

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

02 Geschosflächenzahl

02 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN,
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB-§§ 22 und 23 BauNVO)

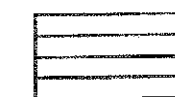
Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSOR-
GUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUN-
GEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BE-
REICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende
Gebäude und Einrichtungen /
Kindertagesstätte

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE
ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEI-
TIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)



Elektrizität / Trafo

HAUPTVERSORGUNGSGES- UND HAUPTABWASSER-
LEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdisch / 20-kV-Eitkabel

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

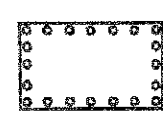
GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Spielplatz, öffentlich

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)

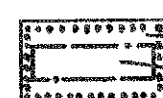


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-
pflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in dem mit 0,2 gekennzeichneten Bereich einheimische hochwertende Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) und Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten. Für je 15 m angefangene Pflanzstreifenlänge sind mindestens ein Laubbaum und drei Großsträucher anzupflanzen. Vorhandene Bäume sind auf diese Festsetzung anrechenbar.

2. In der Fläche für den Gemeinbedarf sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je angefangene 500 m² Baugrundstück mindestens ein standort-einheimischer hochwertender Laubbaum (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum als Hochstamm) und zwei Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten. Vorhandene Bäume sind auf diese Festsetzung anrechenbar.

3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB ist für jeweils 5 oberirdisch im Flächenverband errichtete Stellplätze mindestens ein standort-einheimischer hochwertender Laubbaum (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum als Hochstamm) im Bereich dieser Fläche anzupflanzen und zu erhalten. Der Stammumfang der anzupflanzenden Bäume darf 14 cm, gemessen 1 m über gewachsenem Boden, nicht unterschreiten.

4. Innerhalb der Grünfläche-Kinderspielplatz sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b mindestens 20 hochwertende einheimische Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) und 50 Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten.

5. Für die Versiegelung von Flächen in der Fläche für den Gemeinbedarf sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatG Ausgleichsmaßnahmen in folgen-
dem Umfang vorzunehmen. Je 10 m² überbaubar oder versiegelter Fläche ist ein Ausgleich von 18,71 WE, WE = Werteneinheit, vorzuneh-
men. Für die Versiegelung mit breittüpfeligen Pflastersteinen ist ein Abzug je 10 m² von 0,5 WE zulässig.

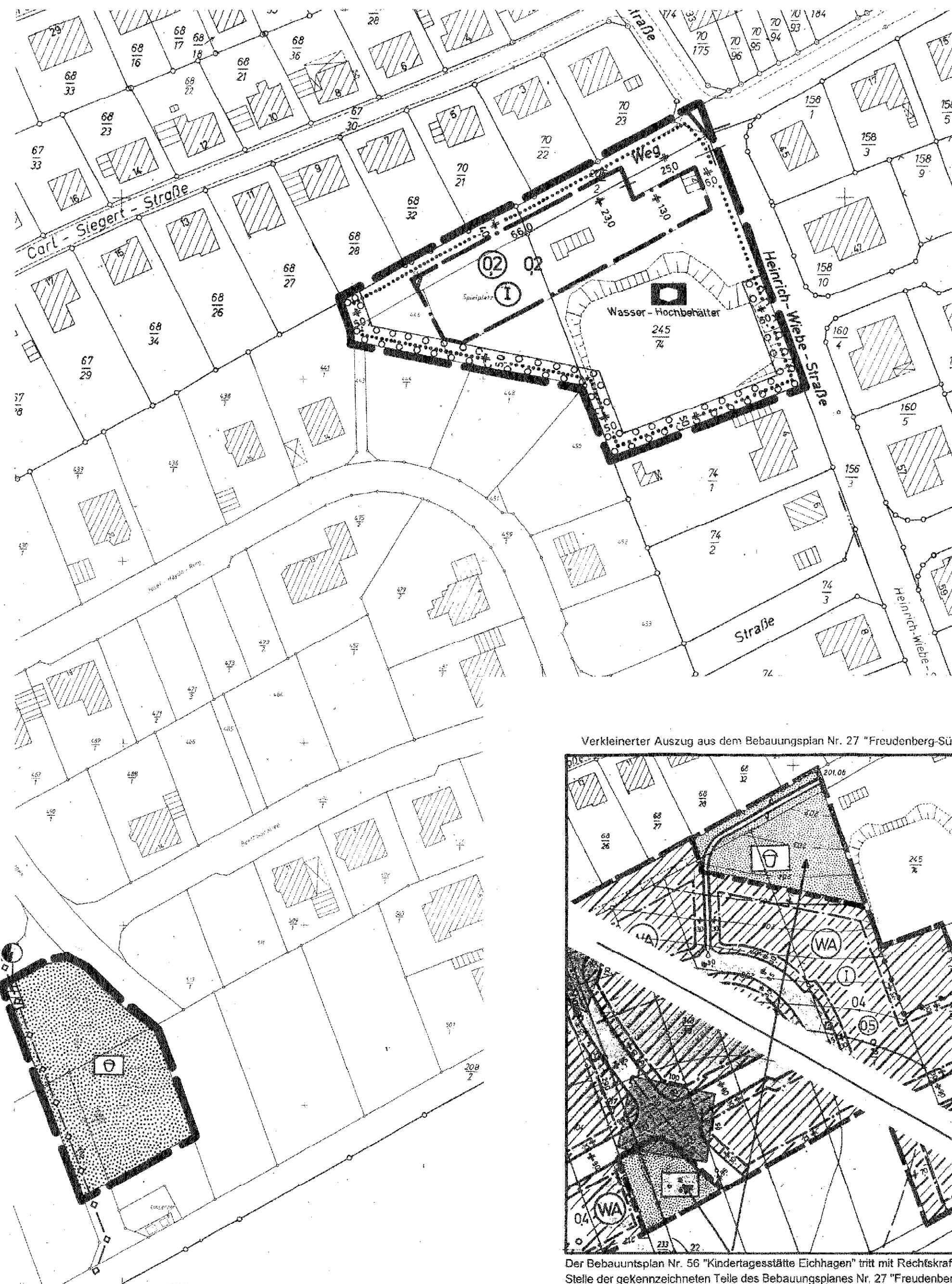
Die Wertigkeit für den Ausgleich durch Neuanpflanzungen oder Her-
stellung von Flächen wird wie folgt festgesetzt:

Baum I. Größenordnung	=	90 WE
Baum II. Größenordnung	=	68 WE
Obstbaum Hochstamm	=	50 WE
Großstrauch	=	28 WE
Kleinstrauch	=	7 WE
Sukzessionsfläche ohne Bepflanzung	=	1,4 WE/m²

Die Textlichen Festsetzungen Nr. 1 - 3 sind auf diese Festsetzung an-
rechenbar.

6. In der Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte sind auch ge-
mäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB Versorgungsanlagen - Wasserhoch-
behälter innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Flächen
zulässig.

Landkreis Northeim
Stadt Uslar
Gemarkung Uslar
Flur 7 Maßstab 1:1000
auf der Grundlage der Liegenschaftskarte 1:1000 1:500



Verkleinerter Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 27 "Freudenberg-Süd"

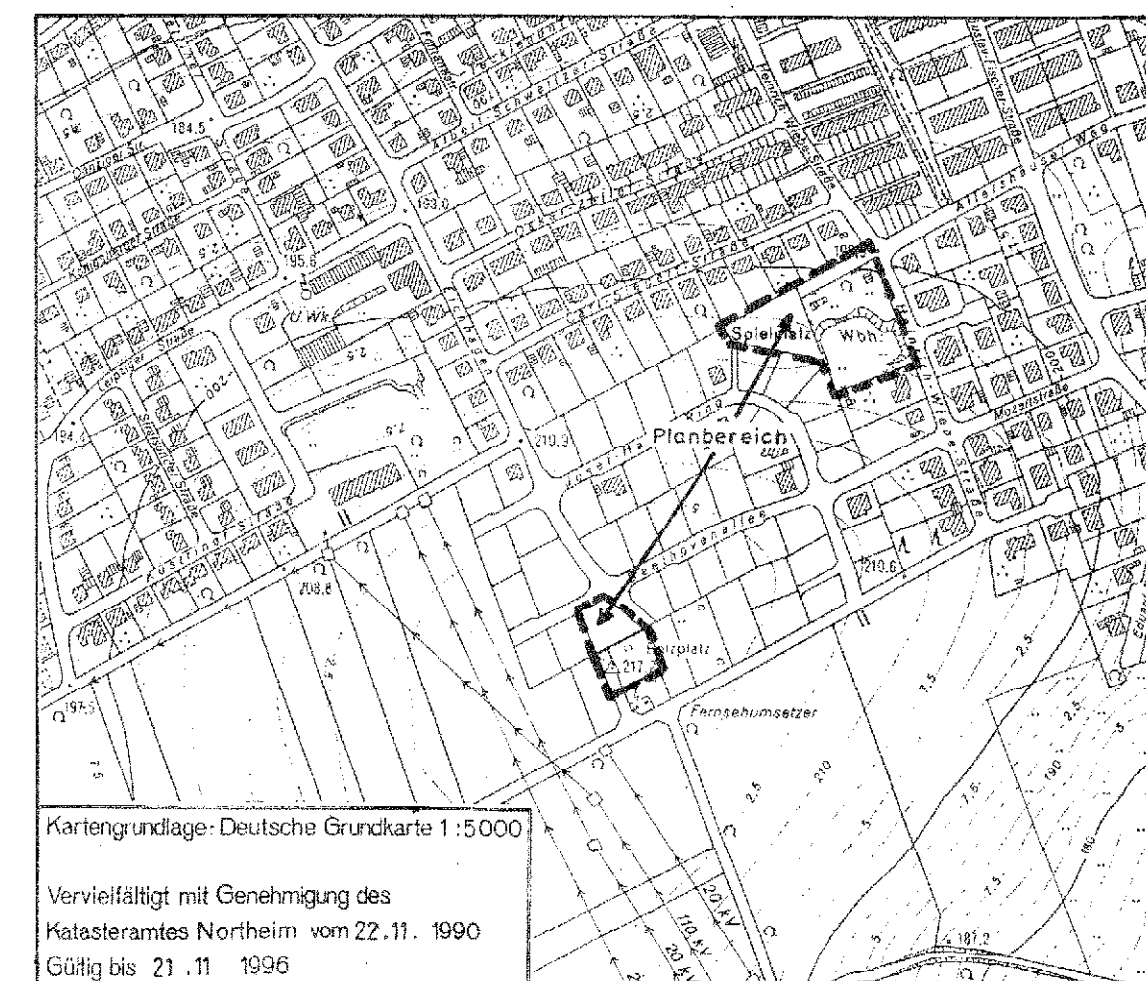


Der Bebauungsplan Nr. 56 "Kindertagesstätte Eichhagen" tritt mit Rechtskraft an die Stelle der gekennzeichneten Teile des Bebauungsplanes Nr. 27 "Freudenberg-Süd".



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1:5000)
- Boschung
- Zaun



Übersichtsplan

STADT USLAR

BEBAUUNGSPLAN NR.56

KINDERTAGESSTÄTTE EICHHAGEN

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGS-
ORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG,
IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN
FASSUNG

PLANUNGSBÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

GEM § 41 BauGB	GEM § 312 BauGB	GEM § 10 BauGB	GEM § 12 BauGB		
BEARBEITET: 01.12.1994 / R.O.	GEÄNDERT: 01.06.1995 / R.O.	STAND: 13.02.1995 / R.O.			

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird der § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 des Baugesetzbuches (BauGB) durch den § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 des Baugesetzbuches (BauGB) ersetzt. Die Änderung besteht aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden textlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Uslar, den 13. Februar 1996

Siegel

gez. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.06.94 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit dem § 2 Abs. 2 BauGB 1. öffentlich bekanntgemacht.

Uslar, den 13. Februar 1996

gez. Meistering
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
VP

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke ge-
stattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes
vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, in der zuletzt geltenden Fas-
sung).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters
und weist städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Stra-
ßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 94). 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.

Northeim, den 21. März 1996

Siegel

gez. Walter
Itd. Vermessungsdirektor

Planverfasser

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde ausge-
arbeitet vom

Hannover im November 1994

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Lothinger Str. 15
Telefon (0511) 52 24 30 Fax 52 24 32

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am
01.06.95 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 12.06.1995 orts-
üblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begrün-
dung haben vom 21.06.1995 bis 25.09.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
öffentlich ausgelegen.

Uslar, den 13. Februar 1996

gez. Meistering
Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am
dem geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungs-
planes und der Begründung zugestimmt und die 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 12.06.1995 bis 25.09.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
öffentlich ausgelegen.

Uslar, den

Stadtdirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am
dem vereinfachten Entwurf der Änderung des Bebauungs-
planes und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit
Schreiben vom 12.06.1995 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 13.02.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung
beschlossen.

Uslar, den 13. Februar 1996

gez. Meistering
Stadtdirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan, Änderung, ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3
BauGB am 12.06.1995 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan, Änderung, wurde eine Verletzung von
Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/mit
Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile *) nicht
geltend gemacht.

Northeim, den

Stadtdirektor

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom
A.z.: aufgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen
in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan, Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben
vom 12.06.1995 öffentlich ausgelegen.

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

Uslar, den

Stadtdirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens
der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am
07.07.2006 im Amtsblatt bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, Änderung, ist damit am 07.07.2006 rechts-
verbindlich geworden.

Uslar, den 27. Juli 2006

gez. Meistering
Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Änderung des Bebau-
ungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften
beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplanes gel-
tend gemacht worden.

Uslar, den

Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

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

Uslar, den

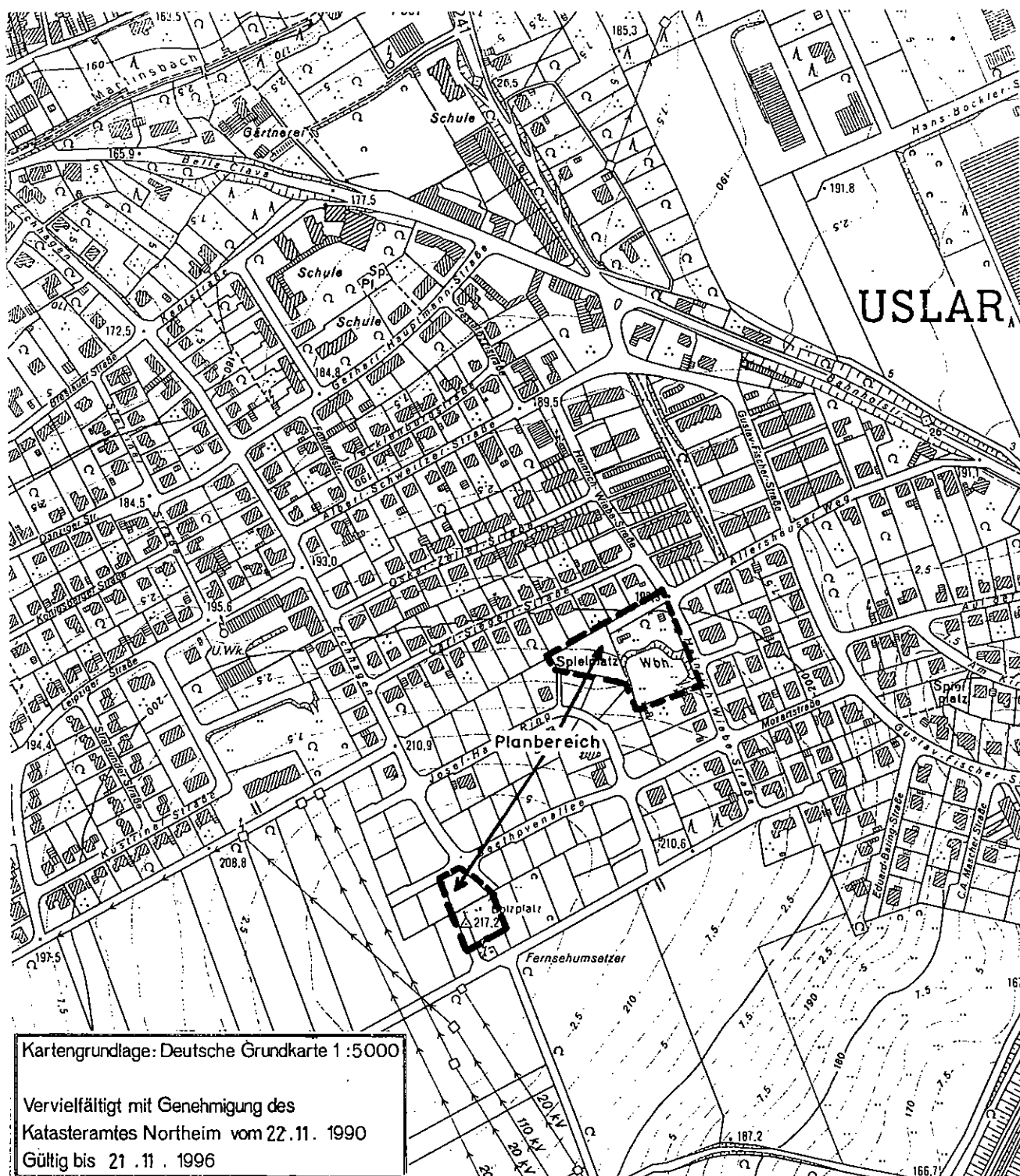
Stadtdirektor

Anmerkung:
*) Nichtzutreffendes streichen
* sowie der/die Teilplanaufhebung

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 13.02.1996	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
	gem. § 12. BauGB		

STADT USLAR BEBAUUNGSPLAN NR. 56 "KINDERTAGESSTÄTTE EICHHAGEN"



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Uslar hat am 30.6.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Kindertagesstätte Eichhagen" für die Kernstadt Uslar beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Süden der Kernstadt auf dem Eichhagen. Der Planbereich besteht aus zwei Teilen und wird wie auf dem Deckblatt im Maßstab 1:5.000 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. - 8., 10., 11. und 12. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 3. Änderung ist mit einer Maßgabe genehmigt.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Aufstellungsverfahren.

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ist durch Beschluß festgestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wasserbehälter und allgemeines Wohngebiet dar.

2.2 Natur und Landschaft

Die beiden Teilbereiche liegen innerhalb des Siedlungsbereiches. Die Fläche des ausgewiesenen Kinderspielplatzes ist ungenutzt und stellt sich als Wiese dar. Die Fläche des Wasserbehälters ist als Grünanlage mit einer Vielzahl von Laubbäumen angelegt. Die neu geplante Grünfläche stellt sich als Wiese dar. Im Rahmen der Ausgleichsbilanz wird die ökologische Wertigkeit dargestellt und die Ausgleichsmaßnahmen gegengerechnet.

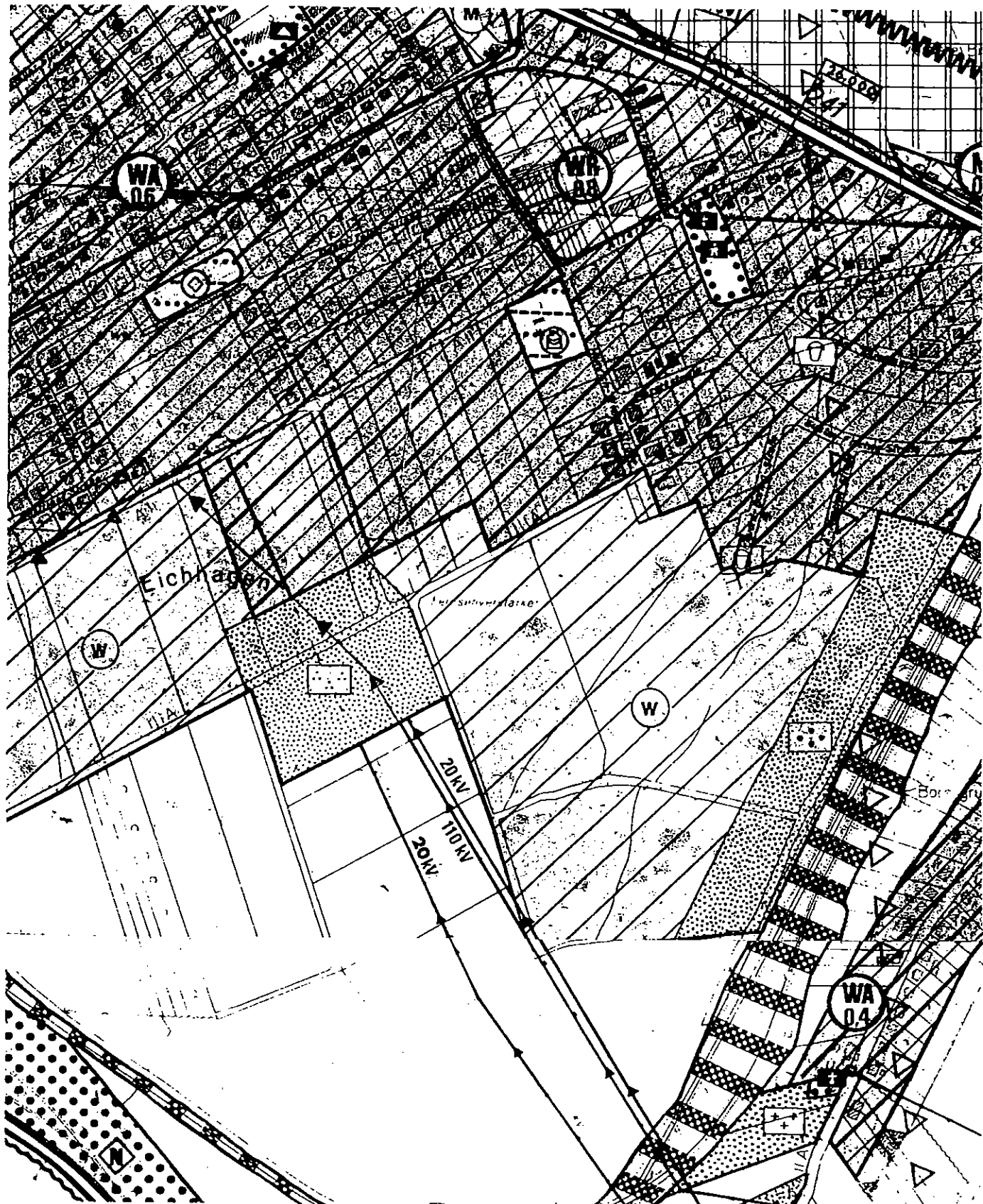
In Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises ist der Bereich ohne Darstellung der bebauten Ortslage zugeordnet. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises ist der östliche Bereich ohne Darstellung der bebauten Ortslage zugeordnet, während sich der westliche Bereich im Gebiet für Grundwasserneubildung befindet.

Die geplante Nutzung Kindertagesstätte und Kinderspielplatz steht den Zielvorstellungen des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen.

2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Durch das Plangebiet werden keine Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete berührt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M. 1:5.000
mit eingearbeiteten Änderungen



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. So kommt die Stadt ihren Aufgaben nach, indem sie Industriegebiete für die Schaffung von Arbeitsplätzen und Wohngebiete für die Schaffung von Wohnungen ausweist. Da nicht alle Kinder im kindertagesstättenfähigen Alter einen Kindertagesstätten- oder Kinderhortplatz erhalten können, wird es notwendig, weitere Kindertagesstättenplätze zu schaffen. Um diesen Mangel abzustellen, ist der Bau einer Kindertagesstätte geplant. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Kindertagesstätte geschaffen werden. Die geplante Maßnahmen entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine Fläche für eine Kindertagesstätte rechtsverbindlich auszuweisen, um das Angebot an Kindertagesstättenplätzen in der Stadt Uslar zu verbessern. Unter diesen Gesichtspunkten hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Uslar die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Desweiteren soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Grundlage für weitere Maßnahmen bilden.

Der Bebauungsplan Nr. 56 "Kindertagesstätte Eichhagen" greift in den Bebauungsplan Nr. 27 "Freudenberg-Süd" ein. Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 56 "Kindertagesstätte Eichhagen" tritt der Bebauungsplan Nr. 27 "Freudenberg-Süd" für die überplanten Bereiche außer Kraft.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Fläche für Versorgungsanlagen - Wasserbehälter und als allgemeines Wohngebiet dar. Die Versorgungsfläche - Wasserbehälter soll zwar erhalten bleiben, jedoch eine zusätzliche Nutzung als Kindertagesstättenfläche erhalten. Da die Versorgungsanlagen weitgehend unter der Erdoberfläche erstellt sind, ist der Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte der Vorrang eingeräumt worden. Über die Textliche Festsetzung Nr. 6 werden die Versorgungsanlagen zusätzlich zugelassen. Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Hieraus wird eine Fläche für den Gemeinbedarf Kindertagesstätte entwickelt.

Auch die gemeinschaftliche Nutzung der Versorgungsfläche mit dem Vorrang wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Die Kindertagesstätte ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Die Gemeinbedarfsfläche soll sich in ihrer baulichen Ausnutzung an der umgebenden Bebauung orientieren. So sind im angrenzenden Bereich eingeschossige Gebäude zulässig. Mit der festgesetzten Eingeschossigkeit und einer Grund- und Geschoßflächenzahl von 0,2 bleibt die Gemeinbedarfsfläche unter der zulässigen Ausnutzung der angrenzenden Bauflächen. Damit fügt sich die Kindertagesstätte im Rahmen der baulichen Ausnutzung in die Umgebung ein.

Auf die Festsetzung der Bauweise ist verzichtet worden, um die Gestaltung des Kindertagesstättengebäudes nicht unnötig einzuschränken.

Die überbaubare Fläche ist mit Baugrenzen als Bauband großzügig festgesetzt.

3.5 Verkehr

Die Kindertagesstätte ist erschlossen durch die Heinrich-Wiebe-Straße. Desweiteren besteht noch ein weiterer Zugang vom Josef-Haydn-Ring über einen 3 m breiten Fußweg. Dieser Fußweg ist als durchgängige Verbindung zur Heinrich-Wiebe-Straße vorgesehen. Außer der vorhandenen Verkehrsfläche werden keine weiteren Straßenflächen benötigt bzw. vorgesehen. Die erforderlichen Einstellplätze sind im Bebauungsplan nicht dargestellt worden. Hier soll dem planenden Architekten ausreichend Spielraum gegeben werden, diese an geeigneter Stelle anzuordnen.

3.6 Flächen für Versorgungsanlagen - Hauptversorgungsleitungen

Im südwestlichen Teil des Bebauungsplanes haben die Stadtwerke Uslar eine Trafostation, die über ein 20.000 Volt Erdkabel an das Leitungsnetz angebunden ist. Die Trafostation sowie das Erdkabel sind im Bebauungsplan dargestellt.

Von Seiten der EAM wird darauf hingewiesen, daß bei Bauarbeiten im Nahbereich des Erdkabels den ausführenden Baufirmen die Auflage zu machen ist, sich mit der Betriebsstelle der EAM, Uslar, Eichhagen 28, Tel. 05571/92490, in Verbindung zu setzen zwecks Ortung der Kabel und Kennzeichnung der Trasse.

3.7 Grünflächen

Durch die geplante Kindertagesstätte wird ein Kinderspielplatz für das allgemeine Wohngebiet aufgehoben. Da ein Kinderspielplatz in diesem Wohngebiet notwendig ist, wird die ausgewiesene Grünanlage Ecke Eichhagen/Josef-Haydn-Ring erweitert und als Kinderspielplatz ausgewiesen. Diese Fläche hat in etwa die gleiche Größe wie die aufgegebene Fläche.

3.8 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Die Kindertagesstättenfläche soll zur Ost-, Süd- und Westgrenze eine Randbepflanzung erhalten. Hierzu ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt worden. Mit dieser Randbepflanzung soll auch Ersatz für die durch die Bebauung entfallenden vorhandenen Bäume geschaffen werden. Vorhandene Bäume in diesem Bereich sollen erhalten werden und sind daher auf diese Festsetzung anrechenbar.

zu Nr. 2

Zur allgemeinen Durchgrünung der Kindertagesstättenfläche ist eine flächengebundene Anpflanzungsfestsetzung getroffen worden. Da die Fläche einen Baumbestand aufweist, sind die Bäume zu ihrer Bestandsicherung auf diese Festsetzung anrechenbar.

zu Nr. 3

Für die Kindertagesstätte sind eine Anzahl Stellplätze notwendig. Um diese entsprechend einzugrünen, ist für je 5 Stellplätze ein Laubbaum anzupflanzen.

zu Nr. 4

Für die Begrünung des öffentlichen Kinderspielplatzes ist eine allgemeine Mindestbepflanzung festgesetzt worden. Die festgesetzte Anzahl der Gehölze kann entsprechend der Spielplatzplanung angeordnet werden. Gleichzeitig stellt die festgesetzte Bepflanzung einen Ausgleich im Sinne des Naturschutzgesetzes dar.

zu Nr. 5

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz wird es erforderlich, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Ermittlung des Ausgleichswertes

Bestandswert	12.095 WE
abzüglich	
Grünfläche-Kindertagesstätte	3.725 WE
Befestigte Schotterfläche	183 WE
Kinderspielplatz	1.785 WE
Bepflanzung innerhalb der öffentlichen Grünfläche-Kinderspielplatz	2.984 WE
	3.418 WE

Versiegelung durch Bebauung

1.827 m²

$$\text{Ausgleichswert} \quad \frac{3.418 \text{ WE} \times 10 \text{ m}^2}{1.827 \text{ m}^2} = 18,71 \text{ WE}/10 \text{ m}^2$$

Die vorgenommene Festsetzung ist in Abhängigkeit zum vorgenommenen Eingriff aufgebaut. So wird der Ausgleich nach der versiegelten Fläche berechnet. Werden beispielsweise 500 m² Fläche durch Gebäude und Pflasterung versiegelt, so wird ein Ausgleich von

$$\frac{500 \text{ m}^2}{10} \times 18,71 \text{ WE}/\text{m}^2 = 936 \text{ WE}$$

erforderlich. Diese Werteinheit kann durch verschiedene Maßnahmen ausgeglichen werden. Die Wertigkeit der Maßnahmen Baumpflanzungen sind in der Festsetzung mit festgeschrieben worden. So soll dem Eigentümer bzw. Bauherren überlassen bleiben, zu welcher Form des Ausgleiches er sich entscheidet. Die getroffenen Anpflanzungsfestsetzungen im Bereich des Pflanzstreifens sowie zur allgemeinen Durchgrünung sind vorrangig durchzuführen. Dazu auch die gesonderte Festsetzung. Lediglich dürfen die dadurch angepflanzten Gehölze auf die Ausgleichsfestsetzungen angerechnet werden.

Bei der Verwendung eines offenporigen oder breittugigen Pflasters wird eine Versiegelung nicht in der üblichen Intensität vorgenommen. Um diese Befestigungsart zu fördern, ist ein Abschlag auf die Ausgleichsmaßnahmen zugelassen worden. Dies ist gerechtfertigt, da ein Teil des Regenwassers in den Untergrund versickert.

Unter Punkt Natur und Landschaft ist eine Bilanz des Eingriffes sowie der Ausgleichsmaßnahmen für das gesamte Plangebiet dargestellt.

Zu Nr. 6

Die Anlage des Wasserhochbehälters soll innerhalb der Kindertagesstättefläche weiterbetrieben werden. Um den Betrieb sicherzustellen, kann es auch dazu kommen, daß zusätzliche Anlagen errichtet werden müssen. Dies kann sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Fläche notwendig werden. Um dies sicherzustellen, ist diese Festsetzung getroffen worden. Die baulichen Anlagen der Versorgungseinrichtung sind nicht auf die Grund- und Geschoßflächenzahl der Kindertagesstätte anzurechnen.

3.9 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für Eingriffe in den Naturhaushalt. Durch den Bau der Straßen und Gebäude wird Fläche versiegelt, die nicht mehr dem Naturhaushalt zur Verfügung steht. Gemäß Nds. Naturschutzgesetz sind Eingriffe in den Naturhaushalt durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auszugleichen.

Bestandsberechnung

Plangebiet	7.915 m ²				
Kinderspielplatz (Grünfläche ungenutzt)	1.639 m ²	x	1,0 WE/m ²	=	1.639 WE
Fläche des Wasserbehälters	3.876 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Grünanlage	3.313 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	3.976 WE
Gebäudefläche	106 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Befestigte Schotterfläche	457 m ²	x	0,4 WE/m ²	=	183 WE
Landwirtschaftl. Weg	448 m ²	x	0,8 WE/m ²	=	358 WE
Grünanlagen	730 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	876 WE
Trafofläche	21 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Landwirtschaftliches Grünland	1.055 m ²	x	1,0 WE/m ²	=	1.055 WE
					8.145 WE
zuzüglich					
vorhandener Bewuchs Bäume und Großsträucher	79	x	50,0 WE	=	224 WE
zus.					12.095 WE
					=====

Berechnung der Planung

Plangebiet	7.915 m ²				
Baufläche für den Gemeinbedarf					
Kindertagesstätte	6.091 m ²				
GRZ 0,2 = 1.218 m ²					
+ 50 % = 609 m ²	1.827 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Gebäudefläche der Versorgungsanlage	82 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Befestigte Schotterfläche	457 m ²	x	0,4 WE/m ²	=	183 WE

Grünfläche und Spielfläche	3725 m ²	x	1,0 WE/m ²	=	3.725 WE
Trafofläche	21 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Verkehrsfläche	18 m ²	x	0,0 WE/m ²		
befest. Wegefläche	270 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Kinderspielplatz	1.785 m ²	x	1,0 WE/m ²	=	1.785 WE
			zus.		5.693 WE
					=====

zuzüglich

aus Textlicher Festsetzung Nr. 1

174 lfdm. Pflanzstreifen

= 12 Bäume x 50 WE = 600 WE

= 36 Großsträucher x 28 WE = 1.008 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 2

Kindertagesstättenfläche 6.091 m²

= 13 Bäume x 50 WE = 650 WE

= 26 Großsträucher x 28 WE = 728 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 3

angen. mind. 2 Laubbäume x 50 WE = 100 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 4

20 Bäume x 68 WE = 1.360 WE

58 Großsträucher x 28 WE = 1.624 WE

zus. 11.763 WE

=====

Somit ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 332 WE. Diese Werteeinheiten können durch zusätzliche Anpflanzungen ausgeglichen werden. Durch die Textliche Festsetzung Nr. 5 ist der Ausgleich des Eingriffes sichergestellt.

3.10 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutz treten nicht auf.

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 des Planbereiches sichergestellt. Hierbei wird das DVGW Arbeitsblatt W 405 (Fassung Juli 1978) und der § 42 NBauO beachtet.

Gemäß der 1. WassVO vom 31.3.1970 beträgt die erforderliche Wassermenge zur Brandbekämpfung 570 m³. Die Sicherstellung erfolgt durch ein ausreichend bemessenes Ringleitungsnetz mit einem Rohrquerschnitt von mindestens 100 mm oder durch den Bau von Zisternen.

In das Leitungsnetz werden in Abständen von 80 - 100 m Unter- /Überflurhydranten eingebaut. Die Lage der Hydranten im Neubaugebiet wird durch Hinweisschilder nach DIN 4066 gekennzeichnet.

Die Löschwassermenge je Hydrant beträgt 48 m³/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 anfallende Dachflächenwasser soll möglichst auf den Grundstücken in Zisternen aufgefangen werden und als Brauchwasser im Gartenbereich genutzt werden. Das überschüssige Oberflächenwasser wird über den Regenwasserkanal dem nächsten Vorfluter zugeleitet. Die wasserrechtlichen Erlaubnisse finden Beachtung.

Auf die Dachflächenversickerung wird aufgrund der Topographie verzichtet, da es am Hangfuß möglicherweise zu Wasseraustritten kommen kann, die zu erheblichen Schäden führen können.

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 den Stadtwerken Uslar sichergestellt. Von der Gasversorgung Südhannover - Nordhessen wird darauf hingewiesen, daß in der Heinrich-Wiebe-Straße eine Erdgasleitung vorhanden ist. Damit ist die Möglichkeit der Erdgasversorgung für das Baugebiet gegeben.

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 zwei Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.

Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren mit einer Größe von 1.639 m² wurde aufgehoben. Als Ersatz wurde ein neuer Spielplatz mit einer Größe von 1.785 m² ausgewiesen. Somit ist den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder in den angrenzenden Wohngebieten ausreichend Rechnung getragen.

4.6 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

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

Keine

Die Kosten für Strom, Regenwasser- und Abwasserkanal sowie Wasserversorgung werden von den Stadtwerken getragen bzw. umgelegt.

Die Kosten für Gasversorgung sowie für das erforderliche Fernmeldenetz 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 0,7915 ha
davon sind

Gemeinbedarf	
Kindertagesstätte	0,6091 ha
Spielplatz neu	0,1785 ha
Trafo	0,0021 ha
Verkehrsfläche	0,0018 ha

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 56

"Kindertagesstätte Eichhagen"

vom 21.8.1995 bis einschließlich 25.9.1995

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

Uslar, den 13. Februar 1996

Siegel

gez. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor