

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes - BBauG -)

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

0,5 Geschößflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
1 Zahl der Vollgeschosse zwingend

BAUWEISE, BAUGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
auch gegenüber Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Privatweg)

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Grünanlage (öffentlich)
Hausgärten (privat)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BBauG)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BBauG) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
1a = Sichtdreiecksflächen
1b = Schutzfläche
1c = Schutzfläche
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1a+1b+1c)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1a Sichtflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m Fahrbahnoberkante freizuhalten.

1b Die ausgewiesene Schutzfläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Aufschüttungen sind nicht zulässig. Bewuchs ist nur bis zu einer Höhe von 1,5 m über gewachsenem Boden zulässig. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG).

1c Die ausgewiesene Schutzfläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. In diesem Bereich sind Obstbäume auch mit einem Stammumfang von weniger als 60 cm zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG).

2. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG sind im Planbereich die Laubbäume zu erhalten, die einen Stammumfang über 60 cm haben (gemessen 0,5 m über gewachsenem Boden). Bei Abgängigkeit bzw. Sturm- oder Blitzschäden ist eine Ersatzpflanzung von gleicher Art und mindestens 2 m Höhe vorzunehmen.

Ausnahme: dürfen die Bäume entfernt werden, die innerhalb der Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche stehen. Für jeden entfernten Baum im Bereich der Verkehrsfläche ist eine Ersatzpflanzung eines straßengerechten Laubbaums von 2 m Höhe vorzunehmen. Für jeden entfernten Baum im Bereich der überbaubaren Fläche ist eine Ersatzpflanzung in gleicher Art und mindestens 2 m Höhe auf demselben Grundstück vorzunehmen.

3. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG ist im festgesetzten Pflanzstreifen je 10 m Pflanzstreifenlänge ein höherwuchernder Laubbaum sowie mindestens 5 Mittelsträucher (Laubgehölz) anzupflanzen und zu unterhalten. Dabei darf der Abstand zwischen den Laubgehölzen 20 m nicht überschreiten.

4. Gem. § 31 Abs. 1 BBauG i.V. mit § 17 Abs. 5 BauNVO darf abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse in der mit gekennzeichneten Fläche das Untergeschoß ein Vollgeschoß sein, wenn ein Teil der Räume durch den Geländeverlauf soweit oberhalb der Erdoberfläche liegt, daß nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen eine Nutzung als Aufenthaltsräume zulässig ist und die Geschößflächenzahl nicht überschritten wird.

5. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG sind im allgemeinen Wohngebiet je angefangene 500 m² Grundstücksfläche 1 einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. Die Festsetzung Nr. 2 ist auf diese Festsetzung anrechenbar.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

§§ 56, 97 und 98 der Nieders. Bauordnung (NBauO) vom 6.6.1986 (Nds. GVBl. vom 11.6.1986 S. 157).

§ 1 Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt in den mit gekennzeichneten Bereichen des Bebauungsplanes Nr. 36.

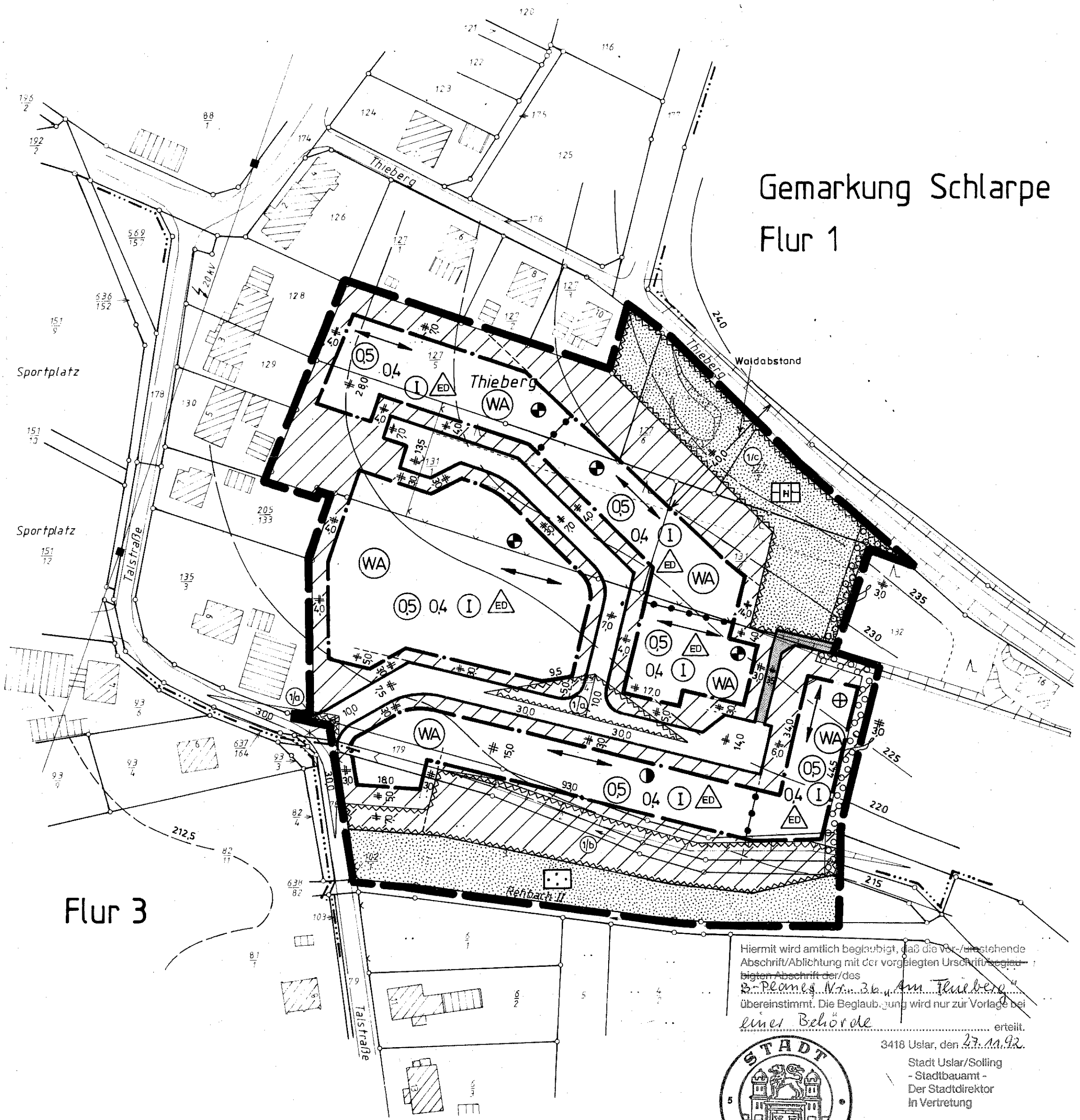
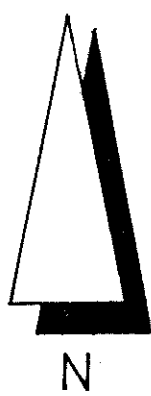
§ 2 Für die mit gekennzeichneten Bauflächen ist die Dachform so zu wählen, daß zur Ostseite hin eine Traufe entsteht. Die Traufe darf an dieser Seite max. 4,0 m über gewachsenem Boden, gemessen zum Schnittpunkt Außenwand-Dachoberfläche, nicht überschreiten.

§ 3 Für die mit gekennzeichneten Bauflächen ist die Dachform so zu wählen, daß zur Südseite hin eine Traufe entsteht. Die Traufe darf an dieser Seite max. 4,0 m über gewachsenem Boden, gemessen zum Schnittpunkt Außenwand-Dachoberfläche, nicht überschreiten.

§ 4 Der First ist wie in der Planzeichnung festgesetzten Richtung anzuordnen. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2, 3 und 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entsprechen.
Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- DM geahndet werden.

Ortschaft: Volpriehausen
Stadt: Uslar
Landkreis: Northeim
Reg.-Bezirk: Braunschweig
Katasteramt: Northeim
Gemarkung: Volpriehausen
Flur: 2

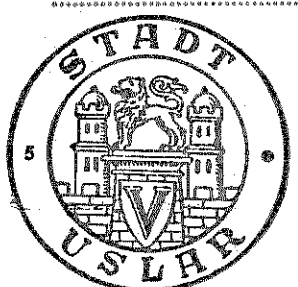


Gemarkung Schlarpe
Flur 1

Flur 3

Flur 4

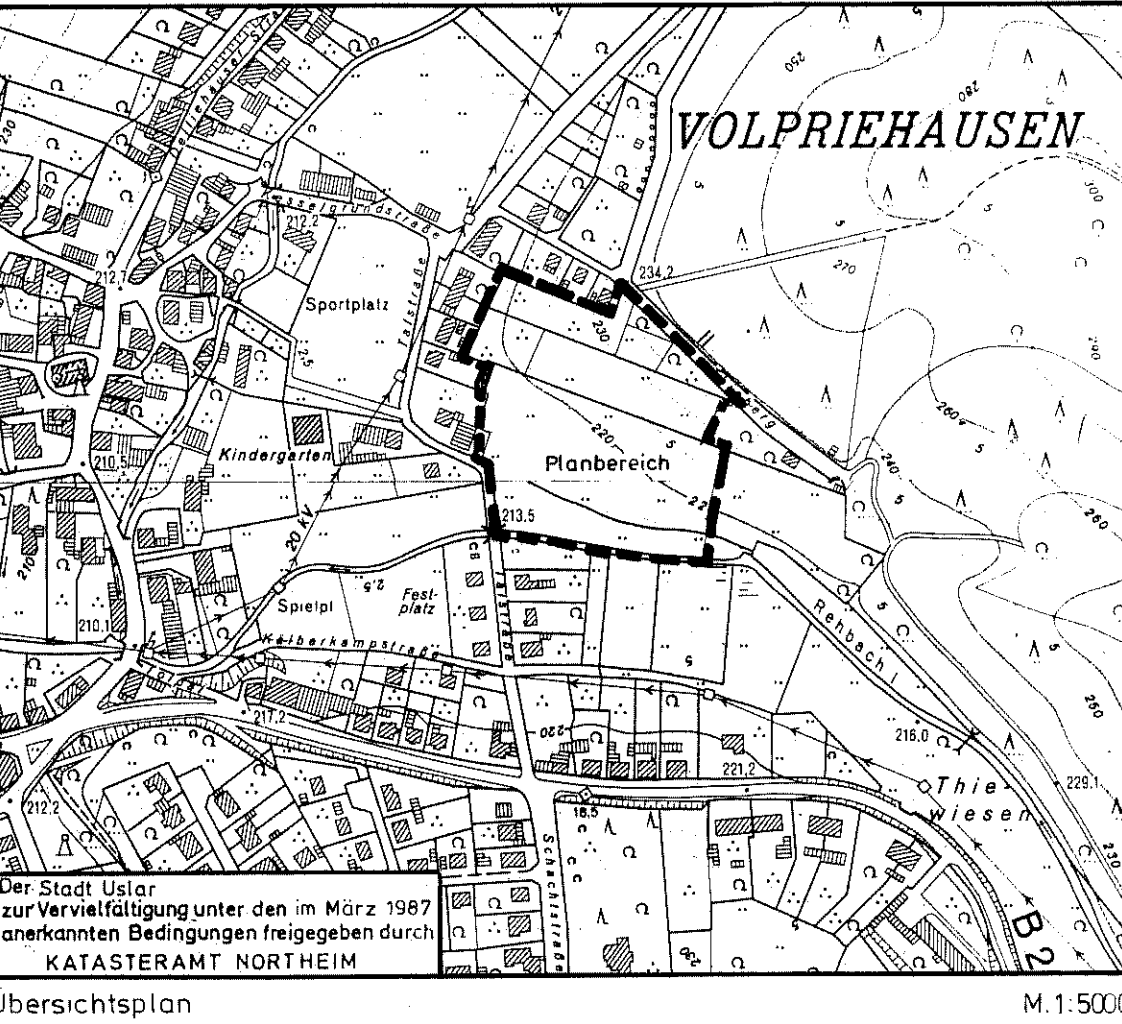
Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vorstehende Abschrift/Abbildung mit der vorliegenden Urschrift übereinstimmt. Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei einer Behörde erteilt.



3418 Uslar, den 23.09.92
Stadt Uslar/Solling
- Stadtbauamt -
Der Stadtdirektor
In Vertretung

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauung
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gartenland
Grünland
Wiese
Höhenlinie über N.N.
Graben



USLAR
OS. VOLPRIEHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 36

AM THIEBERG

M 1:1000

BUNDESBAUGESETZ (§ 30), BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

PLANUNGSBÜRO L. KELLER LOTHINGER STR. 15 3000 HANNOVER 71

GEM. § 215 BBauG	GEM. § 312 BBauG	GEM. § 313 BBauG	GEM. § 10 BauGB	GEM. § 11 BauGB	GEM. § 12 BauGB
BEARBEITET: 20.03.1986 / R.O.	ERGÄNZT: 05.05.1987 / R.O.	GEÄNDERT: 14.11.1988 / R.O.	STAND:		

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.8.1990 (GGBl. I S. 889, 1122) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 6.6.1986 (bekanntgemacht im Nds. GVBl. vom 11.6.1986 S. 157), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.3.1990 (Nds. GVBl. Nr. 12/1990, v. 26.3.1990) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.90 (Nds. GVBl. S. 115) hat der Rat der Gemeinde Uslar diesen Bebauungsplan Nr. 36 als Änderung des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung und den rechtsstehenden/ebenstehenden Festsetzungen - sowie den nachstehenden/nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Uslar, den 25. Juni 1991
gez. Leipold (Siegel) gez. Meistering
Bürgermeister Stadtdirektor

Verfahrensvermerk

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.09.85 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 20.06.86 öffentlich bekanntgemacht.
Uslar, den 25. Juni 1991
gez. Meistering
Stadtdirektor

Kartengrundlage: Flurkartenwerk
Vervielfältigung nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet
(§§ 13 Abs. 4, 15 Abs. 1 Nr. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.09.85 - GVBl. S. 187).
Az.: V 90/4/87
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 1987).
Die hier hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemessenen Abstände sind die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Öffentlichkeit übertragen.
Katasteramt Northeim, den 19. Sep. 1991
gez. Walter
Vermessungsdirektor

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans wurde ausgehändigt von
Hannover, im März 1986
Architekturbüro Keller
Lothinger Straße 15
3000 Hannover 71
Tel. 05 11 / 92 25 30

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.01.87 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.8.88 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 01.09.88 bis 03.10.88 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Uslar, den 25. Juni 1991
gez. Meistering
Stadtdirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.6.91 den geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die eingeschickte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 BauGB wurde vom 18.02.91 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 29.03.91 gegeben.
Uslar, den 25. Juni 1991
gez. Meistering
Stadtdirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.6.91 als Satzung (§ 30 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Uslar, den 25. Juni 1991
gez. Meistering
Stadtdirektor

Der Bebauungsplan ist der Genehmigungsbehörde am 30. SEP. 1991 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt worden.
Verletzungen von Rechtsvorschriften werden gem. § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.

Northeim, den 13. DEZ. 1991
Landkreis Northeim
Der Oberverwaltungsrat
im Auftrage:
gez. Johns

Der Rat der Gemeinde hat den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Aufträgen / Maßgaben in seiner Sitzung am (Az.:) beauftragt.
Der Bebauungsplan ist zuvor wegen der Aufträge / Maßgaben öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am (Az.:) bekanntgemacht.
Uslar, den (Az.:)
Stadtdirektor

Das Anzeigeverf. des Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB am 28.2.92 im Amtsblatt des Landkreises Northeim bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 28.2.92 rechtsverbindlich geworden.
Uslar, den 28.2.92
gez. Meistering
Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Uslar, den (Az.:)
Stadtdirektor

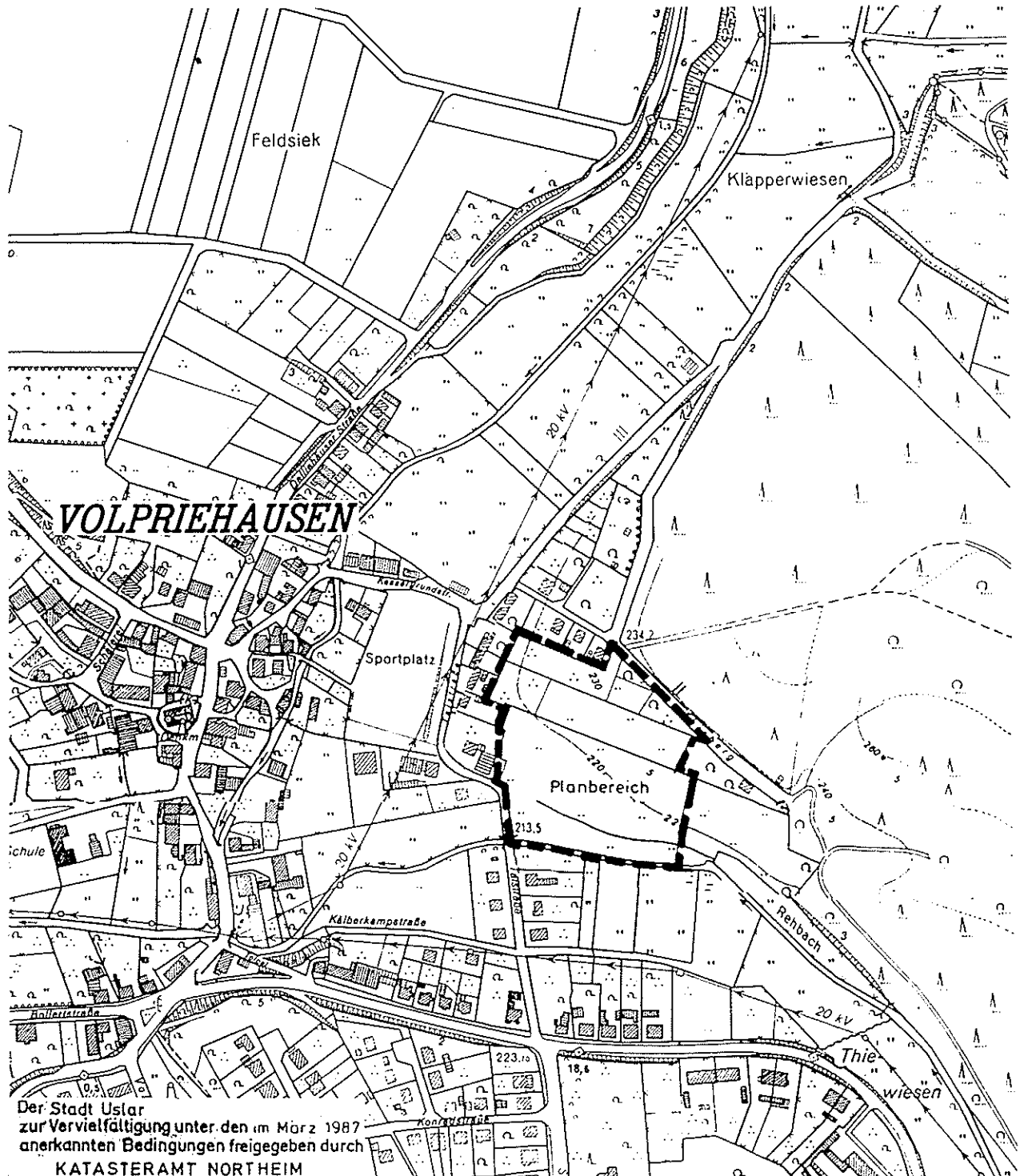
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Uslar, den (Az.:)
Stadtdirektor

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 2 (5) BBauG	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 3 (3) BauGB
25.06.91	gem. § 10 BauGB	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB

STADT USLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 36 "AM THIEBERG"



1. AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1.1. Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Nordosten der Ortschaft Volpriehausen zwischen Thieberg-Weg und dem Rehbach. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt i.M. 1 : 5000 dargestellt begrenzt.

2. PLANUNGSVORGABEN

2.1. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Rat der Stadt Uslar hat im Oktober 1975 einen Entwicklungsplan und Flächennutzungsplan aufgestellt, der mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt wurde und der am 15.9.1978 von der Bez. Regierung Braunschweig genehmigt worden ist. Mit der Bekanntmachung am 22.12.1978 wurde der Flächennutzungsplan wirksam.

Mit Beschluß vom 11.12.1979 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde am 19.9.1980 von der Bez. Regierung Braunschweig genehmigt und am 24.10.1980 bekanntgemacht.

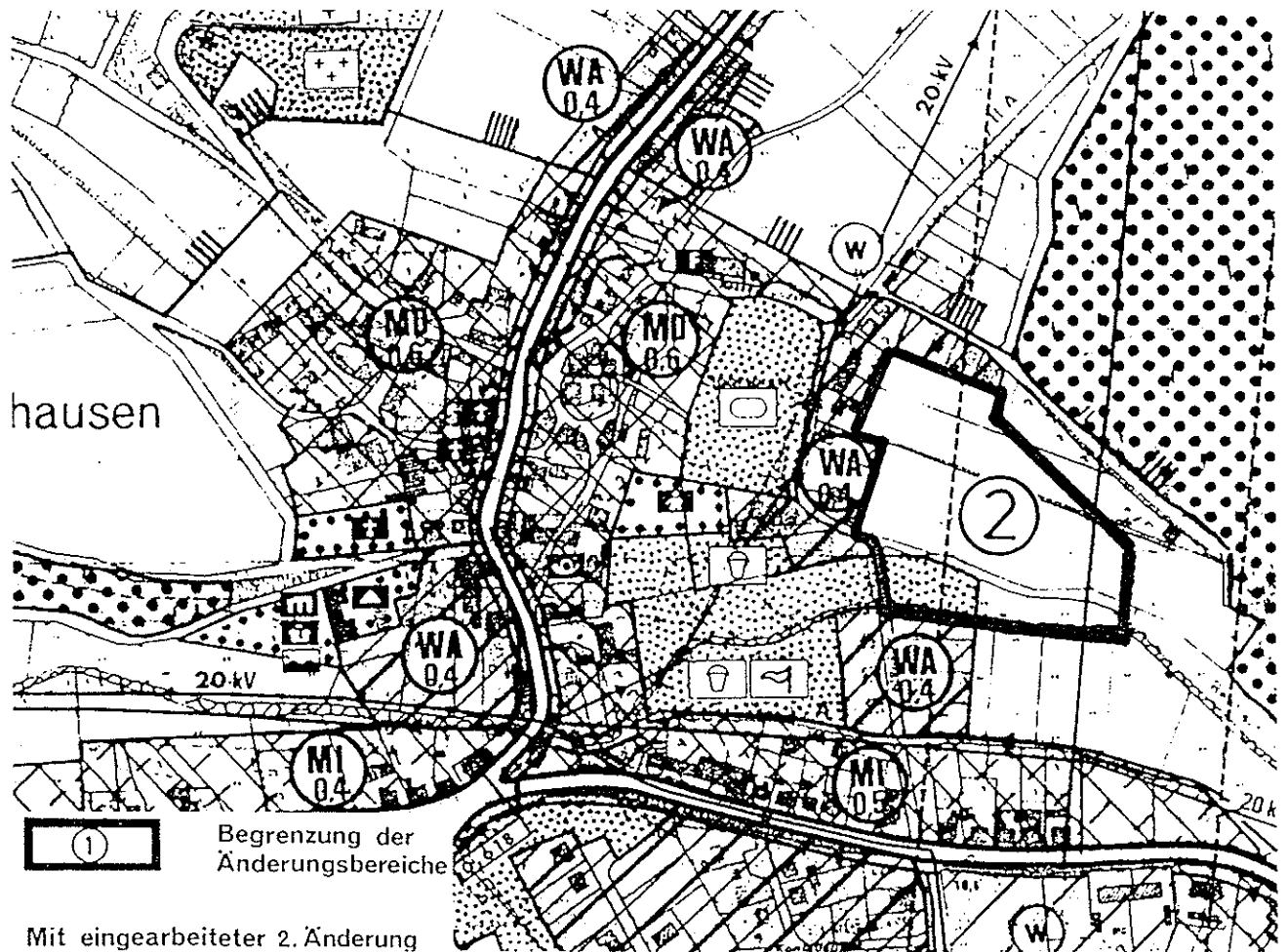
Mit Beschluß vom 29.4.1980 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde am 22.3.1983 von der Bez. Regierung Braunschweig genehmigt und am 13. Mai 1984 im Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht.

Mit Beschluß vom 27.3.1984 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese ist z. Zt. noch im Aufstellungsverfahren.

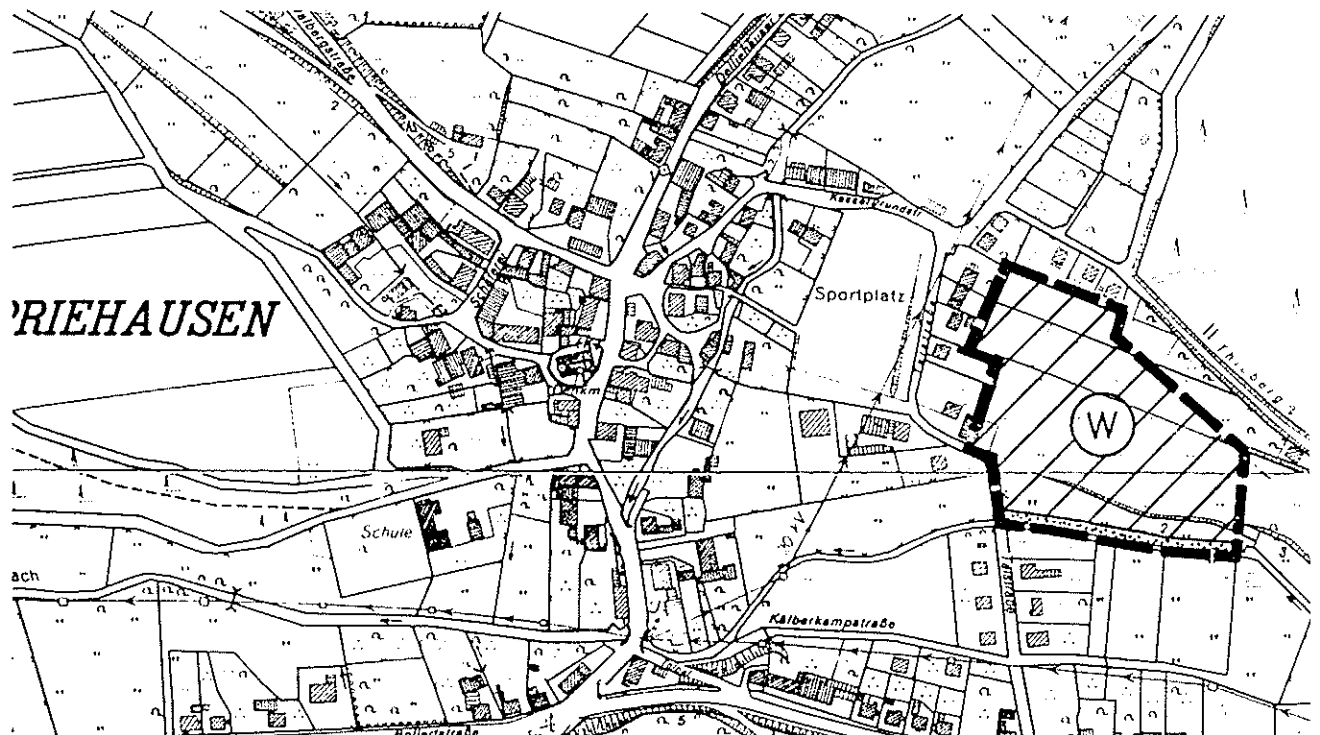
Mit Beschluß vom 26.9.1985 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese Änderung steht im Zusammenhang mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 36 "Am Thieberg" und wird vor diesem zur Genehmigung eingereicht.

Der Flächennutzungsplan (4. Änderung) weist den Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche, Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft aus mit ca. 20 Wohneinheiten. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird darauf hingewiesen, daß der Verlauf sowie der Uferbereich des Rehbaches in unveränderter Form erhalten werden soll. Desweiteren bildet das Gebiet einen Teil des Ortsrandes neu. Hierzu muß der Bebauungsplan eine Ortsrandbepflanzung festsetzen. Außerdem sollen die Gebäude am Ortsrand nur eingeschossig zugelassen werden.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Auszug aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes



2.2. Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt. Es stellt sich als Südwesthang dar und wird im Norden durch den Wald und im Süden durch den Rehbach begrenzt. Im nördlichen Teilbereich entlang des Waldrandes befinden sich eine Anzahl von Obstbäumen, die möglichst erhalten werden sollen.

Zum Wald ist ein Abstand von 40 m bis zur nächsten Bebauung einzuhalten. Die Rehbachaue soll freigehalten werden und ein Abstand zwischen Bachlauf und der Wohnbebauung von 25 m eingehalten werden.

3. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

3.1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Ausweisung des Bebauungsplanes Thieberg soll Ersatzbauland geschaffen werden für die aufgegebene Baufläche "Unteres Rothenbergfeld". Die Ortschaft Volpriehausen hat seit mehreren Jahren kein baureifes Land mehr zur Verfügung, so daß bauwillige heimische Bürger in andere Orte abwandern müssen, um dort bauen zu können. Um diese Mängel kurzfristig abzubauen, hat der Rat der Stadt am 26.9.1985 beschlossen, für den festgesetzten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser soll die Grundlage für die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festsetzen und die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen bilden.

3.2. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wurde im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche zur Erstellung von Wohnhäusern entwickelt, das der Nutzungsstruktur der näheren Umgebung entspricht. Die Ausweisung erfolgt als allgemeines Wohngebiet.

3.3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Beding durch die Hang- und Ortsrandlage und entsprechend dem örtlichen Bedarf, sind nur 1-geschossige Gebäude zugelassen. 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 Fällen ist ein Abweichen von der festgesetzten Eingeschossigkeit um ein Geschöß als Ausnahme zugelassen worden (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4). Diese Abweichung ist nicht für die Ortsrandbildenden Gebäude zugelassen worden, da der Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft durch niedrige Gebäude erstellt werden soll. Durch diese Anordnung wird ein harmonischer Ortsrand gebildet.

Als zulässige Grund- und Geschößflächenzahl wurden die maximalen Werte gem. § 17 BauNVO festgesetzt. Die Bauweise wurde als Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen, um eine aufgelockerte und der Ortsstruktur entsprechende Bauweise zu erhalten. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, die sich als Baubänder darstellen. Diese sind so angeordnet, daß sie vom Wald einen Mindestabstand von 40 m und zum Rehbach einen Mindestabstand von 25 m einhalten. Hiermit wird in ausreichendem Maße dem Waldrand- und Gewässerschutz Rechnung getragen.

3.4. Verkehr

Das Wohngebiet wird von der Talstraße her durch weitere Wohnstraßen erschlossen. Beide Erschließungsstraßen sind mit Wendepunkten ausgestattet. Bedingt durch die Straßenform als Stichstraße und die geringe Anzahl der zu erschließenden Wohneinheiten ergibt sich in dem Gebiet ein sehr geringes Verkehrsaufkommen, so daß für beide Straßenzüge ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgeschlagen wird. Die Wendepunkte sind so bemessen, daß PKWs wie auch Liefer- und Versorgungsfahrzeuge wenden können. Für LKWs bzw. Versorgungsfahrzeuge ist beim Wendevorgang ein einmaliges Zurückstoßen erforderlich. Dies erscheint zumutbar, zumal über diese Straßen nur wenige Wohnhäuser erschlossen sind und der LKW-Verkehr sehr gering sein wird. Vom südöstlichen Wendepunkt wurde ein Privatweg zum Flurstück 132 ausgewiesen. Dieser Eigentümer hat in den Wintermonaten Schwierigkeiten bei der Zufahrt zu seinem Grundstück. Um hier Abhilfe zu schaffen, wurde auf Antrag der Privatweg in die Planung aufgenommen. Dieser Weg ist vom Begünstigten auszubauen und zu unterhalten.

Zusätzliche Parkplätze sind in der Verkehrsfläche nicht ausgewiesen. Die Straßenbreite ist so breit vorgesehen, daß im Fahrbahnbereich auch Kraftfahrzeuge abgestellt werden können. Diese tragen durch die geschaffenen Engpässe zur Drosselung der Fahrgeschwindigkeit in diesem Bereich bei.

3.5. Grünflächen

Zwischen Rehbach und Wohnbaugebiet wurde eine öffentliche Grünanlage ausgewiesen, um die Bachaue zu erhalten und mögliche Beeinträchtigungen der Uferau durch Hausgärten zu vermeiden. Als ausreichender Abstand zum Gewässerrand sind mindestens 7 m anzunehmen. Diese Fläche soll in dem derzeitigen Zustand erhalten bleiben. Zusätzlicher Bewuchs ist in diesem Bereich nicht anzupflanzen. Die öffentliche Grünfläche kann zur Aufnahme eines Wanderweges dienen, der jedoch einen ausreichenden Abstand zum Gewässerrand einhalten soll.

Nach dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Northeim sollen innerörtliche Grünflächen und

freie Landschaft über Grünverbindungen ineinander übergehen. Mit der Ausweisung dieser innerörtlichen Grünfläche wird dem Grundsatz des regionalen Raumordnungsprogrammes gefolgt und eine Grünverbindung zwischen freier Landschaft im Osten und innerörtlicher Grünfläche im Westen geschaffen. Eine Ausdehnung der Fläche bis an die nördliche Böschungskante ist nicht möglich. Hier wird durch zusätzliche Festsetzungen ein entsprechender Ersatz geschaffen.

Soweit Ersatz- bzw. Ergänzungspflanzungen am Rehbach vorgenommen werden müssen, wird von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises empfohlen, Roterlen und Buschweidenarten anzupflanzen.

3.6. Textliche Festsetzungen

Nr. 1a

Im Bereich der Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke festgesetzt worden. Diese Festsetzung gewährleistet ein Mindestmaß an Einsicht in die angrenzende Verkehrsfläche und trägt zur Verkehrssicherheit bei.

Nr. 1b

Für die Rehbachaue wurde eine Schutzfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG ausgewiesen, um hier eine Bebauung mit Nebengebäuden auszuschließen. Die Begrenzung der Schutzfläche orientiert sich an den örtlichen Geländeverhältnissen, so daß die Fläche, die im Bachniveau liegt, von einer Bebauung ausgeschlossen ist. Damit wird erreicht, daß auch später die Bachaue innerhalb der Ortslage nachvollziehbar bleibt. Eine Bepflanzung mit hochwerdenden Bäumen ist in der Bachaue bzw. in der Schutzfläche gleichfalls nicht zugelassen worden, da sonst die Erhaltung der Bachaue und die Nachvollziehbarkeit gefährdet werden.

Mit dieser Festsetzung wird die Bachaue gesichert.

Nr. 1 c

Bei der auf das Minimum reduzierten Waldabstandsfläche kann eine Bebauung gleich welcher Art, also auch Lauben, Schuppen usw., nicht zugelassen werden. Dies ist zur Erhaltung des Landschaftsbildes und zur Pflege des Naturhaushaltes unabdingbar erforderlich.

Zur Erhaltung des Landschaftsbildes und des gut gestalteten Waldrandes, soll auch der Obstbaumbestand unter 60 cm Stammumfang erhalten werden.

Nr. 2

Der vorhandene Baumbestand trägt zur Eingrünung der geplanten Wohnsiedlung einen wesentlichen Teil bei. Deshalb wird es notwendig, den vorhandenen Baumbestand zu erhalten, um einer planlosen Beseitigung entgegenzuwirken. Mit dieser textlichen Festsetzung werden sämtliche größeren Bäume, die auch einen Einfluß auf das Landschaftsbild haben, geschützt.

Soweit die geschützten Bäume der Erstellung der Verkehrsflächen oder eines Wohngebäudes im Wege stehen, ist ausnahmsweise die Beseitigung zugelassen worden. Dafür ist jedoch im Bereich der Baugrundstücke eine Ersatzpflanzung in gleicher Art und mindestens 2 m Höhe vorzunehmen.

Nr. 3

Durch die Bebauung des ausgewiesenen Siedlungsgebietes wird der vorhandene Ortsrand weiter in die freie Landschaft hinaus verlegt. Um sicherzustellen, daß auch dieser neue Ortsrand einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft bildet, ist ein Grünstreifen festgesetzt worden, der mit einem Mindestmaß an Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden muß. Damit ist das notwendige Maß an Ortsrandbegrünung gewährleistet.

Nr. 4

Ist bereits unter Maß der baulichen Nutzung erläutert.

Nr. 5

Aufgrund der exponierten Lage des Baugebietes wird es erforderlich, das Baugebiet allgemein zu durchgrünen, damit die Baukörper verträglich in das Landschaftsbild eingefügt werden. Um dies zu erreichen, wird bezogen auf die Grundstücksgröße eine Bepflanzung festgesetzt. Da bereits einige Grundstücke einen Baumbestand aufweisen und dieser erhalten werden soll, wird für diese eine zusätzliche Anpflanzung nicht mehr gefordert.

Hinweise

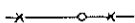
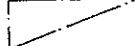
Von der Landwirtschaftskammer Hannover, Forstamt Northeim, wird empfohlen, für sämtliche Grundstücke entlang des Waldrandes eine Haftpflichtversicherung für Waldbrände abzuschließen.

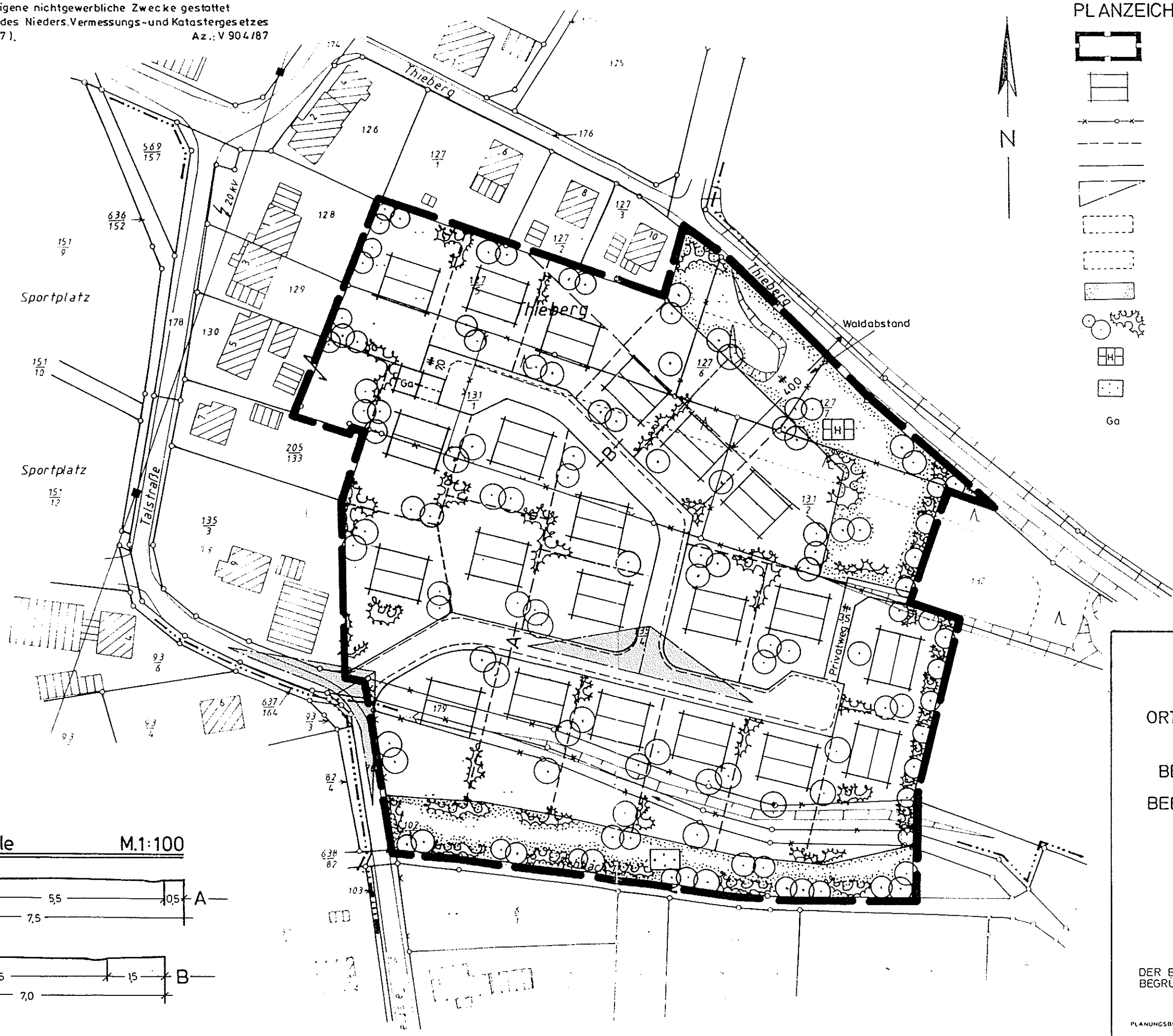
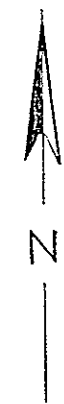
Bei Feuerstellen, die mit festen Brennstoffen beschickt werden, ist an Kaminen eine Funkenflugvorrichtung anzubringen.

3.7. Immissionsschutz

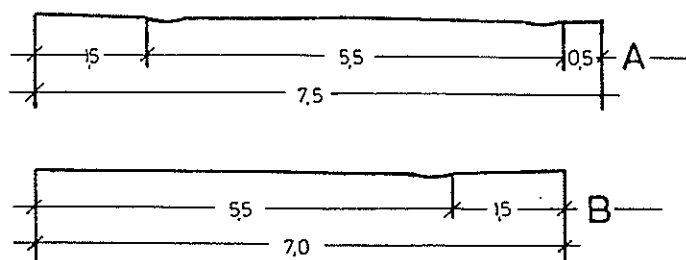
Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf. Das Wohnbaugebiet wird begrenzt von einem allgemeinen Wohngebiet, von Grünflächen, landwirtschaftlich genutzter Fläche und von Flächen für die Forstwirtschaft.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Gebäudevorschlag
-  Flurstücksgrenze, aufzuheben
-  Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)
-  Straßen- und Freiflächengrenze
-  Sichtdreiecksflächen
-  Fußweg
-  Fahrbahn
-  Grünflächen
-  Bäume, Sträucher
-  Hausgärten
-  Grünanlage
-  Ga Garagen



Straßenprofile M.1:100



USLAR
 ORTSTEIL VOLPRIEHAUSEN

BEBAUUNGSENTWURF
 ZUM
 BEBAUUNGSPLAN NR. 36

AM THIEBERG

M.1:1000

DER BEBAUUNGSENTWURF IST TEIL DER
 BEGRÜNDUNG I. S. VON § 9 ABS. 8 BBAUG.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Durch die Lage des Baugebietes "Hanglage am Ortsrand " ist das Baugebiet weit einsehbar und hat dadurch einen größeren Einfluß auf das Landschaftsbild als normal üblich. Um einen negativen Einfluß durch das Baugebiet auf das Landschaftsbild und die Umgebung zu vermeiden, werden Festsetzungen getroffen, die auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluß nehmen. Die meisten gestalterischen Festsetzungen sind nur für die Randgebäude notwendig, weil diese als erste ins Blickfeld fallen und somit das Landschaftsbild und den Ortsrand vorwiegend prägen.

zu § 2 und 3

Ziel der gestalterischen Maßnahme ist es, herausragende weithin sichtbare Giebelwände am Ortsrand zu vermeiden. Mit der Festsetzung wird erreicht, daß die Randgebäude ihre Traufe zum jeweiligen Ortsrand ausrichten. Für einige Gebäude ist in Verbindung mit einer weiteren Gestalterischen Festsetzung ein Walm-
dach zu erstellen.

zu § 4

Aufgrund der Hanglage des Baugebietes kann es dazu kommen, daß Gebäude quer zur Hangneigung gestellt werden und damit über die allgemeine Bauhöhe hinausragen. Um jedoch eine abgerundete Dachlandschaft zu erhalten und die Höhenentwicklung der Gebäude in einem angemessenen Spielraum zu halten, wird die Firstrichtung der Gebäude so festgesetzt, daß diese etwa parallel zur Höhenlinie laufen.

Garagen wie Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen.

5. ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

5.1. Bodenordnung

5.11 Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BauGB).

5.12 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§ 25 BauGB).

5.13 Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigungen nach § 125 BauGB).

5.14 Umlegung zur Erschließung oder Neugestaltung der Grundstücke (§§ 45 ff BauGB).

5.15 Enteignungen (§§ 85 ff BauGB).

5.2 Versorgung/Entsorgung

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

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist das DVGW Arbeitsblatt W 505 (Entw. 77) zu beachten. Der Bedarf ist mit $48 \text{ m}^3/\text{n} = 800 \text{ l/min} = 13,3 \text{ l/sek.}$ umzusetzen.

In das Leitungsnetz sind in Abständen von 80 - 100 m Hydranten einzubauen. Die Lage der Hydranten wird mit genormten Hinweisschildern gekennzeichnet.

- 5.22 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.

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

- 5.24 Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Northeim durchgeführt.

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

5.3. Einstellplätze und Garagen

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

5.4. Spielplatznachweis (nach dem Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

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

- 5.42 Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist gem. § 2 (2) in diesem Plan nicht ausgewiesen. Spielflächen stehen im Nahbereich westlich außerhalb des Planbereiches (s. F.-Planausschnitt) in ausreichendem Maße zur Verfügung. Diese Spielplätze sind von den Benutzern aus dem geplanten Baugebiet in einer geringeren Entfernung als 400 m zu erreichen. Beide dargestellten Kinderspielplätze sind über 1000 m² groß und können den Spielplatzbedarf im Umkreis von 400 m abdecken. Außerdem steht die Sportplatzfläche und der Wald in unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugebiet zur Verfügung, so daß den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird. Die erforderliche Spielplatzfläche (2 % der Geschoßfläche) von 173 m² wird in den vorhandenen Spielplätzen abgedeckt.

Die Stadt hat daher um Zustimmung des Jugendamtes gebeten. Mit Schreiben vom 20.09.1988 hat das Jugendamt dem Antrag zugestimmt. Die Stadt stellt den Ausnahmeantrag gem. § 5 Abs. 2 Nds. Gesetz über Kinderspielplätze.

- 5.5. Der Gemeinde bzw. Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

Die Finanzlage der Stadt Uslar wird durch die Erschließungsmaßnahmen, die wirtschaftlich durchgeführt werden, nicht überfordert. Die Erschließungskosten werden zu 90 % gemäß der Erschließungsbeitragssatzung an die Anlieger weitergegeben.

5.6. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 2,2850 ha
davon sind

Privatweg	0,0140 ha
Grünfläche (Hausgärten privat)	<u>0,2160 ha</u>
Bruttobaugebiet	2,0550 ha =====

Erschließungsflächen

Grünanlage öffentlich	0,1600 ha
Straßenfläche	<u>0,2020 ha</u>
	0,3620 ha =====

Das Nettobauand beträgt mithin 1,6930 ha
davon sind

WA-Gebiet = 1,6930 ha

Bei der geplanten Dichte ergeben sich im Bereich des

WA-Gebietes (eingeschossig) 0,8465 ha Geschoßfläche;

das entspricht einer mittleren Geschoßflächenzahl von 0,5.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 36
"Am Thieberg"

vom 01.09.1988 bis einschließlich 03.10.1988

öffentlich ausgelegen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden zusätzliche Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde erhoben, deren Aufnahme in den Bebauungsplan als sinnvoll betrachtet wurde. Daraufhin wurde in der Zeit vom 18. Februar bis 29. März 1991 ein erneutes eingeschränktes Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Der Rat der Stat Uslar hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 36 "Am Thieberg" beschlossen.

Uslar, den 25. Juni 1991

gez. Leipold
Ratsvorsitzender

gez. Meistering
Stadtdirektor