

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

SO Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

S/F Sport und Fremdenverkehr

* siehe Textliche Festsetzung Nr. 2

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,26 Geschosflächenzahl

0,3 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

1 zwingend

OK 11,0 m Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

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)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS-
NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-
pflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 4, 5 und 6)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts-
garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches
(BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung und des
§ 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungs-
plan Nr. 61, bestehend aus der Planzeichnung und
den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie dem neben-
stehenden ~~Örtlichen Bebauungsplan~~), als Satzung beschlossen.

Uslar, den

Siegel

Bürgermeister Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am
die Aufstellung der ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes Nr. 61
beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist ge-
mäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB *) ortsüblich be-
kanntgemacht.

Uslar, den

Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am
den Entwurf der ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes und der
Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am orts-
üblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes und der Begrün-
dung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
öffentlich ausgelegt.

Uslar, den

Stadtdirektor

Umgrenzung der Flächen, die von der
Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 9)

Umgrenzung der Flächen, die von der
Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 10)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

Textliche Festsetzungen

1. Das Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung von nicht
wesentlich störenden Anlagen.
Zulässig sind:
Anlagen für sportlich Zwecke (wie Tennishalle u.a.)
Schant- und Speisewirtschaften
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
Anlagen für den Fremdenverkehr

2. Im mit * gekennzeichneten Sondergebiet sind nur Anlagen zuläs-
sig, die die Lärmrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes nicht
überschreiten.

3. Gemäß § 16 + 18 BauNVO darf die max. Höhe der baulichen Anlagen
11 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Bezugspunkt
bzw. die Bezugsebene = Oberfläche ausgebauter Fahrbahn.

4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in den mit 0,26 gekenn-
zeichneten Bereich einheimische hochwuchernde Laubbäume (I. und II.
Größenordnung) anzupflanzen und zu erhalten. Je 15 m angefangene
Pflanzstreifenlänge ist eine Baumgruppe bestehend aus mindestens 3
Laubbäumen anzupflanzen.

5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in dem mit 0,3 gekenn-
zeichneten Bereich einheimische Laubsträucher anzupflanzen und zu
erhalten. Je 10 lfdm angefangene Pflanzstreifenlänge sind 10 Klein-
sträucher und 10 Großsträucher anzupflanzen. Zur Südgrenze hin ist
eine abgestufte Bepflanzung vorzunehmen.

6. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in dem mit 0,3 gekenn-
zeichneten Bereich einheimische hochwuchernde Laubbäume und
Laubsträucher anzupflanzen und zu erhalten. Je 10 lfdm angefangene
Pflanzstreifenlänge sind 1 Laubbaum (I. oder II. Größenordnung) und 4
Großsträucher anzupflanzen.

7. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind innerhalb des Sondergebietes
20 Obstbäume - Hochstamm anzupflanzen und zu erhalten.

8. Im Sondergebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB für jeweils
5 errichtete Stellplätze mindestens 1 einheimischer standortgerechter
hochwuchernder Laubbaum (I. oder II. Größenordnung) anzupflanzen
und zu erhalten.

9. Innerhalb der Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind
bauliche Anlagen wie auch Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO nicht
zulässig.

10. Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen
sowie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m über Fahrbahnober-
kante freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

11. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind im allgemeinen Wohn-
gebiet je 500 m² angefangene Bauplatzgröße ein hochwuchernder ein-
heimischer Laubbaum (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum
Hochstamm) anzupflanzen und zu erhalten.

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am
den Entwurf der ~~Änderung~~ des Bebauungs-
planes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche
Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter
Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am orts-
üblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes und der Begrün-
dung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
öffentlich ausgelegt.

Uslar, den

Stadtdirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am
den vereinfacht geänderten Entwurf der ~~Änderung~~ des
Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit
Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum
gegeben.

Uslar, den

Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

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

Uslar, den

Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am
den Entwurf der ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes und der
Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

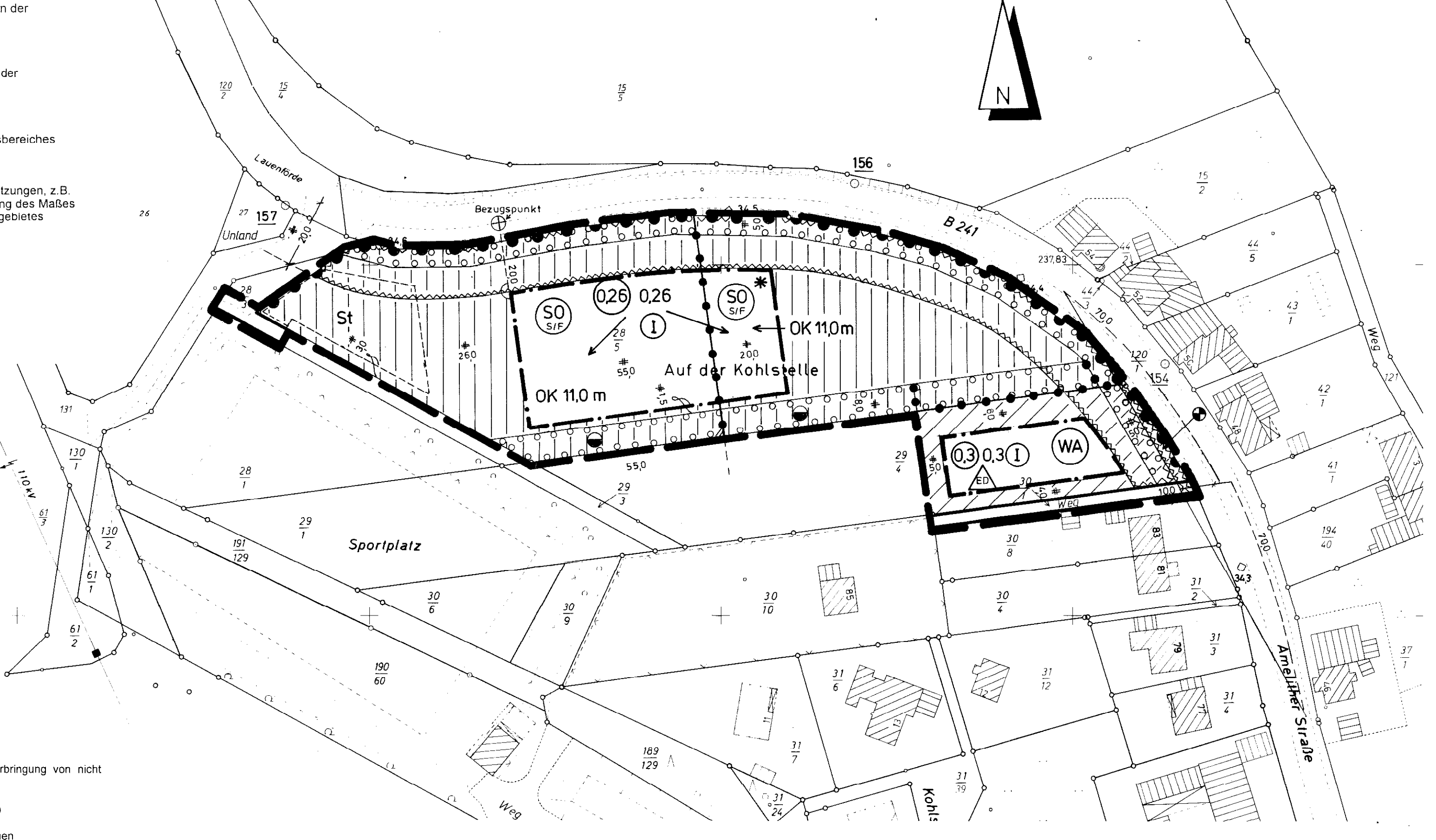
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am orts-
üblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes und der Begrün-
dung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
öffentlich ausgelegt.

Uslar, den

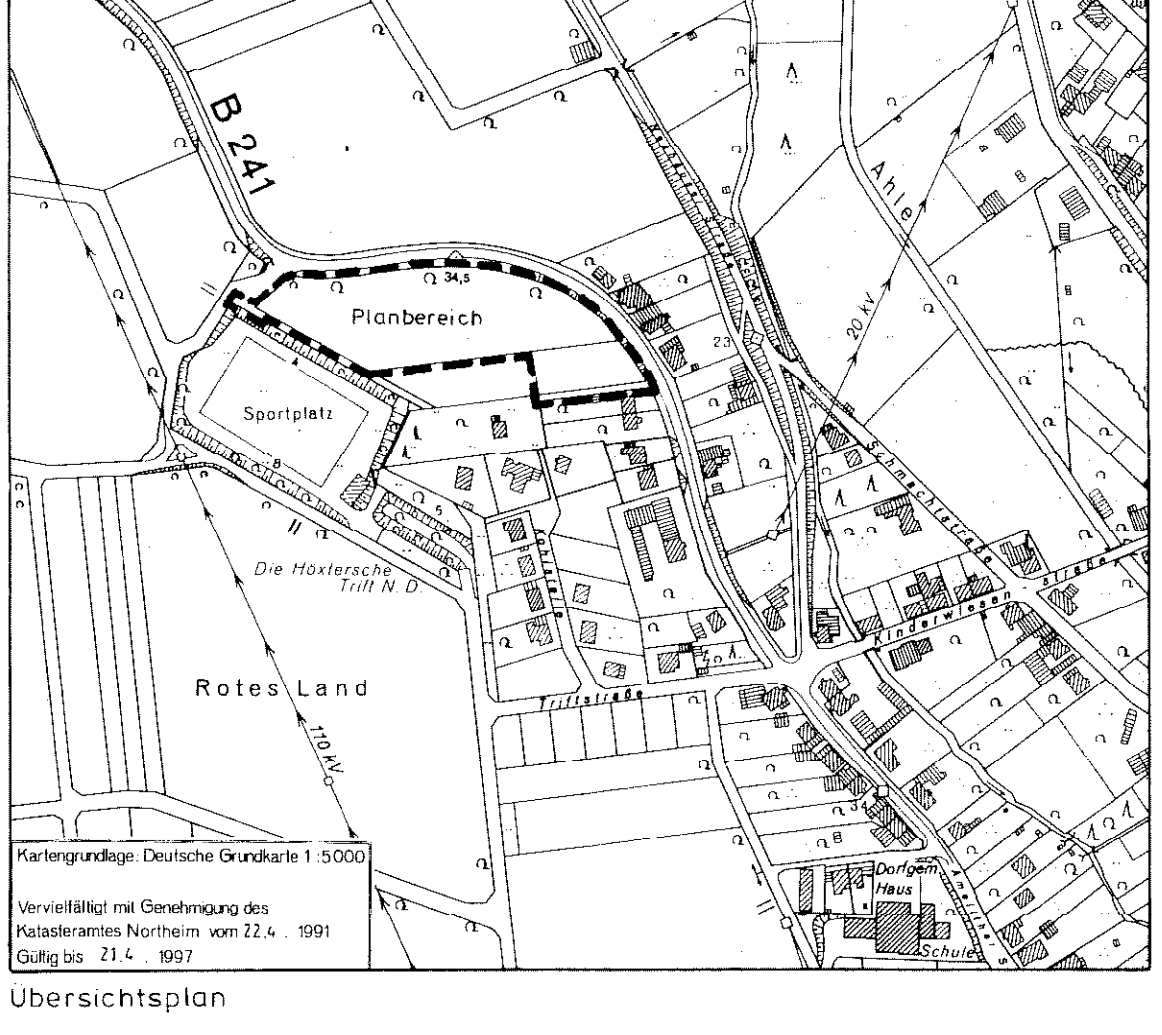
Stadtdirektor

Stadtdirektor



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Zaun
- Gartenland
- Grünland
- Höhenlinie über N.N. nicht vorhanden
- Böschung
- Gehölze



Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000
Vervielfältigt mit Genehmigung des
Katasteramtes Northeim vom 21.4.1991
Gültig bis 21.4.1997

Übersichtsplan

Übersichtsplan

Übersichtsplan

Übersichtsplan

Übersichtsplan

Übersichtsplan

Übersichtsplan

Übersichtsplan

Übersichtsplan

Übersichtsplan

Übersichtsplan

Übersichtsplan

Übersichtsplan

Übersichtsplan

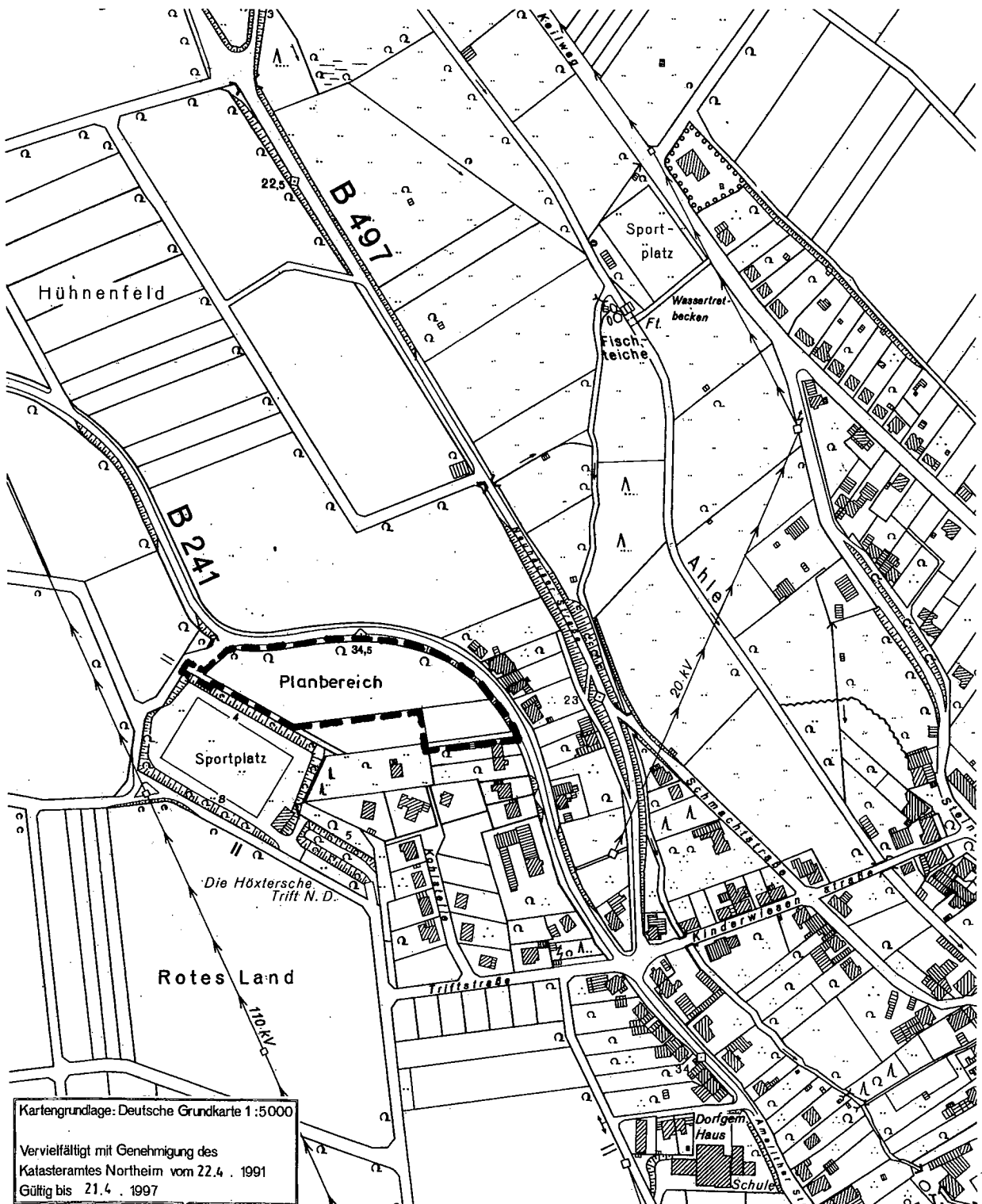
Übersichtsplan

Übersichtsplan

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 28.4.1995	gem. § 4 (1) BauGB		

STADT USLAR OS SCHÖNHAGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 61 "SONDERGEBIET KOHLSTELLE"



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Uslar hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Sondergebiet Kohlstelle" beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Nordwesten der Ortslage von Schönhagen zwischen Sportplatz und B 241. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1 : 5000 dargestellt begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

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 der Stadt hat die Aufstellung von 13 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1., 2., 4., 5., 6., 7., 8., 10., 11. und 12. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 3. Änderung ist von der Bezirksregierung Braunschweig im Auflagen genehmigt.

Die 14. Änderung liegt der Bezirksregierung Braunschweig zur Genehmigung von. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan (14. Änderung) stellt den Bereich als Sondergebiet Tennis und als Fläche für die Landwirtschaft dar.

2.2 Natur und Landschaft

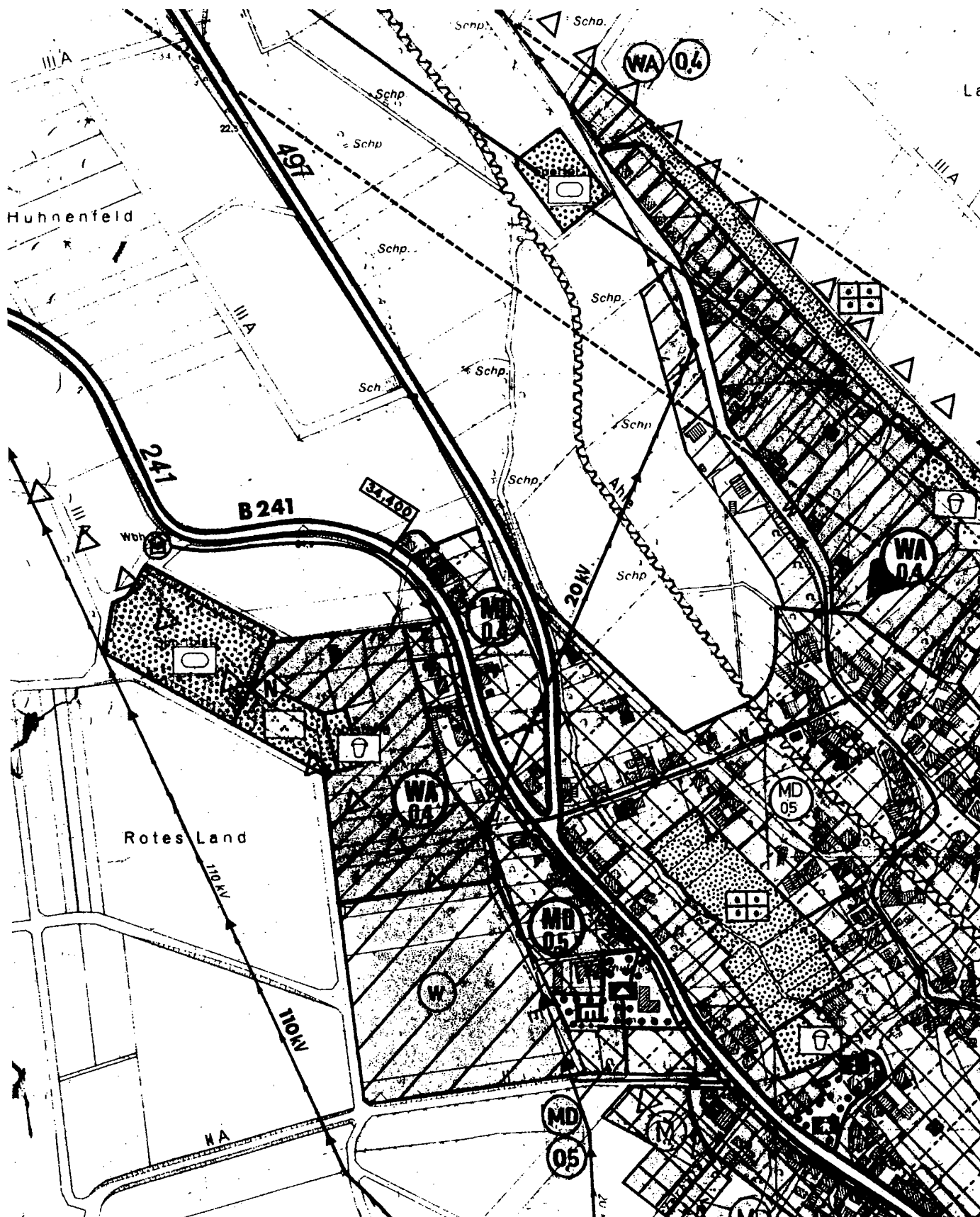
Das geplante Baugebiet wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt.

Das Regionale Raumordnungsprogramm stellt den Bereich als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Wassergewinnung dar. Außerdem ist über die vorhandene und geplante Sportfläche sowie über einen Teil der Wohnbebauung ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt worden. Mit den Tennisplätzen im Freien wird der Vorrang weitgehend berücksichtigt. Der Bebauungsplan sollte aufgrund des Vorranggebietes eine gute Durchgrünung festsetzen.

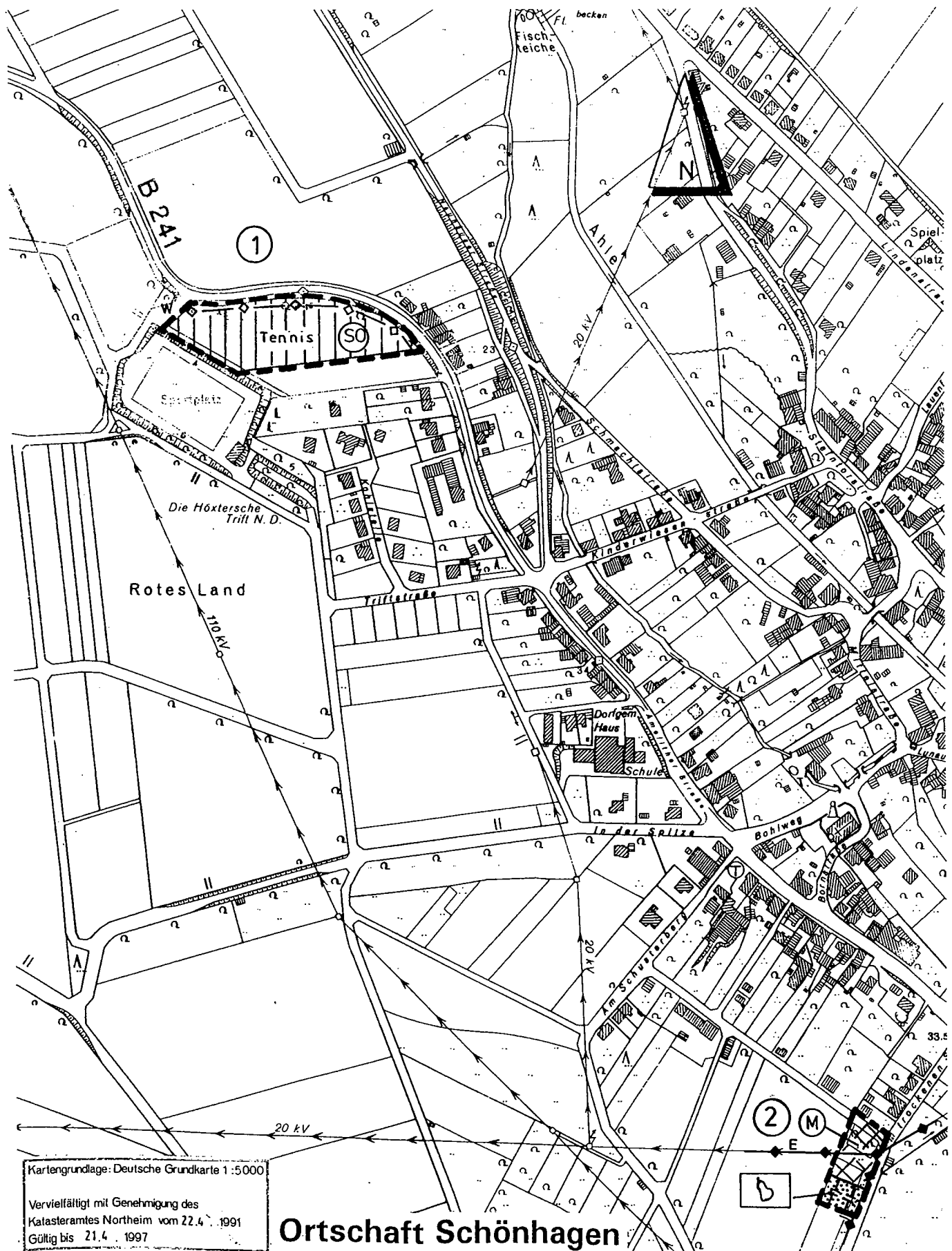
Im Landschaftsrahmenplan ist der Änderungsbereich als Fläche für Grundwasserneubildung und Gebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft dargestellt. Im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung sollte auf das Ableiten des Regenwassers verzichtet werden. Außerdem sollte die Anlage gut eingegrünt werden, um den Nahbereich nicht durch Emissionen zu beeinträchtigen. Die Tennisanlage dient der Erholung und ist mit der Darstellung im Landschaftsrahmenplan vereinbar.

Entlang der Bundesstraße befindet sich eine Reihe Straßenbäume. Zum Sportplatz ist die Böschungsfläche intensiv mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Zur detaillierten Planung sollte ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt werden.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M. 1 : 5.000



Ausschnitt aus der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes, M. 1 : 5.000



2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Durch das Plangebiet werden keine Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete berührt.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

3.1 Regionalplanung

Die Stadt Uslar hat als Mittelzentrum die Aufgabe "Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten" sowie die Aufgabe "Erholung" erhalten. Diese Aufgaben sind vorrangig auf die Kernstadt bezogen. Doch haben die Ortschaften im Rahmen der Eigenentwicklung beizutragen, die Aufgabe mit zu erfüllen. So sind insbesondere Aufgaben der Erholung auf die Ortschaften delegiert worden. Schönhagen hat seit vielen Jahren ein Erholungsangebot entwickelt, welches im Rahmen der Naherholung und für Kurzurlaube genutzt wird. So sind auch örtliche Vereine in das Erholungsangebot eingebunden und bieten ihre Vereinsanlagen für die Freizeitgestaltung mit an. Durch die Aufgabenverteilung steht den Erholungssuchenden ein vielfältiges Erholungsangebot zur Verfügung, welches durch das geplante Sondergebiet in Schönhagen erweitert werden soll. Das Sondergebiet steht nicht in Konkurrenz zu den Sondergebieten der Kernstadt, sondern ergänzt lediglich die Erholungsanlagen in der Ortschaft. Die Planung entspricht somit den Zielen der Regionalplanung.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein Sondergebiet für eine Tennishalle, Tennisplätze und weitere Fremdenverkehrseinrichtungen auszuweisen. Desweiteren soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Grundlage weiterer Maßnahmen bilden.

Unter diesen Gesichtspunkten hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Uslar die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Sondergebiet Tennis dar. Hieraus wird ein Sondergebiet entwickelt, welches zur Errichtung von nicht wesentlich störenden Anlagen dienen soll. In diesem Sondergebiet sind gemäß § 11 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke (wie Tennis u.a.), Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Anlagen für den Fremdenverkehr zulässig. Mit diesen zulässigen Anlagen soll erreicht werden, daß die Fläche auch für weitere Fremdenverkehrseinrichtungen genutzt werden kann.

Das allgemeine Wohngebiet im Südosten des Plangebietes stellt die Anbindung an die bebaute Ortslage her. Hier soll noch eine Wohnbebauung entwickelt werden.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Für das Sondergebiet wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt im Hinblick auf die geplante Tennishalle. Die zugelassene Grund- und Geschößflächenzahl ist mit 0,26 festgeschrieben worden. Hiermit ist ausreichend Entwicklungsraum für bauliche Anlagen gegeben. Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet, da die Hochbauten durch die überbaubare Fläche begrenzt sind. Die überbaubare Fläche ist mit Baugrenzen begrenzt worden, die zu allen Seiten ausreichende Grenzabstände besitzen.

Das allgemeine Wohngebiet soll nur eine eingeschossige Bebauung erhalten. Die Grund- und Geschoßflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt worden. Die Bauweise ist auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt worden, um dorfuntypische Gebäude auszuschließen. Die überbaubare Fläche ist mit Baugrenzen großzügig als Bauband festgesetzt worden.

3.5 Verkehr

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die Triftstraße weiter um den Sportplatz herum zum geplanten Sondergebiet. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist über die vorhandenen Straßen konfliktlos abzuwickeln.

Zur Bundesstraße 241 erhält das Sondergebiet keine Anbindung. Dies wird mit der Festsetzung "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" verdeutlicht.

Das allgemeine Wohngebiet wird über den vorhandenen öffentlichen Weg Flst. 30/1 erschlossen. Dieser Weg mündet in die Bundesstraße 241 innerhalb der Ortsdurchfahrt ein.

Zur Bundesstraße 241 hin ist das allgemeine Wohngebiet wie das Sondergebiet ohne Ein- und Ausfahrt herzurichten.

3.6 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Das Sondergebiet bildet zum Norden den Ortsrand neu. Hier wird es notwendig, eine ortsrandgestaltende Bepflanzung sicherzustellen. Mit dem Pflanzstreifen entlang der B 241 wird die Eingrünung des Ortsrandes sichergestellt.

Im Süden grenzt das Sondergebiet an eine landwirtschaftliche Fläche an. Auch zu dieser Fläche wird eine Eingrünung notwendig. Um den Ertrag der landwirtschaftlichen Fläche nicht zu beeinträchtigen, wird entlang der Südgrenze die Anpflanzung von Klein- und Großsträuchern festgesetzt. Somit ist eine stufenweise Anpflanzung entlang der Grenzen gewährleistet. Für eine optische Trennung zwischen Sondergebiet und allgemeinem Wohngebiet ist ein Pflanzstreifen entlang der Grenze zum allgemeinen Wohngebiet festgesetzt worden. Die Pflanzdichte für den Pflanzstreifen ist über die textlichen Festsetzungen geregelt.

3.7 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Innerhalb des Sondergebietes werden Einstellplätze in größerem Umfang notwendig. Um sicherzustellen, daß innerhalb des Gebietes keine aufwendigen Fahrstraßen entstehen, ist im Westbereich des Sondergebietes direkt an der Zufahrt eine Stellplatzfläche festgesetzt.

3.8 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Das geplante Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Anlagen. Diese Begrenzung wird notwendig, um sicherzustellen, daß die Fläche der Erholung dient. Eine Fläche mit großer Lärmentwicklung kann nicht der Erholung dienen.

Das Sondergebiet ist begrenzt auf Anlagen für sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen für Aufsichtspersonen und Anlagen für den Fremdenverkehr.

Die Anlagen für sportliche Zwecke sind notwendig für die geplante Tennishalle sowie für die geplanten Tennisplätze im Freien. Um die geplanten Anlagen nicht ausschließlich auf den Tennissport festzuschreiben, sind sportliche Anlagen allgemein zugelassen worden.

Für eine derartige Sportanlage ist es sinnvoll, Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonen (wie Hausmeister) vor Ort zu haben. Dazu ist es notwendig, im Sondergebiet Wohnungen für diesen besonderen Zweck zuzulassen.

Da die Fläche nach der vorliegenden Planung nicht vollständig für Sportanlagen genutzt wird, sind noch Anlagen für den Fremdenverkehr zugelassen worden (beispielsweise Minigolf u.a.). Somit können weitere Einrichtungen für den Fremdenverkehr geschaffen werden, die die Attraktivität von Schönhagen verbessern.

zu Nr. 2

Das Sondergebiet rückt im Osten sehr nah an die Wohnbebauung heran. Um sicherzustellen, daß es zu keinen Konflikten zwischen den verschiedenen Nutzungen kommen wird, ist der östliche Teil des Sondergebietes dahin eingeschränkt, daß nur Anlagen zulässig sind, die die Lärmrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes einhalten (tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)).

zu Nr. 3

Durch die Festsetzung der Geschosßzahl, insbesondere im Sondergebiet, ist die Höhe der baulichen Anlagen nicht begrenzt. Da Anlagen für sportliche Zwecke Hallenbauten erfordern, übersteigen diese erheblich die normale Geschosßhöhe. Um sicherzustellen, daß die möglichen Gebäude sich in die Umgebung einfügen, ist die maximale Höhe der baulichen Anlagen für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Als Bezugsebene ist das Niveau der Bundesstraße an dem festgesetzten Punkt Oberfläche der Fahrbahn maßgebend. Damit wird gewährleistet, daß sich die zulässigen Gebäude höhenmäßig in das Ortsbild einfügen.

zu Nr. 4

Entlang der Bundesstraße ist eine ortsrandgestaltende Bepflanzung notwendig. Hier soll kein heckenartiger Bewuchs entstehen, der nicht in das Ortsbild paßt. Mit der Anpflanzung von Baumgruppen wird der Heckencharakter vermieden.

zu Nr. 5

Entlang der Südgrenze des Sondergebietes soll eine abgestufte Bepflanzung erfolgen, die jedoch die benachbarte landwirtschaftliche Fläche nicht beeinträchtigt. Mit der Anpflanzung von Groß- und Kleinsträuchern ist eine stufenweise Bepflanzung sichergestellt. Beeinträchtigungen zur landwirtschaftlichen Fläche sind somit ausgeschlossen. Die Pflanzdichte setzt das Mindestmaß fest und kann durch zusätzliche Pflanzen ergänzt werden.

zu Nr. 6

Zwischen Sondergebiet und allgemeinem Wohngebiet soll der Pflanzstreifen eine optisch trennende Wirkung erhalten. Mit der festgesetzten Anzahl von Laubbäumen und Großsträuchern ist die Trennung gewährleistet.

zu Nr. 7

Im Sondergebiet soll eine größere Grünfläche als Ausgleichsmaßnahme entstehen, die als Streuobstwiese hergerichtet werden soll. Mit der Festsetzung zur Anpflanzung von 20 Obstbäumen ist die Streuobstwiese gewährleistet.

zu Nr. 8

Innerhalb des Sondergebietes wird es notwendig, eine größere Anzahl von Stellplätzen bereitzustellen. Diese Fläche könnte durch eine großflächige Versiegelung ohne Grünelemente einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt darstellen. Um diesen Eingriff zu mindern ist die Anpflanzung von Laubbäumen festgesetzt worden.

zu Nr. 9

In Anlehnung an das Bundesfernstraßengesetz ist im Abstand von 20 m zur Fahrbahn der Bundesstraße eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche ausgewiesen. Auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in diesem Bereich ausgeschlossen worden.

zu Nr. 10

Im Bereich der Straßeneinmündung ist ein Sichtdreieck festgesetzt worden. Diese Festsetzung gewährleistet ein Mindestmaß an Einsicht in die angrenzende Verkehrsfläche und trägt zur Verkehrssicherheit bei.

zu Nr. 11

Das allgemeine Wohngebiet weist derzeit durch die landwirtschaftliche Nutzung keinen Bewuchs von Bäumen und Sträuchern auf. Um hier eine allgemeine Durchgrünung zu gewährleisten, wird in Abhängigkeit zur Grundstücksfläche eine Bepflanzung mit Laubbäumen festgesetzt. Diese Anpflanzung hat unabhängig von den übrigen Anpflanzfestsetzungen zu erfolgen.

3.10 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Festsetzung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt ermöglicht. Dieser Eingriff ist notwendig, um die Erholungseinrichtungen in Schönhagen zu verbessern. Der Eingriff ist somit unumgänglich. Durch die Textlichen Festsetzungen wird gewährleistet, daß der Eingriff in ausreichendem Maß ausgeglichen wird.

Bestandsberechnung

Plangebiet	13.555 m ²				
Berechnung der Wertigkeit					
Ackerland	13.159 m ²	x	0,7 WE	=	9.211 WE
Landwirtschaftl. Weg	100 m ²	x	0,6 WE	=	60 WE
Schotter und Krautrand					
öffentlicher Weg	296 m ²	x	0,0 WE		
				=	9.271 WE

Bewuchs von Bäumen und Sträuchern ist nicht vorhanden.

Berechnung der Planung

Plangebiet	13.555 m ²				
Sondergebiet	11.196 m ²				
GRZ 0,26 = 2.911 m ²					
	5.240 m ²	x	0,0 WE/m ²		
+ 80 % = 2.329 m ²					
Grünfläche einschl. Pflanzstreifen	5.956 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	7.147 WE
Verkehrsfläche	396 m ²	x	0,0 WE/m ²		

allgemeines Wohngebiet	1.963 m ²			
GRZ 0,3 = 589 m ²				
+ 50 % = 294 m ²	883 m ²	x	0,0 WE/m ²	
Gartenfläche	1.080 m ²	x	1,2 WE/m ²	= 1.296 WE
				= 8.443 WE
zuzüglich				
aus Textliche Festsetzung Nr. 4				
247 lfdm Pflanzstreifenlänge				
= 51 Laubbäume x 68 WE				= 3.468 WE
aus Textliche Festsetzung Nr. 5				
115 lfdm Pflanzstreifen				
= 120 Kleinsträucher x 7 WE				= 840 WE
= 120 Großsträucher x 28 WE				= 3.360 WE
aus Textlicher Festsetzung Nr. 6				
51 lfdm Pflanzstreifen				
= 6 Laubbäume x 50 WE				= 300 WE
= 24 Großsträucher x 28 WE				= 672 WE
aus Textlicher Festsetzung Nr. 7				
20 Obstbäume x 50 WE				
				= 1.000 WE
Textliche Festsetzung Nr. 8				
Wird nicht berücksichtigt.				
aus Textlicher Festsetzung Nr. 11				
1963 m ² allgemeines Wohngebiet				
= 4 Laubbäume x 50 WE				= 200 WE
zusammen				= 18.263 WE
				= = = = =

Somit ergibt sich eine Überkompensation von 8.992 WE. Damit ist der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen.

3.11 Immissionsschutz

Für den Betrieb der Tennishalle wurde vom Büro Bonk Garbsen/Hannover ein schalltechnische Gutachten aufgestellt. Dies ist als Auszug der Begründung angefügt worden.

Daraus ergibt sich, daß Probleme des Immissionsschutzes unter Beachtung bestimmter Maßnahmen nicht aufgeworfen werden. Im Gutachten ist auch der künftige Zufahrtsverkehr bewertet worden

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

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

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung im Planbereich wird von den Stadtwerken Uslar sichergestellt. Die Druckverhältnisse sind zur Versorgung des Gebietes ausreichend.

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Erschließung sichergestellt. Hierbei wird das DVGW- Arbeitsblatt W 405 (Fassung Juli 1978) und der § 42 NBauO beachtet. Gemäß der 1. Wassersicherstellungsverordnung vom 31.3.1970 beträgt die erforderliche Wassermenge 30 m^3 .

Die Sicherstellung kann durch ein ausreichend bemessenes Ringleitungsnetz mit einem Rohrquerschnitt von mindestens 100 mm erforderlichenfalls durch den zusätzlichen Bau von Zisternen erreicht werden. In das Leitungsnetz sind im Abstand von 80 - 100 m genormte Hydranten einzubauen. Die Lage der Hydranten im gesamten Neubaugebiet ist durch genormte Hinweisschilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Löschwassermenge je Hydrant beträgt $48 \text{ m}^3/\text{h}$ bei überwiegender Bauart von mindestens feuerhemmenden Umfassungen und harter Bedachungen.

Die Abwasser werden im Trennsystem zur zentralen Kläranlage geleitet. Die Grundstücke sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert.

Das Dachflächenwasser soll, soweit dies möglich ist, flächenhaft versickert werden. Außerdem wird der Bau von Zisternen empfohlen, um das aufgefangene Dachflächenwasser als Brauchwasser im Grünbereich zu verwenden.

Das überschüssige Wasser wird an den Regenwasserkanal abgegeben.

Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Northeim durchgeführt. Aus Sicht der Abfallwirtschaft wird darauf hingewiesen, daß auf den Grundstücken ausreichend Stellplätze für die getrennte Sammlung von Abfällen (Papier, Glas, Leichtstoffe, Biotonne) vorgesehen werden sollen. Die Zuwegung zu den Grundstücken muß von Müllfahrzeugen befahrbar sein.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der Elektrizitäts AG Mitteldeutschland sichergestellt.

4.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind im Sondergebiet Einstellplätze vorzusehen. Im allgemeinen Wohngebiet sind Einstellplätze entsprechend der Nds. Bauordnung auf den Grundstücken nachzuweisen.

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 zwei Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.

Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist im Sondergebiet nicht erforderlich.

Für das allgemeine Wohngebiet ist kein Kinderspielplatz ausgewiesen. Hier besteht auf dem Sportplatz ausreichend Spielmöglichkeit für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren. Ein Ausnahmeantrag wird hiermit gestellt.

4.6 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

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

Erwerb und Freilegung	. ,-- DM
Verkehrsflächenausbau	. ,-- DM

Von diesen Beträgen werden 90 % über den Erschließungsbeitrag verteilt.

Die Kosten für Regenwasser- und Schmutzwasserkanal und Hausanschlüsse werden von den Stadtwerken getragen und durch Anschlußkosten umgelegt.

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

4.7 Die vorgesehene Finanzierung der zu treffenden Maßnahmen

Der Ausbau der notwendigen Erschließungsanlagen wird zu gegebener Zeit je nach Bedarf abschnittsweise erfolgen. Die Finanzierung wird rechtzeitig im Haushalt der Stadt vorgesehen.

4.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 1,3555 ha

davon sind

Sondergebiet	1,1196 ha
allgemeines Wohngebiet	0,1963 ha
Verkehrsfläche	0,0396 ha

Bei der geplanten Baudichte von 0,26 GFZ im Sondergebiet ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 2.911 m².

Im allgemeinen Wohngebiet ergibt sich eine maximale Geschoßfläche (0,3 GFZ) von 589 m².

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 61

"Sondergebiet Kohlstelle", OS Schönhagen

vom bis einschließlich

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

Uslar, den

Bürgermeister

Stadtdirektor

Anlage

Amtlich bekanntgegebene
Meßstelle nach §26 BImSchG

Rostocker Straße 22
30823 Garbsen

Tel.: 05137 /72139
/75012

Telefax: /75011

Bearbeiter:
Dr. G. Hoppmann
Dipl.–Geogr.W. Meyer

01. August 1994 me/h
– 94183 –

Auszug Schalltechnisches Gutachten

zum Neubau eines Tenniscenters

in Uslar

– OT Schönhagen –

tagsüber	64 dB(A)
nachts	54 dB(A)

Nach Mitteilung des Auftraggebers ist eine Nutzung der Freiplätze nach 22.00 Uhr nicht vorgesehen, so daß bei der Beurteilung der Immissionssituation in der Nachtzeit lediglich die Geräusche der Parkplatzfläche sowie des Abgangsverkehrs zu berücksichtigen sind.

6.2 Beurteilung der Geräuschsituation

Nach den vorliegenden Rechenergebnissen ist festzustellen, daß die maßgebenden Immissionsrichtwerte tagsüber im Beurteilungspunkt (4) gerade erreicht werden; in den übrigen Beurteilungspunkten werden die Immissionsrichtwerte sicher eingehalten.

Die schalltechnisch ungünstigste Situation ist für den Beurteilungszeitraum "nachts" zu erwarten, da nach VDI-2058/1 einerseits als Beurteilungszeit "die ungünstigste Nachtstunde" zugrunde zu legen ist, und andererseits die maßgebenden Immissionsrichtwerte "nachts" um 15 dB(A) unter den jeweiligen Tages-Richtwerten liegen. In der "lautesten Nachtstunde" errechnet sich für die Aufpunkte (3) bzw. (4) eine Überschreitung der IMMISSIONSRICHTWERTE von rd. 3 dB(A) bzw. rd. 13 dB(A)! Die um 9 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im Bereich des Aufpunktes (3) deutlich unterschritten; im Beurteilungspunkt (4) jedoch um rd. 4 dB(A) überschritten.

Nach den Regelungen der 16.BImSchV ergibt sich bei einer abgeschätzten Einwirkzeit von 2 Stunden in der Nachtzeit ($\Rightarrow 10 \cdot \log(2/8)$) eine Reduzierung der o.a. Pegel für die "lauteste Nachtstunde" um 6 dB(A). Unter Beachtung der – gegenüber den Immissionsrichtwerten um 4 dB(A) höhere Grenzwerte – sowie eines um 6 dB(A) niedrigeren Beurteilungspegels ist somit festzustellen, daß eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV auszuschließen ist.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß die Überschreitung des WA-Richtwertes von

40 dB(A)

in der Nachtzeit im Bereich des Beurteilungspunktes (4) ausschließlich auf den Teilschallpegel des Erschließungsverkehrs zurückzuführen ist.

Im Aufpunkt (1) wird der Immissionspegel dagegen tagsüber durch die Nutzung der Tennis-Freiplätze und nachts durch den Parkplatz bestimmt (vgl. Tabelle 5). Hier wird der maßgebende IMMISSIONSRICHTWERT sowohl am Tage als auch in der "lautesten Nachtstunde" sicher eingehalten (vgl. Tabelle 4).

Im Hinblick auf die Beurteilung evtl. auftretender Spitzenpegel ist festzustellen, daß eine Überschreitung der maximal zulässigen Spitzenpegel "nachts" von:

$$L_{\max(\text{imm})} = 40 + 20 = 60 \text{ dB(A) in WA-Gebieten}$$

lediglich durch Pkw-Beschleunigungsvorgänge auf der *Triftstraße* im Bereich von Aufpunkt (4) zu erwarten ist.

Da – nach Mitteilung des Auftraggebers – eine Geräuschvorbelastung durch Straßenverkehrslärm im Bereich der betrachteten Aufpunkte durch die o.g. Straßenzüge – abgesehen vom Erschließungsverkehr zur bestehenden Sportanlage bzw. zum allgemeinen Wohngebiet – auszuschließen ist, muß davon ausgegangen werden, daß der Erschließungsverkehr zum TENNISCENTER für die Immissionsbelastung im Aufpunkt (4) pegelbestimmend ist. Inwieweit eine Überschreitung des maßgebenden IMMISSIONSRICHTWERTES (=> T.A.Lärm, VDI-2058/1) bzw. des IMMISSIONSGRENZWERTES (=> 16. BImSchV) durch den Erschließungsverkehr zur Tennisanlage auf einer "öffentlichen Straße" (*Triftstraße*) hinzunehmen ist, ist eine verwaltungsrechtliche Frage, die im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung nicht beantwortet werden kann. Insbesondere ist bei Anwendung der Regelungen der 16. BImSchV auf Geräusche des Erschließungsverkehrs die Beurteilung ausschließlich auf den Mittelungspegel abzustellen (keine Beurteilung der "lautesten Nachtstunde", keine Beurteilung möglicher Maximalpegel).

Unabhängig hiervon ist anzumerken, daß bei einer Erneuerung des Fahrbahnbelages (=> *Splittmastixasphalt* o.ä.) auf den vorgesehenen Erschließungsstraßen eine Reduzierung der Emissionspegel um 6 dB(A) zu erwarten ist, so daß die Immissionsgrenz-

werte im am stärksten betroffenen Beurteilungspunkt (4) eingehalten werden können. Eine nennenswerte Reduzierung der errechneten Spitzenpegel ist durch die Erneuerung des Fahrbahnbelages jedoch nicht zu erreichen, da die zu erwartenden Maximalpegel im wesentlichen durch das Motorengeräusch, nicht jedoch durch das Rollgeräusch der Fahrzeuge bestimmt werden. Unter Beachtung des heutigen *Standes der Lärmbekämpfungstechnik* wird vorausgesetzt, daß die i.V. mit dem geplanten Clubraum bzw. zur Hallenbelüftung erforderlichen Lüftungsanlagen unabhängig von der Einhaltung maßgebender Richtwerte einen Schalleistungspegel von

$$L_{wA} = 76 \text{ dB(A)}$$

nicht überschreiten (Garantieforderung an Hersteller bzw. Lieferanten). Darüber hinaus ist zu fordern, daß einzeltonhaltige Geräusche der Lüftungsanlagen entsprechend dem *Stand der Lärmbekämpfungstechnik* wirksam vermieden werden.

Der o.a. Emissionskennwert entspricht einem 1 m-Schalldruckpegel von rd. 68 dB(A) (gemessen in Abstrahlrichtung!). Die entsprechende Anforderung an die Zu- und Abluftöffnungen kann damit wie folgt formuliert werden:

Bei Betrieb der Lüftungsanlagen ist sicherzustellen, daß in 1 Meter Entfernung zu den Lüftungsöffnungen (gemessen in Ansaug- bzw. Ausblasrichtung die folgenden Wirkpegel nicht überschritten werden:

Zuluftöffnung: 65 dB(A)

Abluftöffnung: 65 dB(A)

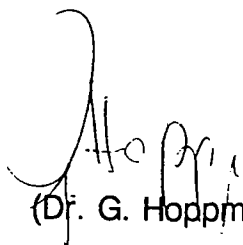
Das abgestrahlte Geräusch darf keine tonhaltigen Komponenten (vgl. z.B. DIN 45645, Teil 1) enthalten.

Die genannte Garantieforderung gilt unter der Voraussetzung, daß insgesamt nicht mehr als zwei Lüftungsöffnungen im Bereich des Restaurants bzw. Clubraums erforderlich werden. Bei mehr als zwei Öffnungen sind die 1 m Pegel um

$$10 \lg n/2$$

zu verringern; hierbei ist n die Anzahl der Lüftungsöffnungen.

Sachbearbeiter


(Dr. G. Hoppmann)

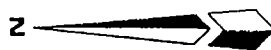



(Dipl.-Geogr. W. Meyer)

Uslar

Schönhausen

-  : Beurteilungspunkt
 : Parkplatz
  : Tennisplätze
 : Fahrstrecke



BONK - MAIRE - HOPPMANN

**Beratende Ingenieure (VBI)
für Bauwesen, Geräusche und Erschütterungen
Mebstelle nach § 26 BImSchG.**

**Rostocker Straße 22
30823 Garbsen**
Tel. 05137/72139 + 75012
Fax 05137/75011

Objekt - Nr.: 94183

Anlage	: 1
--------	-----

Maßstab : 1:2000

