

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 1 Abs. 1 bis 3 der Bauordnungsverordnung i.d.F. vom 15. 9. 1977 - Bundesgesetzbl. I. S. 1764 - BauNVO -)

Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 des Bundesbaugesetzes - BBauG - sowie §§ 16 und 17 BauNVO)

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze**
- ① zwingend
 - 03 Grundflächenzahl
 - 04 Geschossflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)

- Straßenverkehrsfläche
- P Öffentliche Parkflächen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- △ Sichtdreiecksflächen

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG)

- Grünflächen (öffentlich)
- Spielplatz
- Grünanlage

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

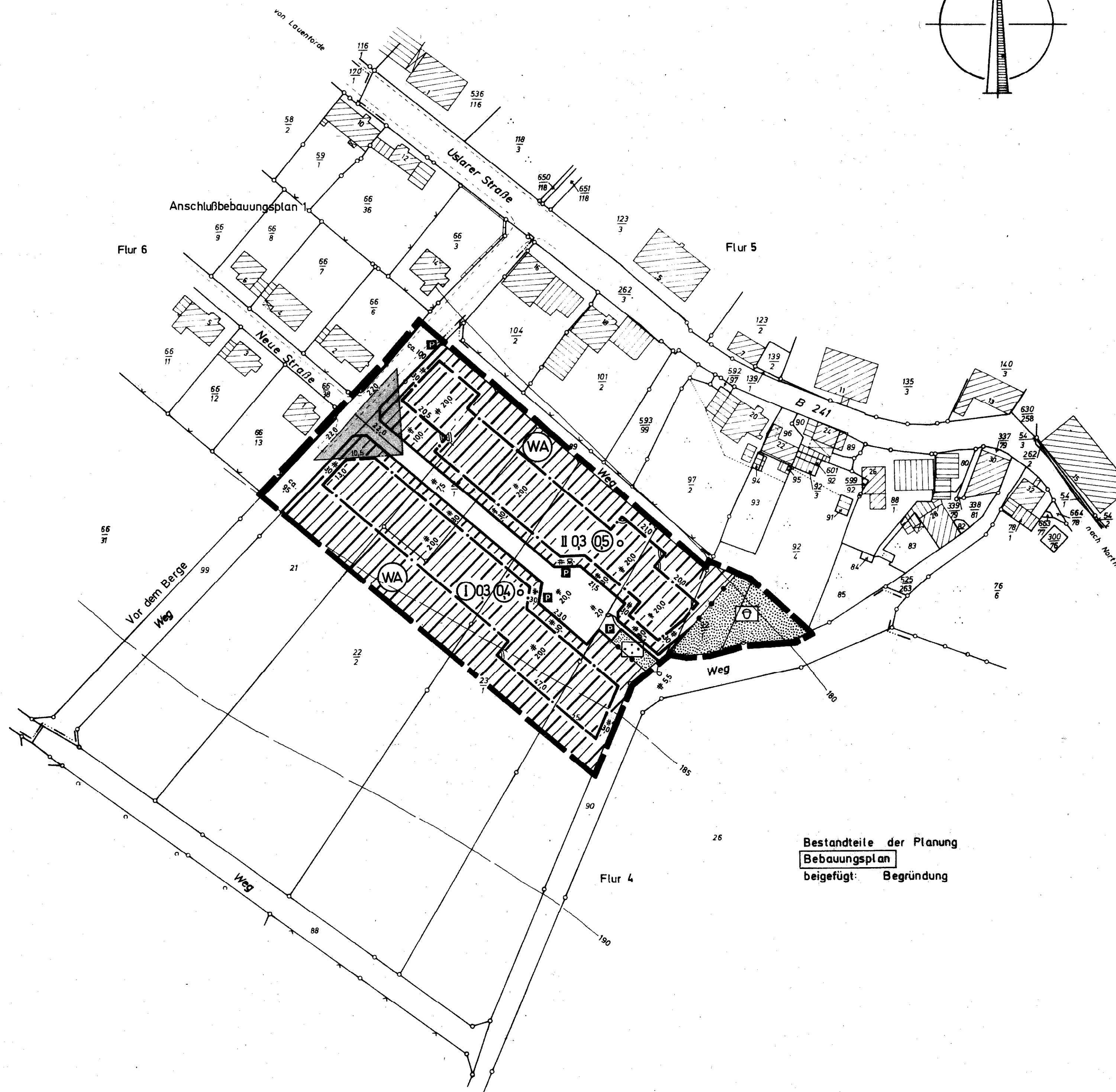
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen, sowie Bewuchs und Einfriedigungen über 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

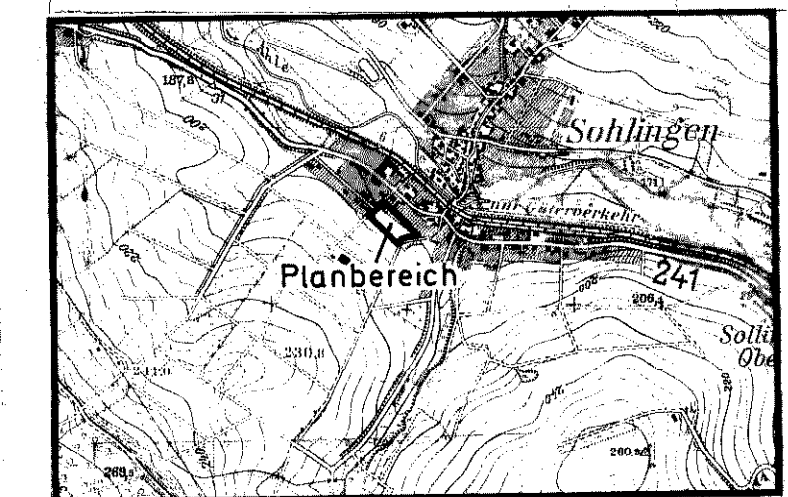
VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

Kartengrundlage: Flurkartenwerk
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für Architekturbüro L. Keller, Hannover
erteilt durch das Katasteramt Northheim am 11. 5. 1978 Az. V. 916/78



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Nutzungsgrenze
- Flurstücksgrenze
- Zaun
- Gartenland
- Höhenlinien über N.N.



Übersichtsplan

M.1:25000

STADT ORTSTEIL
LANDKREIS
REG-BEZIRK
GEMARKUNG
KATASTERAMT
FLUR

USLAR
SOHLINGEN
NORTHHEIM
BRAUNSCHWEIG
SOHLINGEN
NORTHHEIM
4 u. 5

USLAR ORTSTEIL SOHLINGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 25

VOR DEM BERGE

M.1:1000

BUNDESBAUGESETZ (§ 30), BAUNUTZUNGS-
VERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10. 7. 78). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Katasteramt Northheim, den 1. April 1980

Im Auftrage
Kubitz Vermessungsamt
Vermessungsamt

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen am 9. 3. 1978

Der Beschluss wurde ortsüblich bekanntgegeben am 12. 7. 1978

Stadt-Gemeindedirektor

Der Entwurf wurde im Auftrag der Stadt/Gemeinde ausgearbeitet vom Architekturbüro L. Keller Hannover, im Nov. 1978

Planverfasser

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat dem Entwurf mit Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen am 5. 7. 1979

Stadt-Gemeindedirektor

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, gem. § 2a Abs. 6 BBauG mit Angabe von Ort und Dauer und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte am 17. 10. 79 ortsüblich durch Hessisch-Nieders. Allgemeine

Stadt-Gemeindedirektor

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 23. 10. 79 bis 28. 11. 79 einschliesslich

Stadt-Gemeindedirektor

Als Satzung vom Rat der Stadt/Gemeinde aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 10 BBauG i. d. F. v. 6. 7. 1979 (BGBl. I S. 946) sowie des § 6 NGO i. d. F. v. 18. 10. 77 (Nds. GVBl. S. 497) in der jetzt gültigen Fassung beschlossen am 28. 2. 80

Stadt-Gemeindedirektor

Genehmigt gem. § 11 BBauG nach Maßgabe meiner Verfügung vom heutigen Tage

Braunschweig, den 28. 4. 80

Bürgermeister

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom

Uslar, den

Bürgermeister

Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie Ort und Zeit der möglichen Einsichtnahme dieses Bebauungsplanes mit Begründung erfolgte am 23. DEZ. 1980 gem. § 12 BBauG im Verkündungsblatt des Landkreises Northheim

Stadt-Gemeindedirektor

NACH § 251 20. 12. 1978	NACH § 2a(6) 31. 7. 1979 / R.O.	ZUM SATZUNGS- BESCHLUSS			
GEZEICHNET: 21. 11. 1978 / R.O.	GEÄNDERT: 31. 7. 1979 / R.O.				

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 2 (5) BBauG am 20. Dez. 1978	gem. § 2a (6) BBauG	Satzungsbeschluß gem. § 10 BBauG am 28.2.80
---------------------------	--	---------------------	--

BEBAUUNGSPLAN NR. 25 DER STADT USLAR OT SOHLINGEN FÜR DAS
BAUGEBIET "VOR DEM BERGE"



1. ALLGEMEINES

1.1. Raumordnung und Landesplanung

Im regionalen Raumordnungsprogramm für den Regierungsbezirk Hildesheim vom 12. Mai 1977 hat die Stadt Uslar als Grundzentrum die besondere Entwicklungsaufgabe "W" - Wohnen (Entwicklung von Wohngebieten für den Zuzug von Außen) "G" - Gewerbliche Wirtschaft (Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten für die Schaffung von Arbeitsplätzen) und "E" - Erholung (Entwicklung von Erholungseinrichtungen) erhalten.

Uslar ist mit seinen Ortsteilen den zentralen Orten Northeim und Göttingen zugeordnet.

1.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Rat der Stadt Uslar hat einen Entwicklungsplan und Flächennutzungsplanentwurf aufgestellt, der im Dezember 1978 wirksam geworden ist.

Im Flächennutzungsplan ist im Ortsteil Sohlingen für den Bereich des Bebauungsplanes WA (Allgemeines Wohngebiet) mit einer mittleren Geschosflächenzahl von 0,4 dargestellt worden, das der Eigenentwicklung dienen soll.

Die WA-Darstellung wurde in dem von der Landwirtschaftskammer aufgestellten - Fachbeitrag zum Stadtentwicklungsplan 1976 - als agrarstrukturell unbedenklich akzeptiert.

1.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der Rat der Stadt Uslar hat in seiner Sitzung vom 9. März 1978 beschlossen, für den festgesetzten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem die Grundlagen für die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festgesetzt werden und der die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen bildet.

Der Beschluß wurde ortsüblich bekannt gemacht und dem Bürger Ziel und Zweck der Planung öffentlich dargelegt, sowie die Möglichkeit der Anhörung gegeben.

1.4. Planbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25 "Vor dem Berge" in der Flur 4 und 5 der Gemarkung Sohlingen liegt südwestlich des Ortes und wird wie folgt begrenzt. (siehe auch Deckblatt i.M.1 : 5000)

Im Nordosten: Durch die Süd-West-Grenze des Flurstücks 89, Flur 4 und die nördliche Grenze des Flurstücks 92/1, Flur 5 und vom nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 92/1 quer durch das Flurstück 92/4, auf den südlichen Grenzpunkt des Flurstücks 85, Flur 5.

Im Osten: Durch die Nord-West und Nordgrenze des Flurstücks 90, Flur 4.

- Im Südwesten: Im Bereich der Flurstücke 25, 23/1, 22/2 und 21, Flur 4 durch eine Linie, die parallel zur Süd-West-Grenze des Flurstücks 89 zum südlichen Grenzstein des Flurstücks 66/13 verläuft.
- Im Nordwesten: Durch die Nord-West-Grenze des Wegeflurstücks 99, Flur 6 (Straße Vor dem Berge).

1.5. Planungsabsicht

Das Baugebiet, daß sich hinter der Bebauung entlang der Bundesstraße 241 anschließt wird verkehrsmäßig, wie auch das vorhandene Gebiet im B 1, über die Straße "Vor dem Berge", an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die davon abgehende Stichstraße mit Wendeplatz wird mit der vorhandenen Einmündung der "Neue Straße" als Kreuzung hergestellt. Ein im Osten des Gebietes angrenzender Hohlweg dient über den geplanten Kinderspielplatz hinweg als zusätzliche Fußgängerverbindung zum Ortszentrum. Bei Bedarf kann der Stichweg über die ausgewiesene Grünanlage in östlicher Richtung fortgeführt werden.

Das Baugebiet wird mit dem vorhandenen Siedlungsbereich den Ortsrand bilden. Aus diesem Grund ist die südliche Bebauung im ansteigenden Gelände I-geschossig und für die niedrigere Lage zum Orthin die Höchstfestsetzung II getroffen worden. Dort ergibt sich dadurch eine etwa höhere GFZ als im Flächennutzungsplan vorgesehen.

Das Problem des Bauens im ländlichen Bereich ist hinlänglich bekannt. Der Bebauungsplan folgt hier den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in dem WA-Gebiet ausgewiesen wurde. Hierzu wird auch auf den von der Landwirtschaftskammer aufgestellten Fachbeitrag zum Stadtentwicklungsplan von November 1976 verwiesen, in dem auf Seite 35 unter Sohlingen ausgeführt wird, daß die geplante Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen südlich der B 241 agrarstrukturell unbedenklich ist.

Der Rat der Stadt sieht es nicht als sinnvoll an, aus Gründen des Immissionsschutzes die Grundnutzung in MD-Dorfgebiet umzuwandeln, da in dem Baugebiet - die eigentliche Zweckbestimmung, nämlich die Ansiedlung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben nicht erreicht werden kann und soll. Das Gebiet dient tatsächlich nur dem Wohnen. Dem Bauinteressenten auf dem Lande muß bewußt sein, daß mit Geruchsbeeinträchtigung von landwirtschaftlichen Betrieben die 100 bis 150 m entfernt sind, gerechnet werden kann. Eine diesbezügliche Duldung kann erwartet werden.

Da der gesamte Gemeindebereich im Landschaftsschutzgebiet "Solling-Vogler" liegt und gem. Landschaftsschutzverordnung das Bauen aller Art im Landschaftsschutzgebiet untersagt ist, hat die Stadt den Antrag gestellt, für den Bereich dieses Planes, das Landschaftsschutzgebiet zu löschen.

Das Baugebiet soll zur offenen Landschaft hin entsprechend eingegrünt werden. Da erfahrungsgemäß babaute Grundstücke hervorragend bepflanzt werden, wird auf einen Bepflanzungszwang verzichtet.

2. BODENORDNUNG

- 2.1. Der Rat der Stadt Uslar behält sich vor, wenn durch private Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen getroffen werden können, zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung durch Erschließung und Neuordnung des Baugebietes "Vor dem Berge" bodenordnende Maßnahmen vorzunehmen.

3. VER- UND ENTSORGUNG

- 3.1. Die Trink- und Löschwasserversorgung im Planbereich wird durch Anschluß an das örtliche Leitungsnetz sichergestellt.
- 3.2. Die Abwasser werden im Trennsystem zur zentralen Kläranlage geleitet.
- 3.3. Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Northeim durchgeführt.
- 3.4. Energieversorgung
Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM Betriebsverwaltung Göttingen sichergestellt.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Lärmschutzmaßnahmen sind für das ausgewiesene WA-Gebiet nicht erforderlich (siehe Anlage). Da Nachts der äquivalente Dauerschallpegel minimal überschritten wird, sollte bei Grundrißgestaltung der geplanten Wohnbauten die Anordnung der Ruheräume besonders beachtet werden. Schalldämmende Fenster sind zu empfehlen.

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	<u>23.040,--</u>	DM
5.212	die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	<u>116.000,--</u>	DM
5.213	die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen	<u>- , -</u>	DM
5.214	Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung	<u>9.240,--</u>	DM
5.215	Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschließungsbeiträge vom 22.4.75		
	Gesamtkosten	<u>148.280,--</u>	DM
	Zuschüsse (Kreis)	<u>6.000,--</u>	DM
	Erschließungsbeiträge	<u>125.000,--</u>	DM
	Gemeindeanteil	<u>17.280,--</u>	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	<u>-----</u>	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	<u>-----</u>	DM

5.223	Kanalkosten (§ 127 Abs. 4 BBauG)		
	Gesamtkosten	46.700,--	DM
	Zuschüsse	-,-	DM
	Abgaben lt. Satzung vom <u>13.12.74</u>	27.500,--	DM
	Gemeindeanteil	19.200,--	DM
5.224	Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs. 4 BBauG)		
	Gesamtkosten	18.000,--	DM
	Zuschüsse	-,-	DM
	Abgaben lt. Satzung vom <u>13.12.74</u>	7.200,--	DM
	Gemeindeanteil	10.800,--	DM
5.225	Voraussichtliche Kosten kommunaler Folmaßnahmen (Veränderung der Ge- meinde- und Schulverhältnisse) usw.		DM
5.23	Zusammenstellung der der Gemeinde ver- bleibenden Kosten		
	aus 5.215	17.280,--	DM
	aus 5.223	19.200,--	DM
	aus 5.224	10.800,--	DM
	aus		DM
	aus		DM
	aus		DM
	zusammen		DM
		47.280,--	DM
5.3	Finanzierung		
	Nach dem Investitionsprogramm 1980, Nr. 42	36.480,--	DM
	Nach dem Wirtschaftsplan der Stadtwerke (Entwurf)	10.800,--	DM
		47.280,--	DM

6. STÄDTEBAULICHE WERTE

6.1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 1.2439 ha
davon sind (z.B. landw. Nutzfläche) ha
ha
ha
ha
ha

6.2. Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 1.2439 ha

6.3. Erschließungsflächen (unterteilt in vorhandene und geplante)

1. Strassen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd. u.dgl.qm	Fläche qm
vorh.				769
gepl.	ausplanimetriert			1192

1961 qm

2. Parkflächen

90 qm

3. sonstige Erschl.-Flächen (Spielplatz Grünanlagen)

666 qm

insgesamt

0.2717 ha

(= 21,8 % des Bruttobaugebietes)

6.4. Das Nettobauland beträgt mithin 0.9722 ha

davon sind bereits bebaut

- ha

für die Bebauung noch zur Verfügung
stehendes Bauland

0.9722 ha

6.5. Besiedlungsdichte:

Vorhanden sind

Einf.-Häuser mit

- WE

Mehrf.Häuser mit

- WE

geplant sind

12 Einf.-Häuser mit

12 WE

Mehrf.Häuser mit

WE

zusammen

12

12 WE x 2,5	=	30 Personen
Besiedlungsdichte	=	31 Personen je ha Nettobauland.

6.6. Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der

1-geschossigen Bebauung	2112	qm Geschoßfläche
2-geschossigen Bebauung	2222	qm Geschoßfläche
3-geschossigen Bebauung	-	qm Geschoßfläche
	4334	qm Geschoßfläche

Die nutzbare mittlere Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt errechnet:

<u>qm Geschoßfläche</u>		
<u>qm Nettobauland</u>	im 1-geschossigen Bereich	0,4 GFZ
	im 2-geschossigen Bereich	0,5 GFZ
	im 3-geschossigen Bereich	- GFZ

7. NACHWEIS DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE

Im Planbereich wurden 9 Parkstände ausgewiesen, davon 7 im Bereich des Wendehammers.

12 WE : 9 P = 1,3 WE/P

Weitere Parkstände sind außerhalb des Gebietes vorhanden.

8. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

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

9. SPIELPLATZNACHWEIS (nach dem Nieders.Gesetz über Kinderspielpl.)

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

9.2. Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6-12 Jahren ist gem. § 2 (2) in diesem Plan ausgewiesen. Dieser Platz kann von den Benutzern in einer geringeren Entfernung als 400 m erreicht werden und soll auch den Bedarf der sich aus der umliegenden Bebauung ergibt, mit decken.

0,9752 ha Nettobauland
 0,4346 ha Geschoßfläche
 0,0087 ha geforderte Spielplatzfläche (2 % der Geschoßfläche)
 0,0300 ha geforderte Spielplatzfläche (da 2 % der Geschoßfläche die Mindestnutzfläche von 300 qm nicht erfüllen)

0,0300 ha geforderte Spielplatzfläche 0,0666 ha ausgewiesene
 ===== Spielplatzfläche

Berechnung des Äquivalenten Dauerschallpegels.

gem. Vornorm DIN 18005-Schallschutz im Städtebau -

SCHALLQUELLE

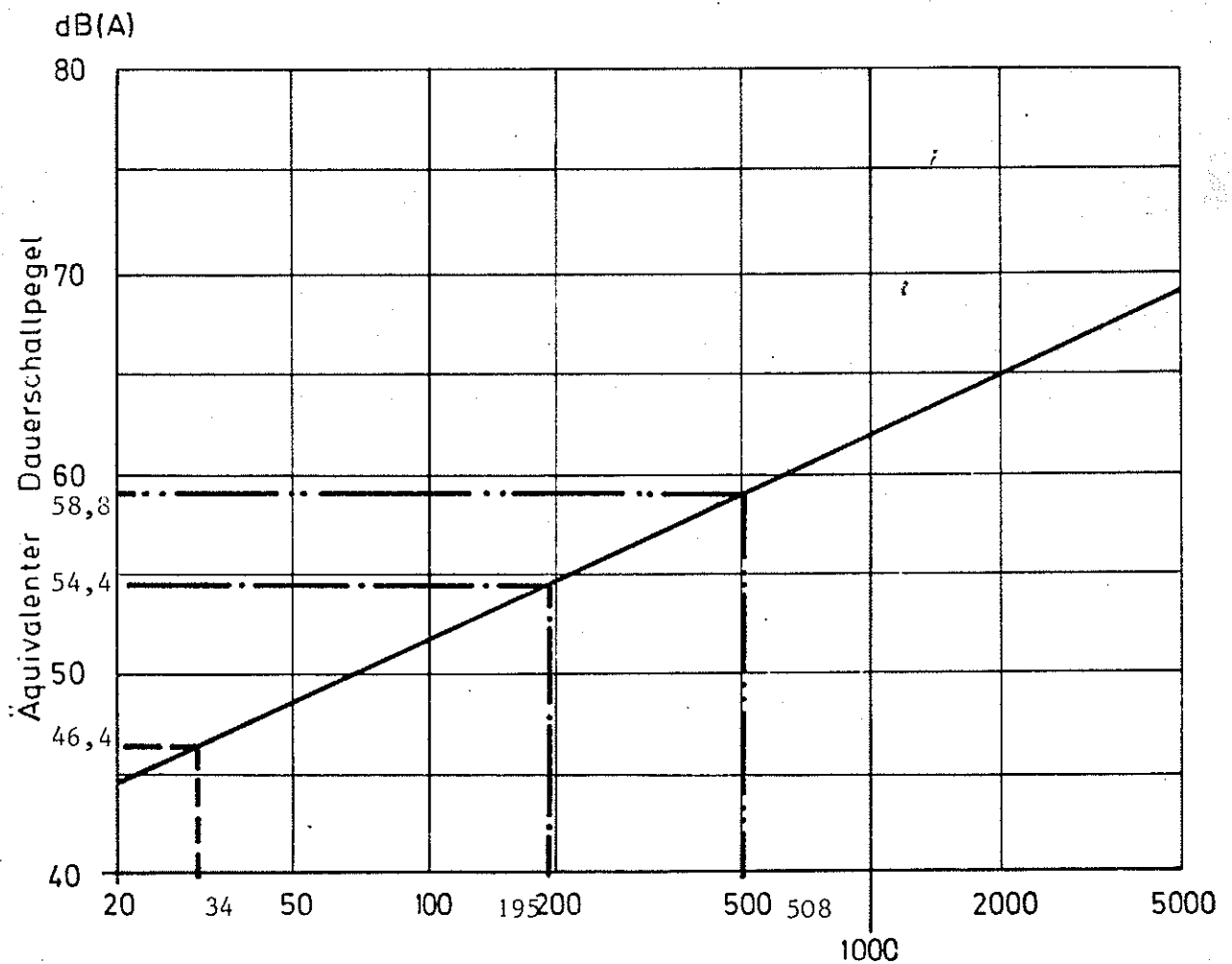
B 241

DURCHSCHNITTliche TAGESBELASTUNG 3390 KFZ 24 STD.

TAG-WERT ZWISCHEN 6.00 UND 22.00 UHR 92% DER TAGESBELASTUNG 3119 KFZ 16/STD.

NACHT-WERT ZWISCHEN 22.00 UND 6.00 UHR 8% DER TAGESBELASTUNG 272 KFZ 8/STD

	VERKEHRSDICHTE		LKW ANTEIL %	STRASSEN-OBERFLÄCHE	STEIGUNGEN %
	PRO 16/8 STDN.	PRO STD.			
TAG-WERT	3119	195	12,5 %	Teerdecke	--
NACHT-WERT	272	34	12,5 %	Teerdecke	--
VERKEHRSSPITZE (15% TAGESBEL.)	-. -	508	12,5 %	Teerdecke	-. -



Anzahl der Kraftfahrzeuge je Stunde (BEIDE FAHRTRICHTUNGEN ZUSAMMEN)

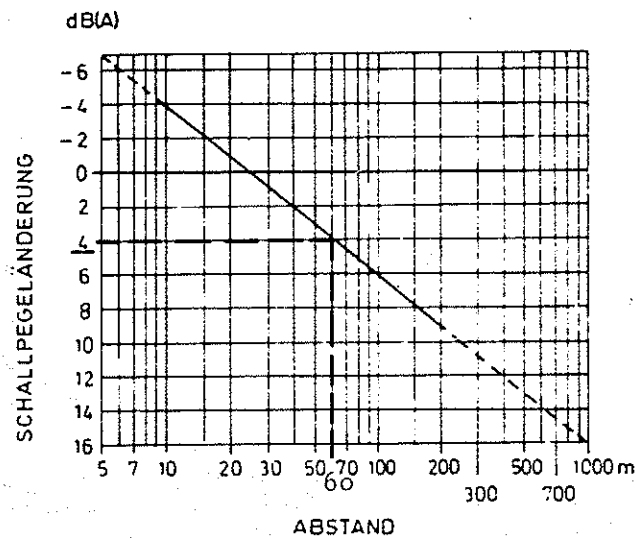
	VERKEHRSDICHTE		LKW-ANTEIL + dB(A)	STRASSEN- OBERFLÄCHE + dB(A)	STEIGUNGEN + dB(A)	SUMME dB(A)
	KFZ/STD	dB(A)				
TAG-WERT	195	54,4	-	-	-	54,4
NACHT-WERT	34	46,4	-	-	-	46,4
VERKEHRSSPITZE	508	58,8	-	-	-	58,5

Schallpegelabnahme bei freier Schallausbreitung

gem. Vornorm DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau -

SCHALLQUELLEN B 241

Entfernung zum Baugebiet: 60,00 m



	SUMME dB (A)	SCHALLPEGEL- ABNAHME dB (A)	ANKOMMENDER SCHALLPEGEL dB (A)
TAG-WERT	54,4	- 4	50,4
NACHT- WERT	46,4		42,4
VERKEHRSSPITZE	58,8		54,8

Der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BBauG und dem Bebauungsentwurf als Anlage zur Begründung wird zugestimmt.

Uslar, den

Bürgermeister

Stadtdirektor

(Die Begründung wird dem Bebauungsplan Nr. 25 "Vor dem Berge" beigelegt)