kläranlage zugeleitet. Die Abwasserentsorgung ist nur über den Steimker Weg möglich (evtl. Hebeanlage). Nach Aussage des Betriebes der Abwasserbeseitigungsanlage sind die Anlagen ausreichend dimensioniert.

Das anfallende Niederschlagswasser wird dem vorhandenen Regenwasserkanal am Steimker Weg gedrosselt zugeleitet (siehe Textliche Festsetzung).

Es wird empfohlen, Maßnahmen zur Abflußverzögerung (Rückhaltung oder Kombination von Versickerung mit Rückhaltung) im Rahmen der Neubebauung vorzunehmen. Bei einer beabsichtigten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens - Vorlage eines Gutachten sowie wasserrechtliche Befugnisse - nachzuweisen. Der Anschluß ist nur im Steimker Weg möglich.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Northeim durchgeführt.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von den Stadtwerken Uslar sichergestellt. Die Versorgung erfolgt vom Steimker Weg.

Die Versorgung mit Erdgas ist möglich und wird von der EAM Kassel sichergestellt, zumal im Steimker Weg bereits Erdgasleitungen vorhanden sind. Voraussetzung dafür ist die Wirtschaftlichkeit der erforderlichen Maßnahmen. Von der EAM wird darauf hingewiesen, daß die Baumpflanzorte im Nahbereich der Erdgasleitungen unbedingt abgestimmt werden sollen. Nach dem allgemeinen verbindlichen technischen Regelwerk für den Bau und Betrieb von Gasversorgungsleitungen ist zwischen Baum und Gasversorgungsanlagen grundsätzlich ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

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. Auf den Kinderspielplatz am Kindergarten östlich des Plangebietes wird verwiesen.

4.6 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

Durch die Planung entstehen der Stadt keine zusätzlichen Kosten.

4.7 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 0,4758 ha
davon sind

Allgemeines Wohngebiet	0,3226 ha
Privat -Weg	0,0543 ha
Grünfläche - Obstbaumwiese	0,0989 ha

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 79

"Steimker Weg II"

vom 18.02.2004 bis einschließlich 19.03.2004

öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Uslar beschlossen.

Uslar, den 26. Juni 2006

gez. Kaiser
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor