

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

05 Geschosflächenzahl

04 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

EO Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegen- über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünanlage, öffentlich

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR FLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindun- gen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum An- pflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

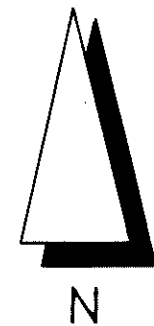
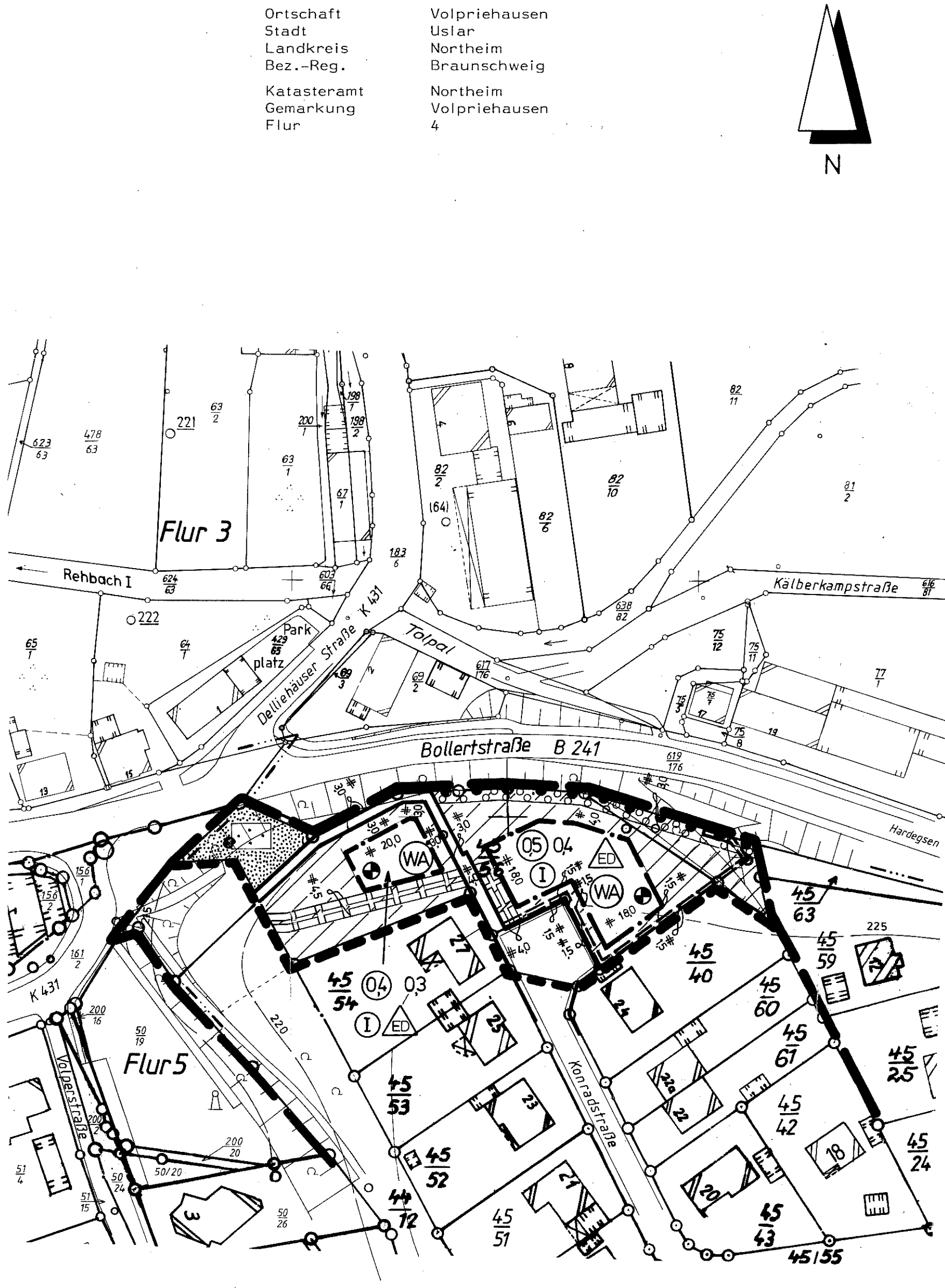
Grenze des räumlichen Geltungsbe- reiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbe- reiches der Änderung des Bebauungs- planes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der EAM (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

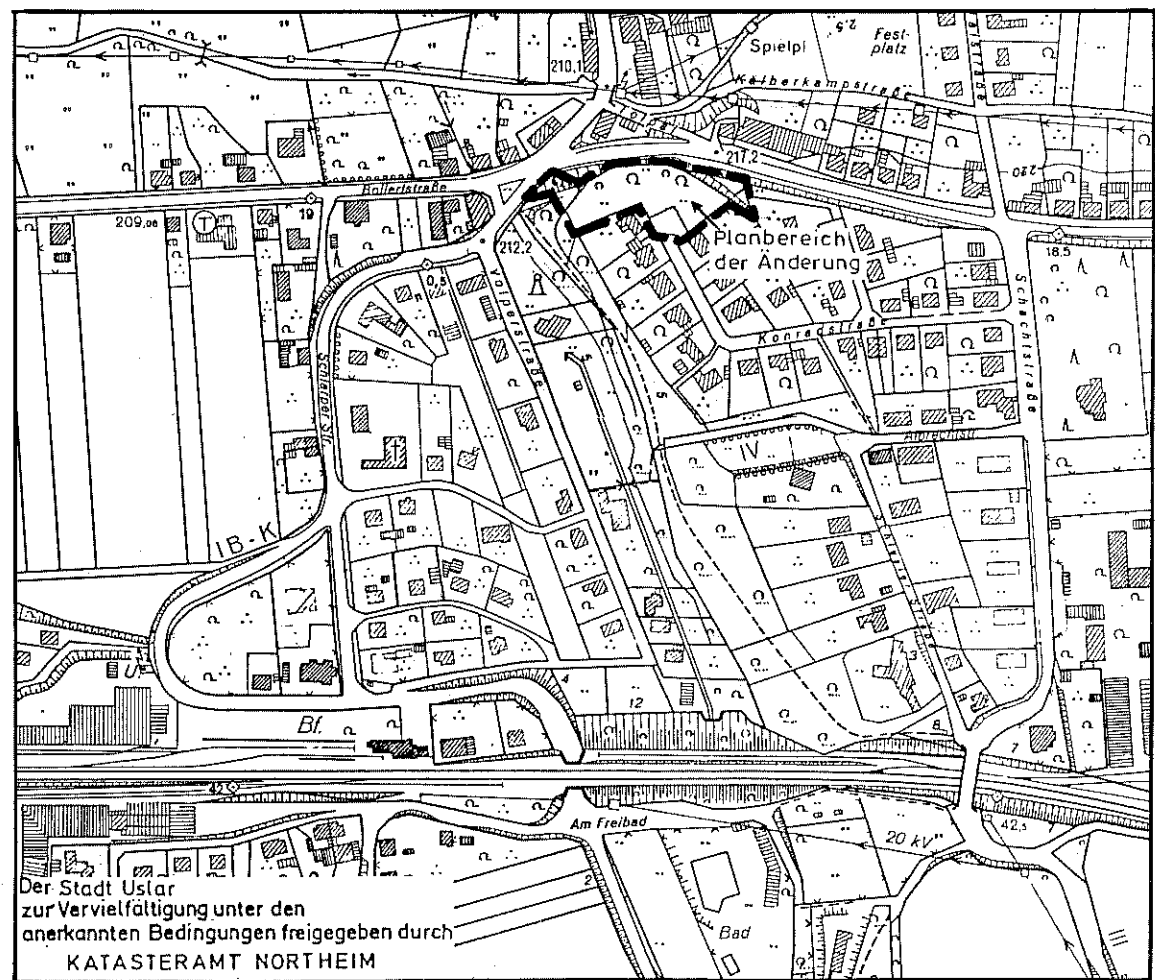
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist im festgesetz- ten Pflanzstreifen je 15 m Pflanzstreifenlänge ein hochwertender Laubbaum sowie mindestens 5 Mit- telsträucher (Laubgehölz) anzupflanzen und zu unterhalten. Dabei darf der Abstand zwischen den Laubgehölzen 5 m nicht überschreiten.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind im allge- mein Wohngebiet je angefangene 500 m² Grund- stücksfläche 1 einheimischer Laubbaum anzupflan- zen und zu erhalten.
- Gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 17 Abs. 5 BauNVO darf abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse in der mit ge- kenn- zeichneter Fläche das Untergeschoß ein Vollgeschoß sein, wenn ein Teil der Räume durch den Gelände- verlauf soweit oberhalb der Erdoberfläche liegt, daß nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmun- gen eine Nutzung als Aufenthaltsräume zulässig ist und die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Höhenlinie über N.N.
- Flurgrenze
- Gartenland
- Graben
- Böschung



Übersichtsplan M:1:5000

USLAR
OS VOLPRIEHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

1. ÄNDERUNG

M.1:1000

BAUGESETZBUCH (§30). BAUNUTZUNGS-
VERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

PLANUNGSBÜRO L. KELLER LOTHINGER STR.15 3000 HANNOVER 71

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.07.89 die Auf- stellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen. 6) Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.10.1989 ortsüblich bekanntgemacht.

Uslar ,den 19. APR. 1990
(Siegel) gez. Meistering
Stadt/Gemeindedirektor

Kartengrundlage: Flurkartenwerk
Vervielfältigung nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§§ 13 Abs. 4, 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nieders. Vermessungs- und Ka- tastergesetzes vom 02.07.1985 - GVBl. S. 187) Az.: VP 10/89
Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftska- tasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 89). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Ört- lichkeit übertragen.

Katasteramt Northeim ,den 27. März 1991

(Siegel) gez. Walter
Vermessungsdirektor

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbei- tet von
Hannover im Jan. 1989
Juli 1989
Architekturbüro Keller
Lothringer Straße 15
3000 Hannover 71
Tel. 0511 13741

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.07.1989 dem Entwurf der 1. 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 20. 10.1989 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.10.1989 bis 30.11.1989 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Uslar ,den 19. APR. 1990
(Siegel) gez. Meistering
Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.07.1989 dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 2. Halbsatz BauGB beschlossen. 1). Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20. 10.1989 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.10.1989 bis 30.11.1989 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Uslar ,den
(Siegel) Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.07.1989 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. 1) Der Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde vom 30.10.1989 bis 30.11.1989 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Uslar ,den 19. APR. 1990
(Siegel) Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.04.1990 als Satzung (§ 10 BauGB) so- wie die Begründung beschlossen.

Uslar ,den 19. APR. 1990
(Siegel) gez. Meistering
Stadt/Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist der/dem Landkreis Northeim 2) am 03. gen. § 11 BauGB angezeigt worden. 2) hat bis zum 14. Mai 1991 die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Northeim ,den 14. MAI 1991
(Siegel) Landkreis Northeim
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrag:
gez. Johns

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist den am 11.07.1989 (Az.: 6171/03-21) 1) erklärt, daß ein/for seine/Anlagen/Maßnahmen-4) keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Uslar ,den 19. APR. 1990
(Siegel) Stadt/Gemeindedirektor

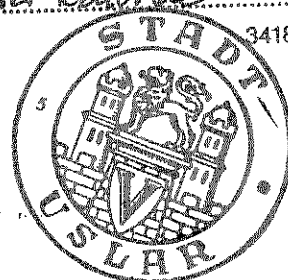
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 06. Juni 1991 im Amtsblatt des Landkreises be- kanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 06. Juni 1991 in Kraft getreten.

Uslar ,den 06. JUNI 1991
(Siegel) gez. Meistering
Stadt/Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungs- planes nicht 5) geltend gemacht worden.

Uslar ,den
(Siegel) Stadt/Gemeindedirektor

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-
stehende Abschrift/Abbildung mit der vorgelagerten Urschrift/Abbil-
dung übereinstimmt. Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei
der Stadt Uslar, den 19. APR. 1990



3418 Uslar, den 19. APR. 1990
Stadtbauamt
Der Stadtdirektor
in Vertretung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht 5) geltend gemacht worden.

Uslar ,den
(Siegel) Stadt/Gemeindedirektor

Anmerkungen
1) Nur falls erforderlich.
2) Bezirksregierung bzw. Landkreis entsprechend der Regelung in § 11 DV BauGB vom 14.07.87.
3) Eingangsdatum bei der Bez.-Reg. bzw. dem Landkreis.
4) Ablauf der 3-Monats-Frist.
5) Nichtzutreffendes streichen.
6) Nur, wenn ein Aufstellungsbeschuß gefaßt wurde.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Art. 21 § 5 Abs. 5 des Steuerreformgesetzes 1990 vom 25.07.1989 (BGBl. I S. 1093,1137) und des § 56, 87 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6.6.1986 (Nieders. GVBl. S. 152, geändert durch das sechste Gesetz zur Änderung der Niedersäch- sischen Bauordnung vom 31. März 1990 (Nieders. GVBl. Nr. 12/1990 vom 26. März 1990) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.6.1982 (Nieders. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch § 55 des Niedersächsischen Gesetzes über gemeindliche Schiedsmänner vom 1.12.1989 (Nieders. GVBl. S. 389, 394) hat der Rat der Stadt/Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 4 mit der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 4 mit dem örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Uslar ,den 19. APR. 1990
(Siegel) gez. Meistering
Stadt/Gemeindedirektor

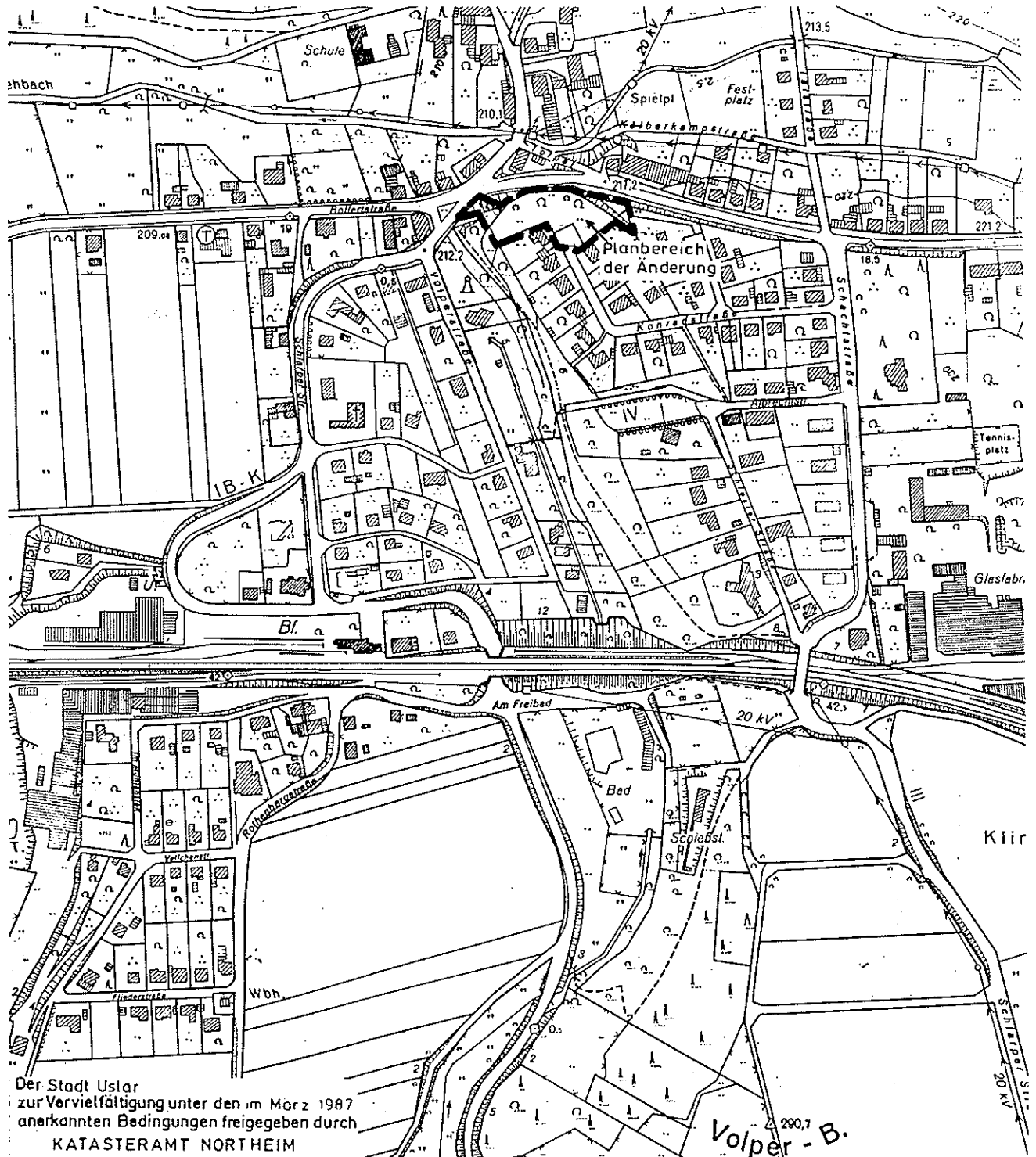
gez. Leipold
Bürgermeister

BEARBEITET: 31.01.1989 / RO. STAND: 21.03.1989 / RO. ERGÄNZT: 10.07.1989 / RO.

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
10.7.1989	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

STADT USLAR OS. VOLPRIEHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 1. ÄNDERUNG



1. AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 Planbereich

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt in der Ortschaft Volpriehausen zwischen Konradstraße und B 241. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt i.M. 1 : 5000 begrenzt.

2. PLANUNGSVORGABEN

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die Stadt Uslar hat seit dem 22.12.1978 einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Der Rat der Stadt Uslar hat die Aufstellung von 4 Änderungen beschlossen. Davon sind die 1., 2. und 4. Änderung wirksam geworden. Die 3. Änderung befindet sich noch im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan (4. Änderung) weist den wesentlichen Bereich der Änderung als allgemeines Wohngebiet aus, mit einer mittleren Geschößflächenzahl von 0,5.

2.2 Natur und Landschaft

Der Bereich der Änderung befindet sich in der Ortslage von Volpriehausen und wird im Norden durch die bewachsene Böschung zur B 241 und im Süden durch den Wendeplatz der Konradstraße begrenzt. Bewuchs von Bäumen und Sträuchern ist auf den geplanten Baugrundstücken nicht vorhanden.

3. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

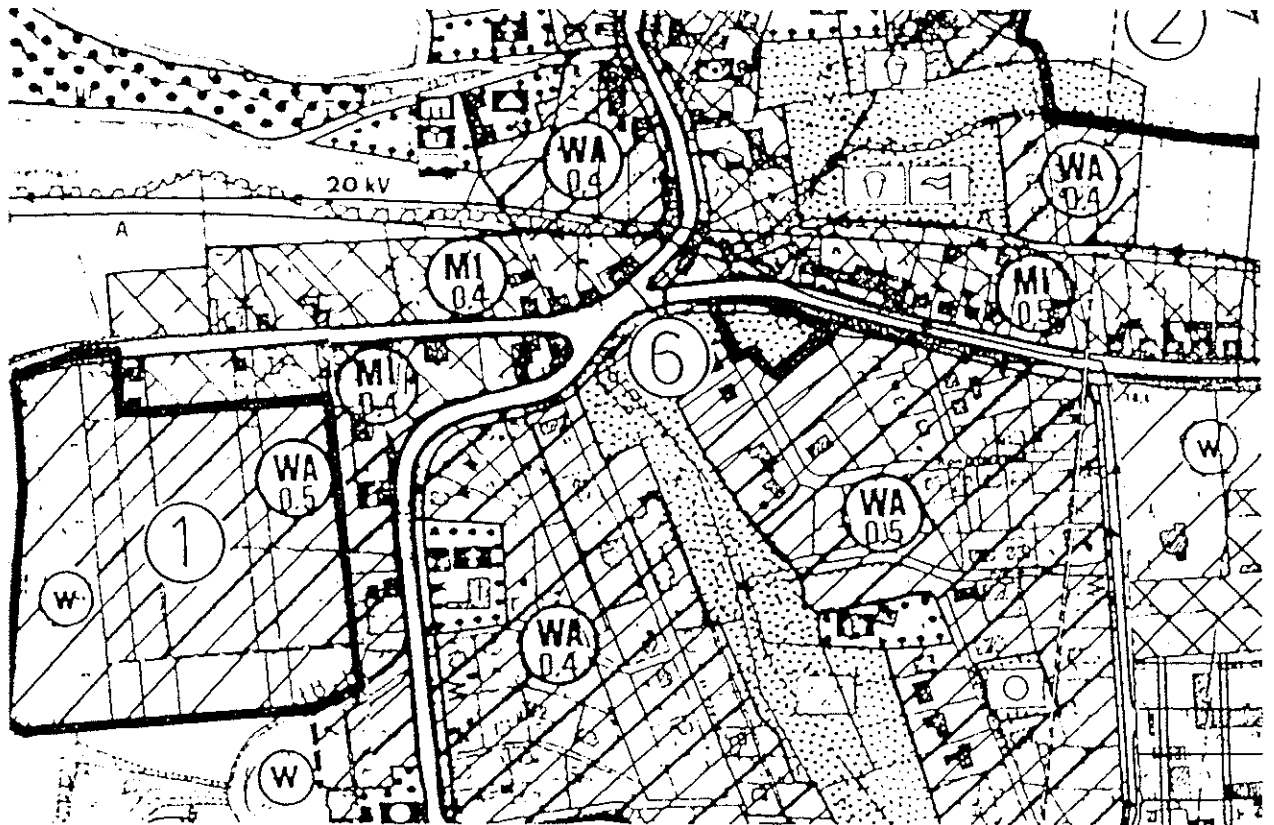
Die Gemeinde Volpriehausen hat im Jahre 1969 den Bebauungsplan Nr. 4 aufstellen lassen, der am 14.07.1972 rechtsverbindlich wurde.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist für diesen Bereich die neue Trassenführung der B 241 und Parkanlage aus. Nachdem eine Begradigung der Ortsdurchfahrt aufgegeben und der Ausbau der B 241 im bisherigen Straßenbereich erfolgt ist, wird es notwendig, den Bebauungsplan der geänderten Planungskonzeption anzupassen. Die somit verbleibende Restfläche bietet sich für eine Bebauung an, zumal die Fläche erschlossen ist.

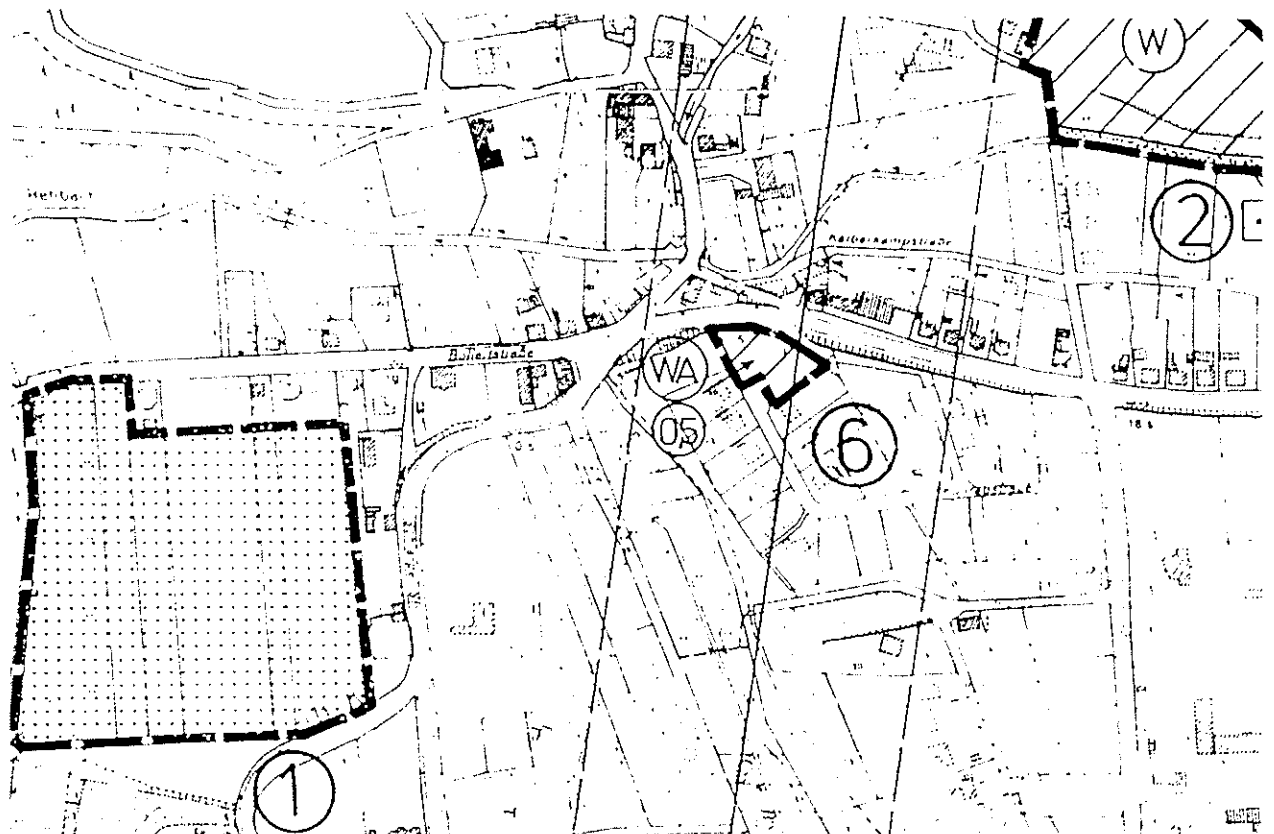
Mit dem Beschluß vom _____ hat der Rat der Stadt Uslar die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Ziel der Änderung ist es, die Fläche einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan i. M. 1 : 5000



Auszug aus der 4. Änderung der Flächennutzungsplanes



3.2 Art der baulichen Nutzung

Das Änderungsgebiet des Bebauungsplanes wurde im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Damit ist man der Gebietsdarstellung gefolgt, die für den südlich angrenzenden Bereich getroffen worden ist. Die geplanten Baugrundstücke sind entsprechend der Vorgabe des Flächennutzungsplanes als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Die geplante Bebauung bildet den Rand des Baugebietes zur Ortsdurchfahrt der Bundesstraße. Da das Niveau der Bauplätze mehrere Meter über dem der Bundesstraße liegt, soll aus stadtgestalterischen Gründen nur eine eingeschossige Bebauung zugelassen werden. Sollte die Neigung des Baugrundstückes eine Wohnnutzung im Keller ermöglichen, so ist ein zusätzliches Vollgeschoß als ausgebautes Kellergeschoß ausnahmsweise zulässig. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl mit 0,5 festgesetzt. Diese Zahlen dürfen bei Ausnutzung des ausgebauten Kellergeschosses nicht überschritten werden.

Das Wohngebiet wird durch Einzelhäuser geprägt. Um die zusätzliche Bebauung in das Bild der Siedlung einzupassen, werden nur Einzel und Doppelhäuser zugelassen.

Die Bauflächen sind mit Baugrenzen festgelegt. Eine städtebauliche Notwendigkeit für Baulinien ist nicht gegeben. Die Baufläche hält den Abstand von 20 m zur Fahrbahnkante der Bundesstraße gem. Bundesfernstraßengesetz nicht ein. Die Unterschreitung wird wie folgt begründet. Es wird davon ausgegangen, daß in absehbarer Zeit die Bundesstraße verlegt wird und somit die Trasse abgestuft werden wird. Für den Ausbau der Straße werden auch keine weiteren Flächen benötigt, da der Neuausbau der Ortsdurchfahrt kurz vor dem Abschluß steht. Im Bereich der Ortsdurchfahrtsgrenze dürfen Ausnahmen von der Abstandsregelung getroffen werden. Diese Verringerung ist begründet und bringt keine nachteiligen Einflüsse auf den fließenden Verkehr mit sich.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Konradstraße. Zum Zwecke der wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücksfläche wird die Straßenfläche nach Norden durch einen Stichweg erweitert. Dieser Weg dient zur Erschließung des westlichen Baugrundstückes.

Die im Wendeplatz ausgewiesenen Parkplätze sind nicht vorhanden und würden ein Wenden von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen erheblich behindern. Die Wohnstraße ist mit 8,5 m ausreichend breit, um dort das Parken zu ermöglichen. Dadurch kann auf die Parkplätze im Wendeplatzbereich verzichtet werden.

In Verlängerung des Stichweges wird ein Fußweg bis zur Böschungskante der Bundesstraße geführt, der dann nach Westen abknickt und zur vorhandenen öffentlichen Grünanlage führt. Eine Fußwegverbindung in östliche Richtung wird derzeit nicht für notwendig angesehen. Die übrige Baufläche kann direkt vom Wendeplatz angefahren werden.

3.5 Grünflächen

Im Nordwesten des Änderungsbereiches ist ein Teil weiterhin als öffentliche Parkanlage ausgewiesen. Dieser Bereich wird als öffentliche Anlage genutzt und soll erhalten werden.

3.6 Sonstige Festsetzungen

Von dem Wendeplatz der Konradstraße verläuft in nordwestlicher Richtung die Schmutz- und Regenwasserkanalisation. Diese muß in der vorhandenen Form erhalten bleiben. Zu diesem Zweck ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Uslar festgesetzt worden, damit die Leitungen auf Dauer unterhalten werden können. Für die durch das Gebiet verlaufende 1 kV-Versorgungsleitung wurde ein 1,5 m breites Leitungsrecht zu Gunsten der EAM ausgewiesen (siehe auch Energieversorgung).

3.7 Textliche Festsetzungen

1. Das Baugebiet wird zur Bundesstraße hin durch eine dicht bewachsene Böschung getrennt. Der vorhandene Bewuchs ist mehrere Meter hoch, wodurch die geplante Bebauung gut abgeschirmt wird. Lediglich im Nordosten wird ein Teil der Böschung mit Bewuchs in das Baugrundstück einbezogen. Um hier eine dichte Bepflanzung entlang der Straßengrenze zu erhalten und Ersatz zu schaffen, ist ein Pflanzstreifen im nordöstlichen Baubereich festgesetzt worden.
2. Für eine allgemeine Durchgrünung der Bauflächen ist eine flächenbezogene Anpflanzung von einheimischen Laubbäumen festgesetzt worden. Dadurch werden die Gebäude besser in das Ortsbild eingefügt.
3. Durch die Hangneigung bedingt kann es dazu kommen, daß das Kellergeschoß soweit aus dem Erdreich herausragt, daß es gemäß Nds. Bauordnung zum Wohnen genutzt werden kann. In diesen besonderen Fällen ist ein Abweichen von der festgesetzten Eingeschossigkeit um ein Geschoß als Ausnahme zugelassen worden.

3.8 Hinweise

Von Seiten des Straßenbauamtes Gandersheim wird auf folgende Punkte hingewiesen.

1. Der an der Böschungsoberkante der B 241 geplante Fußweg muß entlang seiner Nordseite einen 0,50 m breiten Seitenstreifen erhalten.
2. Auf dem o.a. Seitenstreifen des Fußweges ist entlang seiner Nordseite eine Absturzsicherung in Form eines Geländers mit ausreichender Stabilität und Höhe zu errichten.

3. Wegen der Nähe der geplanten Gebäude an der sehr steilen Böschung der B 241 ist bei den einzelnen Baugenehmigungen die Frage der Standsicherheit dieser Böschung besonders zu prüfen.
4. Oberflächen- und Abwässer aus dem Baugebiet dürfen den Straßenanlagen der Bundesstraße nicht zugeleitet werden.

3.9 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf. Der derzeit noch die Ortslage belastende Durchgangsverkehr der Bundesstraße wird auf absehbare Zeit an den Ortsrand verlegt. Für die auf der K 431 und K 432 verbleibenden Verkehre wird nachfolgend eine Berechnung des Dauerschallpegels dargestellt.

Berechnung des Dauerschallpegels K 431 und K 432

Nach Auskunft des Straßenbauamtes Gandersheim beläuft sich die Verkehrsstärke auf der K 431 auf 1378 Kfz in 24 Std. und auf der K 432 auf 649 Kfz in 24 Std. Zur weiteren Berechnung wird der höhere Wert zugrunde gelegt.

In der nachfolgenden Berechnung gem. DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - sind im Beiblatt 1 als - Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung - den Allgemeinen Wohngebieten

55 dBA() tags

45 dB(A) nachts

zugeordnet werden.

Für die Beurteilung ist in der Regel tags der Zeitraum von 6⁰⁰ bis 22⁰⁰ Uhr und nachts der Zeitraum von 22⁰⁰ bis 6⁰⁰ Uhr zugrunde zu legen.

Nachfolgende Berechnung des Äquivalenten Dauerschallpegels erfolgte auf der Grundlage der Verkehrszählung 1985 des Straßenbauamtes.

1378	KFZ	24 Std.		23,3 LKW Anteil
1378	x	0,06 tags	=	83 KFZ pro Std.
1378	x	0,008 nachts		11 KFZ pro Std.
83 KFZ	=	60,5* dB(A)	- 7° =	53,5 dB(A)
11 KFZ	=	51,5* dB(A)	- 7° =	44,5 dB(A)

* = Bild 3 DIN 18005 Teil 1

° = Bild 4 DIN 18005 Teil 1

Danach werden die Tag- und Nachtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet nicht überschritten.

Berechnung des Dauerschallpegels B 421

Nach der Verkehrsmengenkarte Stand 1985 beläuft sich die Verkehrsstärke auf der B 241 auf 4219 Kfz in 24 Std.

In der nachfolgenden Berechnung gem. DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - sind im Beiblatt 1 als - Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung - den Allgemeinen Wohngebieten

55 dBA() tags

45 dB(A) nachts

zugeordnet werden.

Für die Beurteilung ist in der Regel tags der Zeitraum von 6⁰⁰ bis 22⁰⁰ Uhr und nachts der Zeitraum von 22⁰⁰ bis 6⁰⁰ Uhr zugrunde zu legen.

Nachfolgende Berechnung des Äquivalenten Dauerschallpegels erfolgte auf der Grundlage der Verkehrszählung 1985 des Straßenbauamtes.

4219 Kfz 24 Std. 9,3 LKW Anteil

4219 x 0,06 tags = 253 Kfz pro Std.

4219 x 0,011 nachts = 46 Kfz pro Std.

253 Kfz = 63,5* dB(A) - 4° = 59,5 dB(A)

46 Kfz = 56,5* dB(A) - 4° = 52,5 dB(A)

* = Bild 3 DIN 18005 Teil 1

° = Bild 4 DIN 18005 Teil 1

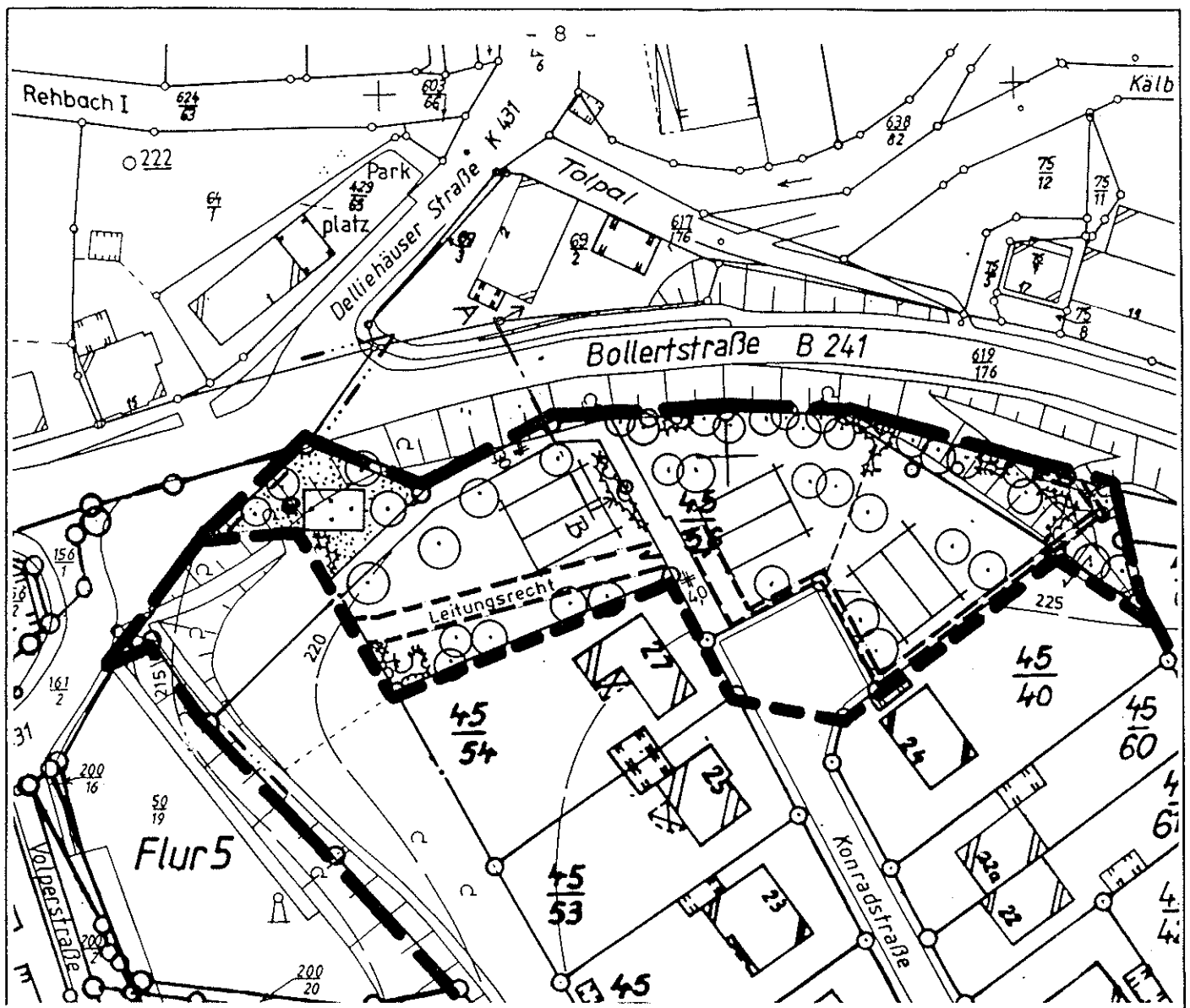
Bei freier Schallausbreitung werden Tagwerte (4,5 dB(A)) und Nachtwerte (7,5 dB(A)) überschritten. Die Überschreitung wird als hinnehmbar angenommen mit folgender Begründung:

Das Niveau der Bundesstraße liegt 5 m unter dem Niveau des Baugebietes. Die Böschung ist sehr steil (vermutlich über dem Verhältnis 1:1,5). Berücksichtigt man nur das normale Böschungsverhältnis und setzt voraus, daß der Schall durch die Böschung den entsprechenden Steigungswinkel erhält, so wird der Hauptanteil des Schalles über die Wohngebäude hinweggeleitet. Dies trifft außerdem für den Gartenbereich zu, der sich insgesamt im Schallschatten befindet.

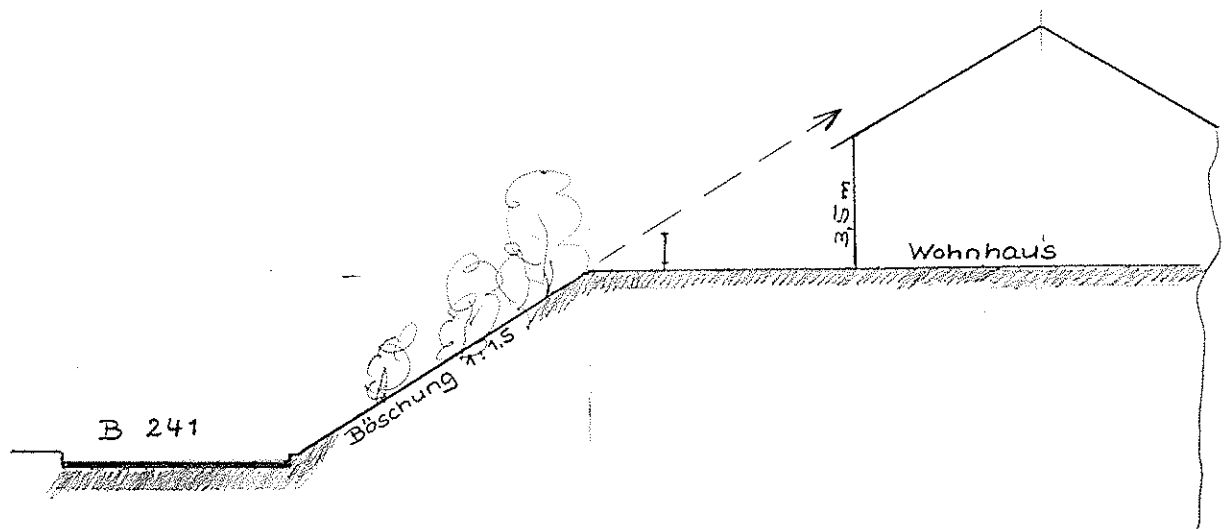
Durch die topographische Situation ist mindestens mit einer Reduzierung von 5 dB(A) zu rechnen.

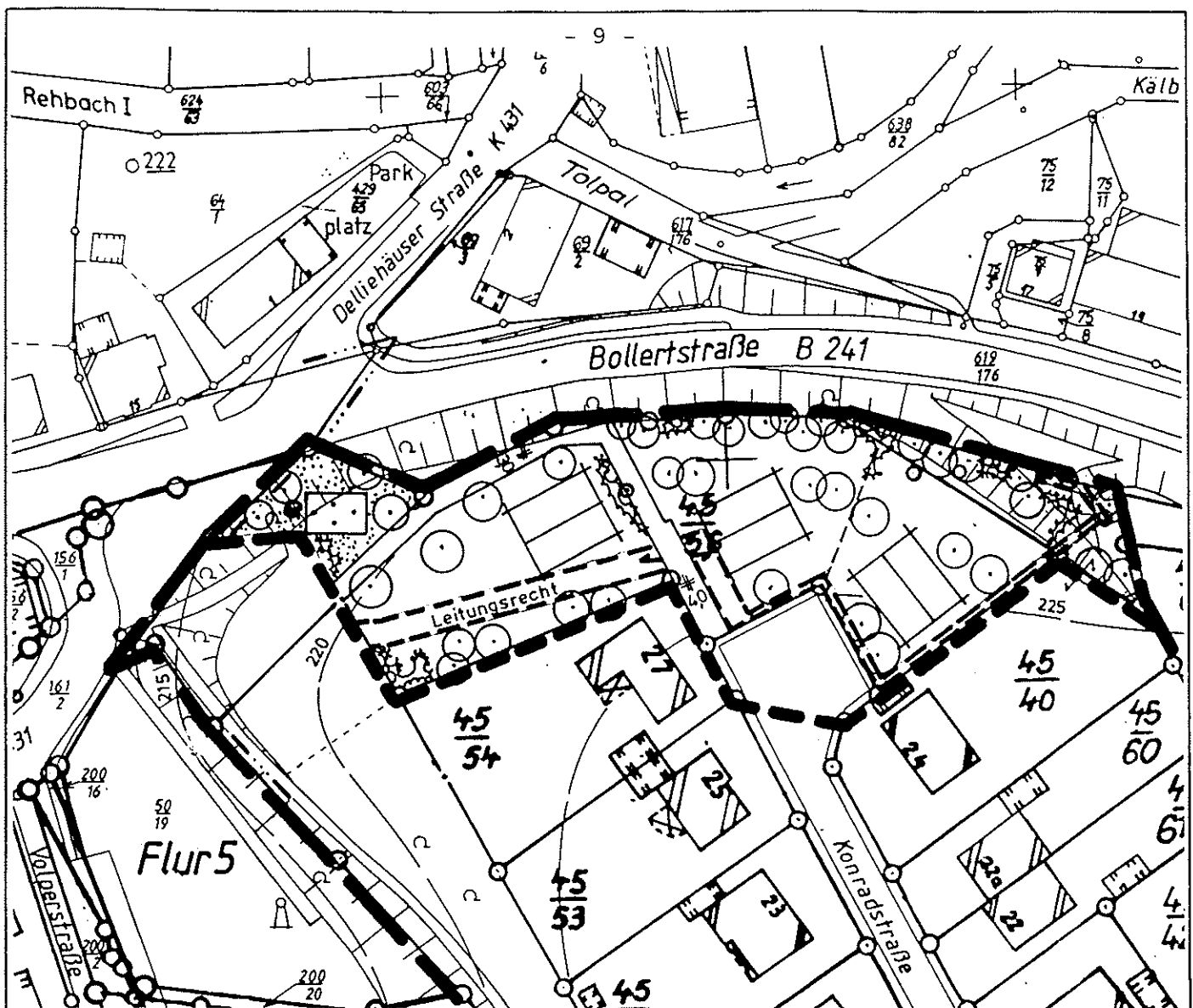
Für den Nachtwert muß eine Reduzierung durch die Außenwände bzw. Fenster in Anrechnung gebracht werden, da sich die Nachtwerte auf die Ruheräume beziehen. So kann auch hier von der Einhaltung der Richtwerte ausgegangen werden.

Auf eine Aufstellung eines Lärmgutachtens ist verzichtet worden, da in absehbarer Zeit (ca. 1995 - 1997) mit der Verlegung der B 241 gerechnet wird.

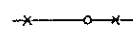
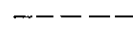
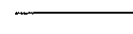
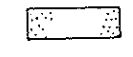


Schnitt A - B





PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes
-  Gebäudevorschlag
-  Flurstücksgrenze, aufzuheben
-  Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)
-  Straßen- und Freiflächengrenze
-  Fußweg/ Fahrbahn
-  Grünflächen
-  Bäume, Sträucher
-  Grünanlage



Stadt Uslar OS Volpriehausen

Bebauungsentwurf

zum

Bebauungsplan Nr. 4

1. Änderung

im Maßstab 1 : 1000

4. ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

4.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 Versorgung/Entsorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung im Planbereich wird von den Stadtwerken Uslar sichergestellt. Die Druckverhältnisse sind ausreichend.

Die Abwasser werden im Trennsystem zur zentralen Kläranlage geleitet. Die Grundstücke sind an die Schmutzwasserkanalisation des Abwasserverbandes Rehbachtal anzuschließen. Die Ausführungen der Schmutzwasserhauptleitungen erfolgt in der Trägerschaft des Abwasserverbandes.

Oberflächenentwässerung

Die anfallenden Niederschlags- und Grundwasser werden durch ein gesondertes Kanalnetz unter Beachtung der wasserrechtlichen Erlaubnis dem nächsten Vorfluter zugeleitet.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Northeim durchgeführt.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM, Betriebsverwaltung Göttingen, sichergestellt.

Im Änderungsbereich verläuft eine 1 kV Versorgungsleitung der EAM. Zur Erhaltung dieser Leitung wurde ein 1,5 m breites Leitungsrecht zu Gunsten der EAM ausgewiesen.

4.3 Altablagerungen

Altablagerungen jeglicher Art (geschlossene Müllplätze usw.) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

4.4 Einstellplätze und Garagen

Einstellplätze und Garagen müssen gem. NBauO beim Bauantrag in entsprechender Anzahl nachgewiesen werden.

4.5 Spielplatznachweis (nach dem Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

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

Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist gem. § 2 (2) in der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht ausgewiesen. Spielflächen stehen den Kindern aber im Bebauungsplan Nr. 4 und in der näheren Umgebung (siehe F.-Plan) zur Verfügung. Diese Flächen sind von den Benutzern in einer geringeren Entfernung als 400 m zu erreichen und decken den Bedarf von 29 m² (2 % der Geschoßfläche) aus diesem Plan.

Die Stadt bittet daher um Zustimmung des Jugendamtes und stellt den Ausnahmeantrag gem. § 5 Abs. 2 Nds. Gesetz über Kinderspielplätze.

Dem Ausnahmeantrag auf Nichtausweisung eines Spielplatzes ist von Seiten des Jugendamtes mit Schreiben vom 12.5.89 zugestimmt worden. Dieses gilt auch für den Verzicht auf Kleinkinderspielflächen, weil auf den Grundstücken der Wohngebäude entsprechende Spielmöglichkeiten gegeben sind.

4.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

Erwerb und Freilegung	
Verkehrsflächenausbau	10.000,-- DM
Anlage der Grünflächen	
Regenwasserkanal	
Schmutzwasserkanal	ist vorhanden
Hausanschlüsse (SW und RW)	

Diese Kosten werden von der Stadt getragen bzw. umgelegt.

Die Kosten für die Strom- und Wasserversorgung sowie für das erforderliche Fernmeldenetz werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

4.7 Die vorgesehene Finanzierung der zu treffenden Maßnahmen

Die der Stadt entstehenden Kosten werden im nächsten Haushaltsjahr bereitgestellt.

4.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von	0,4120 ha
davon sind Allgemeine Wohngebiete	0,3100 ha
Verkehrsfläche	0,0710 ha
Grünfläche-Grünanlage	0,0310 ha

Bei der geplanten mittleren Baudichte von 0,46 GFZ ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 1.439 m².

Die Begründung hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

vom 30.10.1989 bis einschließlich 30.11.1989

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

Uslar, den 19. April 1990

gez. Leipold
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor