

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

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

Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

Landwirtschaftlicher Weg

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

Elektrifizierung/überirdisch

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)

Einzelbaum erhalten und bei Ab-
gängigkeit innerhalb der Straßen-
fläche zu ersetzen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-
pflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-
stehende Abschrift/Ablichtung mit der vorgelegten
Urschrift/Ablichtung des Bebauungsplanes
Nr. 57 übereinstimmt. Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei
der Stadt Uslar, den 25. Juni 1996, erteilt.
Stadtdirektor
Stadtdirektor
In Vertretung



Handwritten signature: Kai Z

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches
(BauGB) und des § 1 Abs. 3 und des § 10 der Baunutzungsverordnung
(BauNVO) hat der Rat der Stadt Uslar den Bebauungsplan Nr. 57
beschlossen. Der Aufstellungsbescheid/Änderungsbescheid ist ge-
mäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 25. Juni 1996, erteilt.
Stadtdirektor
Stadtdirektor
In Vertretung

Uslar, den 25. Juni 1996

Siegel

gez. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meiering
Stadtdirektor

Aufstellungsbescheid

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am
20.09.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57
beschlossen. Der Aufstellungsbescheid/Änderungsbescheid ist ge-
mäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 25. Juni 1996, erteilt.
Stadtdirektor
Stadtdirektor
In Vertretung

Uslar, den 25. Juni 1996

Siegel

gez. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meiering
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 4425 A u D
VP 24/94
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).

Uslar, den 25. Juni 1996

Siegel

gez. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meiering
Stadtdirektor

Planverfasser

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde aus-
gearbeitet vom
Hannover im Mai 1995

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Löhningstr. 15
Telefon (0511) 222200, Fax (0511) 222201

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen so-
wie Bewuchs und Einfriedungen über 0,60 m über Fahrdahoberkante
freizuhalten. Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens
3,5 m Höhe sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in dem mit 3 - 5 m gekenn-
zeichneten Bereich (Pflanzstreifen) einheimische hochwuchsende Laub-
bäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) und
Großsträucher (natürliche Wuchshöhe über 1,80 m) anzupflanzen
und zu erhalten. Für je 15 m angelegene Pflanzstreifenlänge sind
mindestens ein Laubbaum und fünf Großsträucher anzupflanzen.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB
je angelegene 500 m² Baugrundstück ein hochwuchsender einhei-
mischer Laubbaum (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als
Hochstamm) und zwei Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten.

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind im Bereich der Verkehrs-
flächen 45 hochwuchsende einheimische Laubbäume (I. oder II.
Größenordnung) anzupflanzen und zu erhalten. Vorhandene Bäume
sind auf diese Festsetzung anrechenbar.
- Für die Versiegelung von Flächen im allgemeinen Wohngebiet sind
gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BnatG Ausgleichsmaßnahmen in folgendem
Umfang vorzunehmen. Je 10 m² überbauter oder versiegelter Fläche
ist ein Ausgleich von 6,42 WE, WE = Werteneinheit, vorzunehmen. Für
die Versiegelung mit breitflurigen 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/m ²
Gartenfläche	=	1,2 WE/m ²

Die Textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 3 sind auf diese Festsetzung
anrechenbar.

- Im allgemeinen Wohngebiet darf je 1.000 m² Grundstücksfläche
1,5 l/s Grund- und Oberflächenwasser an den Regenwasserkanal
abgegeben werden. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Das durch die Versiegelung der Grundstücke mehr anfallende Grund-
und Oberflächenwasser muß auf dem Grundstück zurückgehalten wer-
den (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Genehmigung

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung (Az.: 204.21102-55012-01-
57) vom heutigen Tage gem. § 1 Abs. 2 BauGB Maßnahme i.V.
mit § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.
Braunschweig, den 27.11.1996

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am
üblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begrün-
dung haben vom 10.04.1996 bis 12.04.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
öffentlich ausgelegt.

Uslar, den 25. Juni 1996

Siegel

Bezirksregierung Braunschweig
im Auftrage
gez. Kurz

Beitriffsbescheid

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom
Az.: 204.21102-55012-01-57
aufgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen
in seiner Sitzung am
17.01.97 im Amtsbereich bekannt gemacht worden.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am
üblich bekannt gemacht.

Uslar, den 25. Juni 1996

Stadtdirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens
des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am
17.01.97 im Amtsbereich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan, Änderung, ist damit am 17.01.1997 rechtsver-
bindlich geworden.

Uslar, den 25. Juni 1996

Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungs-
planes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim
Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplanes ge-
löst gemacht worden.

Uslar, den 25. Juni 1996

Stadtdirektor

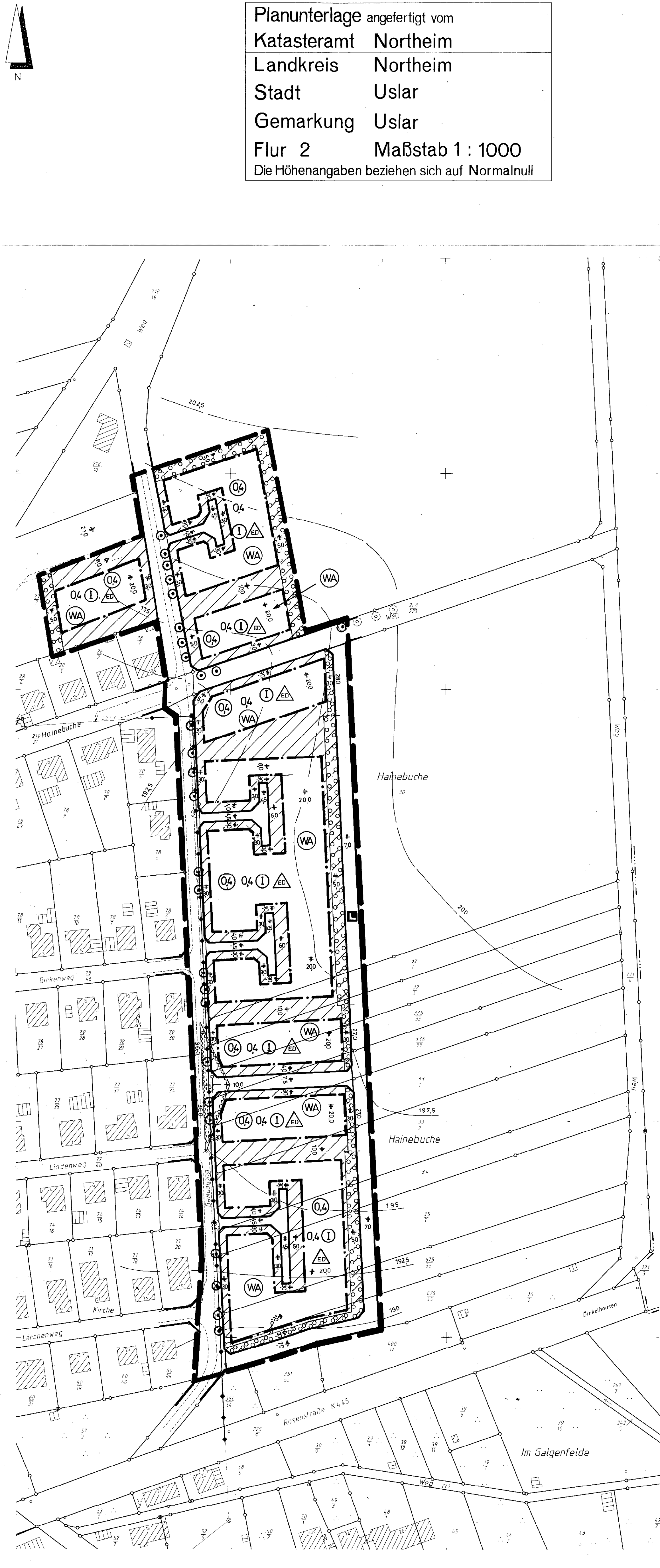
Mängel der Abwägung

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

Uslar, den 25. Juni 1996

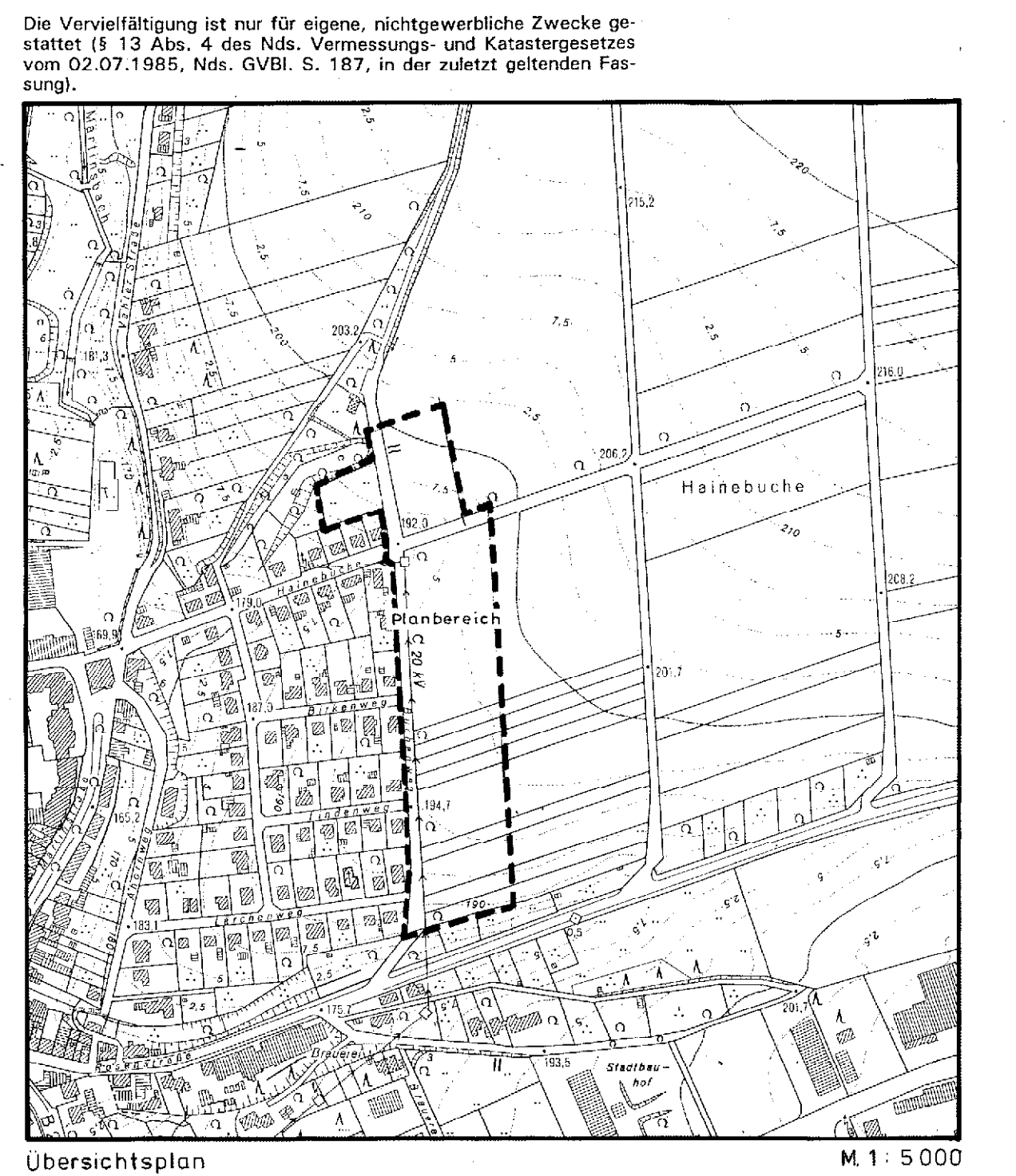
Stadtdirektor

Anmerkung:
*) Nichtzutreffendes streichen



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Gartenland
- Grünland
- Höhenlinie über N.N.
- Eitrfreileitung



STADT USLAR

BEBAUUNGSPLAN NR.57

BUCHENWEG

M 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVER-
ORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG,
MASSNAHMENGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN
FASSUNG

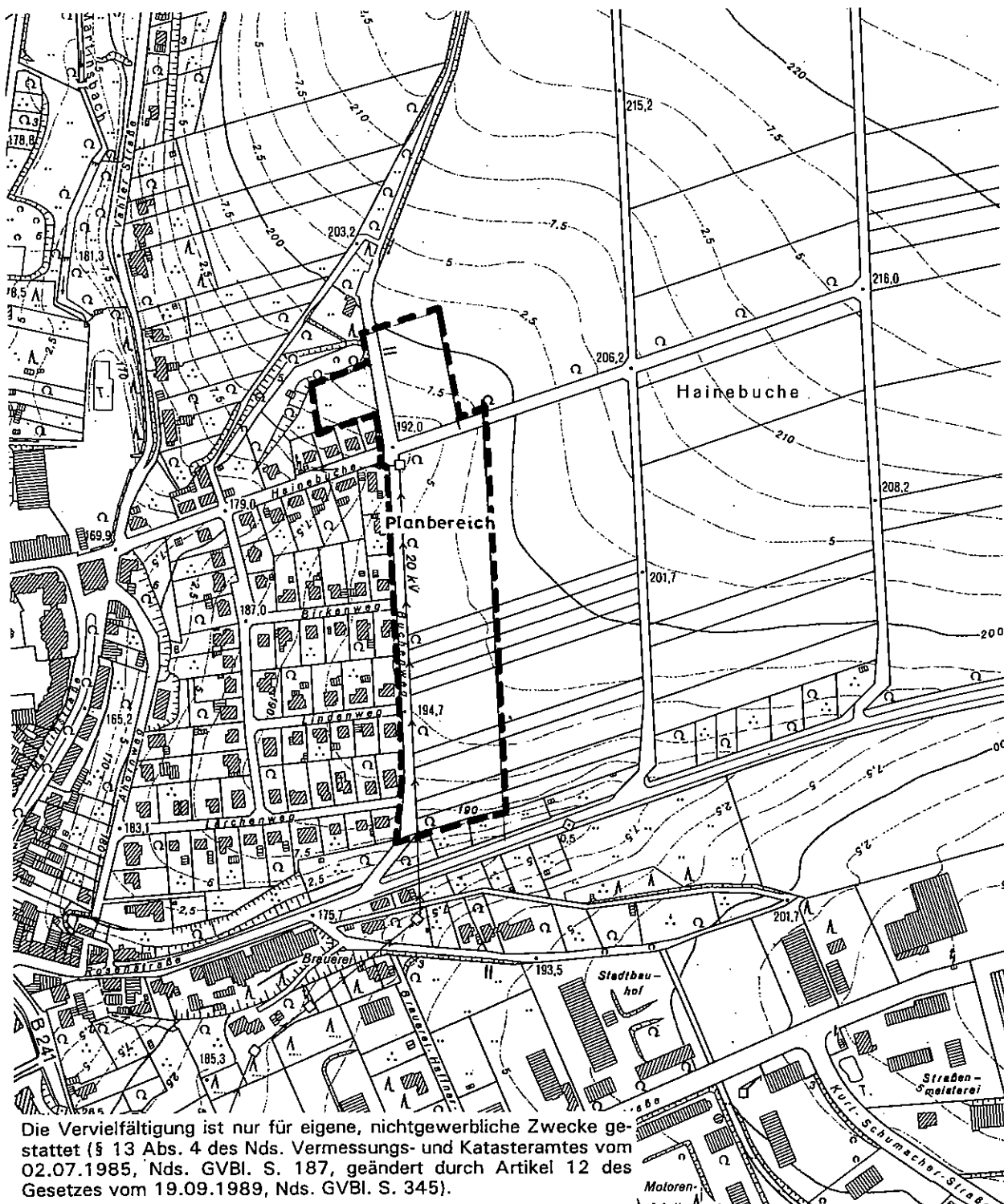
BÜRO KELLER LÖTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

GEM 3.11.1 BauGB	GEM 3.12.1 BauGB	GEM 3.10.1 BauGB	GEM 3.11.2 BauGB	GEM 3.12.2 BauGB
BEARBEITET: 18.05.1995 / RD	GEÄNDERT: 31.10.1995 / RD		MAßSTABMESSUNG	

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 31.10.1995	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
	gem. § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG	gem. § 12 BauGB	

STADT USLAR
BEBAUUNGSPLAN NR. 57 "BUCHENWEG"



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Entsprechend dem Beschluß des Rates der Stadt Uslar zur Feststellung eines dringenden Wohnbedarfs vom 12.12.1993 erfolgt die Ausweisung dieses neuen Wohnbaugebietes gem. § 1 II BauGB-Maßnahmengesetz vom 06.05.1993 (BGBl. S. 623) ohne vorhergehende Darstellung im Flächennutzungsplan.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Osten der Kernstadt. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung i.M. 1:5.000 dargestellt begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanes)

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 14 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. - 8., 10. - 12. und 14. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 9. und 15. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Da die Baulandnachfrage insbesondere nach Einzel- bzw. Doppelhausbauplätzen sehr groß ist und das derzeitige Angebot den Bedarf nicht decken kann, dient die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes. Eine Abweichung vom Flächennutzungsplan wird damit gerechtfertigt.

2.2 Natur und Landschaft

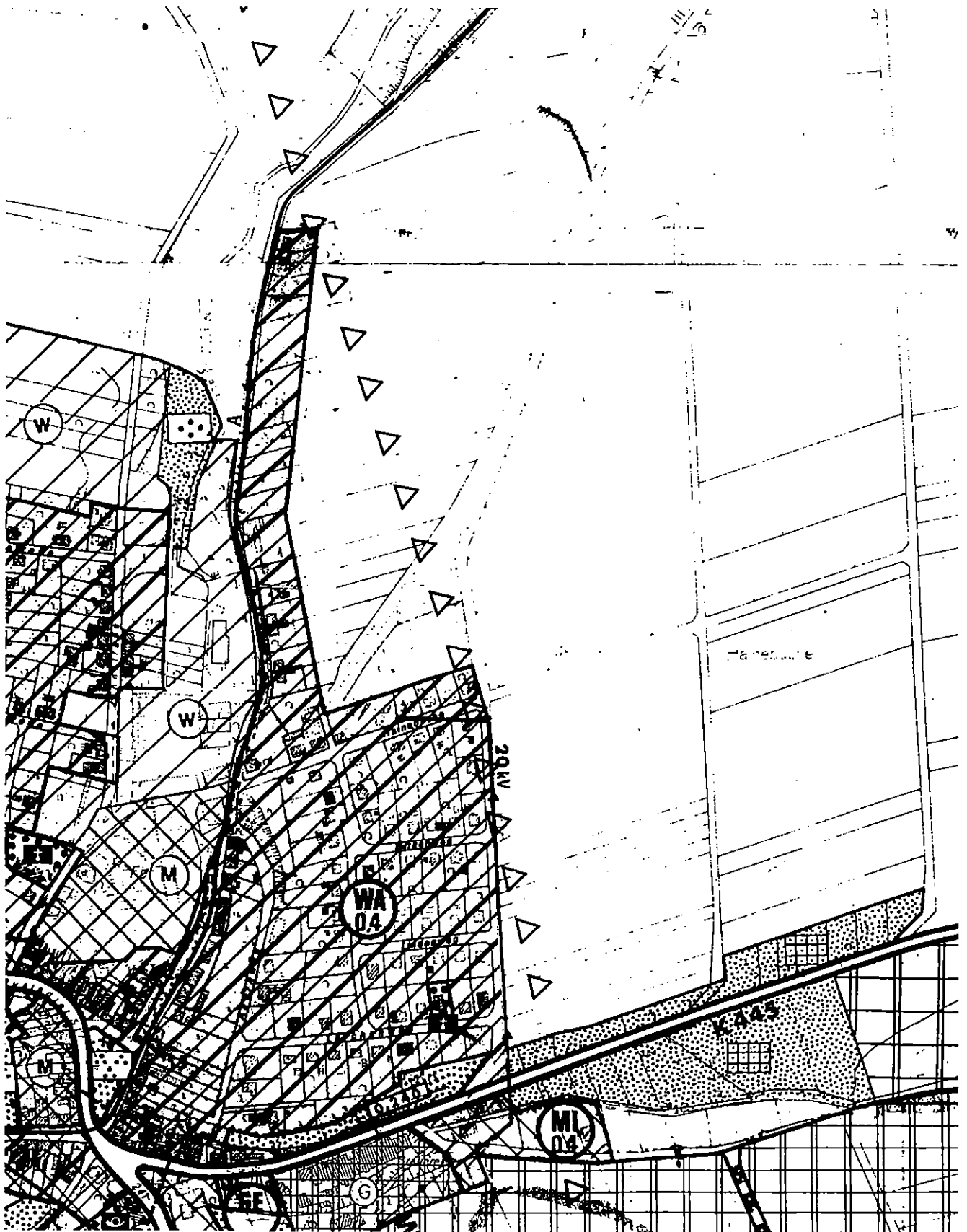
Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises ist der Bereich des Bebauungsplanes ohne besondere Nutzungsdarstellung der bebauten Ortslage zugeordnet worden. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Northeim ist die Fläche im Bereich für Grundwasserneubildung dargestellt. Desweiteren sind in dem Bereich Maßnahmen zum Bodenschutz (Art der Bewirtschaftung) und Planung von gliedernden und belebenden Elementen (z.B. Feldgehölze, Hecken, Bäume) erforderlich. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind die Maßnahmen aus dem Landschaftsrahmenplan aufzunehmen und durch textliche Festsetzungen durchzusetzen. Für die Grundwasserneubildung sollte das Oberflächenwasser nicht wie üblich abgeleitet sondern durch Gartenbewässerung dem Grundwasser zugeführt werden.

2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Durch das Plangebiet werden keine Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete betroffen.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, M. 1:5.000



3. Verbindliche 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. Nachdem sich die Nachfrage nach Wohnbauland wieder belebt hat, wird es erforderlich, Bauflächen für Wohngebäude auszuweisen, da keine ausreichenden Bauflächen im Stadtbereich zur Verfügung stehen. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes stehen der Stadt noch Wohnbauflächen zur Verfügung, die jedoch weitgehend am Eichhagen liegen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt die Stadt ihren Aufgaben aus der Raumordnung und Landesplanung nach, weitere Wohnbauflächen für die Wohnbebauung zu schaffen, um der dringenden Nachfrage gerecht zu werden.

Durch die Bebauung wird der Bedarf an Energie, insbesondere der Heizenergie, erhöht. Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist, es den Energieverbrauch zu reduzieren und den Einsatz von regenerierbaren Energien zu fördern. Im Rahmen der Bauplanung sollte die Energieeinsparung bei der Bemessung der Außendämmwerte beachtet werden. Auch sollte geprüft werden, ob zur Beheizung des Gebäudes regenerierbare Energien eingesetzt werden können.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Baufläche für Wohngebäude auszuweisen. Dabei sollen die Gebäude grundsätzlich als Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen werden. Unter diesen Gesichtspunkten hat der VA der Stadt Uslar die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

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

Durch den dringenden Wohnbedarf, insbesondere nach Bauplätzen für Einfamilienhausbau, wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch vom 28.4.1993 angewandt.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs und der Nachbarschaft wird das Gebiet zum allgemeinen Wohngebiet entwickelt.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Das geplante Wohnbaugebiet stellt eine Erweiterung der Wohnhaussiedlung am Vahler Berg dar. Aufgrund der Lage und der Nachfrage wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Desweiteren besteht die Möglichkeit bis zu 65 % der überbauten Grundfläche das Dachgeschoß für Wohnzwecke zu nutzen. Die zulässige Grund- und Geschoßflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt, um ausreichend Entwicklungsraum zu bieten. Die Wohnfläche im Dachgeschoß ist auf die Geschoßflächenzahl nicht anzurechnen. Die Bauweise ist auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt. Der Bebauungsentwurf schlägt beide Bauformen in einem guten Verhältnis vor. Durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern ist eine aufgelockerte Bauweise gewährleistet.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist großzügig als Bauteppich begrenzt. Damit wird ausreichender Spielraum für die Aufteilung der Grundstücke sowie für die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken gegeben.

3.5 Verkehr

Das allgemeine Wohngebiet wird vom Buchenweg durch mehrere Wohnwege erschlossen. Dadurch werden ohne größeren Erschließungsaufwand einzelne Wohnreviere erschlossen.

Um das Gebiet nach Osten erweitern zu können ist eine Wohnstraße vom Buchenweg in östliche Richtung zwischen Birkenstraße und Lindenweg ausgewiesen worden. Außerdem wird die Straße "Hainebuche" in östliche Richtung als Wohnstraße verlängert.

Die im Plangebiet ausgewiesenen Wohnwege bzw. Wohnstraßen erschließen bis ca. 8 Wohneinheiten. Für dieses geringe Verkehrsaufkommen sind Wendeplätze nicht vorgesehen. Die Wohnwege sind durch ihre T-Form zum Wenden mit einmaligem zurücksetzen geeignet. Am Ende der Wohnstraße kann mit Ausnutzung des landwirtschaftlichen Weges auch gewendet werden.

Die für die verkehrliche Erschließung vorgesehenen Wohnwege dienen der Verkehrsberuhigung. Bei der geplanten Ausbaubreite von 4,5 m besteht allerdings ein gesetzliches Halteverbot. Gemäß § 12 Abs. 1 StVO ist das Halten an engen unübersichtlichen Straßenstellen unzulässig. Eine Engstelle im Sinne des § 12 Abs. 1 Nr. 1 StVO liegt in der Regel vor, wenn ein 2,5 m breites Fahrzeug bei einem Sicherheitsabstand von 0,5 m nicht mehr ohne weiteres durchfahren kann.

Die Verkehrserschließung des geplanten Baugebietes erfolgt nur über die bestehenden Stadtstraßen. Die bestehende Einmündung des Buchenweges in die K 445 ist nicht für den Erschließungsverkehr vorgesehen. Die Anbindung muß für den landwirtschaftlichen Verkehr erhalten bleiben.

Entlang des östlichen Planbereiches zwischen "Hainebuche" und der "Rosenstraße" ist ein landwirtschaftlicher Weg ausgewiesen. Dieser soll die talseitige Zufahrt zu den verbleibenden landwirtschaftlichen Restflächen sicherstellen. Innerhalb der dargestellten Verkehrsfläche soll zur Feldseite hin ein Wegeseitengraben angelegt werden. Dieser soll das Oberflächenwasser des landwirtschaftlichen Weges sowie das Oberflächenwasser aus der landwirtschaftlichen Fläche aufnehmen.

Außerdem dienen die Wohnstraßen auch dem landwirtschaftlichen Verkehr.

3.6 Hauptversorgungsleitungen

Entlang des Buchenweges verläuft eine 20 kV-Eltfreileitung von den Stadtwerken Uslar. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen soll die Leitung abgebaut und in den Straßenkörper als Erdkabel verlegt werden.

3.7 Erhaltung von Bäumen

Innerhalb des Buchenweges und der verlängerten Straße Hainebuche stehen eine Anzahl Straßenbäume. Diese sollen erhalten werden und sind entsprechend festgesetzt worden. Durch die geplanten Wohnwege und Wohnstraßen können 3 Bäume nicht erhalten werden. Die Wohnstraßen bzw. Wohnwege wegen der Bäume zu verschieben, erscheint nicht gerechtfertigt. Durch Ersatzpflanzungen im Buchenweg wird ein Ausgleich sichergestellt.

3.8 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Das Baugebiet bildet zum Norden und Osten hin den Ortsrand neu. Um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu sichern, ist zu diesen Grenzen ein 3 - 4 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt worden. Die Pflanzdichte wird über die textliche Festsetzung bestimmt.

3.9 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Im Bereich der Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecksflächen festgesetzt worden. Diese Festsetzung gewährleistet ein Mindestmaß an Einsicht in die angrenzende Verkehrsfläche und trägt zur Verkehrssicherheit bei. Durch die zugelassenen Einzelbäume mit einem Kronenansatz über 3,5 m Höhe ist die Sicht nicht beeinträchtigt.

zu Nr. 2

Um eine angemessene Pflanzdichte innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifens zu erhalten, ist die Textliche Festsetzung, je 15 lfdm 1 hochwertender Laubbaum und 3 Großsträucher anzupflanzen, getroffen worden. Damit ist nicht eine lückenlose Bepflanzung gewährleistet. Die Festsetzung soll auch nur die Mindestbepflanzung sichern, die in Pflanzgruppen eine ausreichende Randbegrünung ergibt.

zu Nr. 3

Im Baugebiet gibt es zur Zeit keinen landschaftsbildprägenden Bewuchs. So wird es notwendig, im Rahmen der Bebauung auch eine allgemeine Durchgrünung des Gebietes sicherzustellen. Mit der flächenbezogenen Festsetzung wird eine allgemeine Durchgrünung gewährleistet. So sind beispielsweise auf einem Baugrundstück von 750 m² 2 hochwachsende Laubbäume anzupflanzen. Damit wird auch nicht die Zumutbarkeit überschritten.

zu Nr. 4

Auch die öffentliche Verkehrsfläche bedarf einer ergänzenden Bepflanzung durch Bäume, um den Eingriff in den Naturhaushalt zu mildern. Andererseits trägt eine mit Bäumen gegliederte Verkehrsfläche zu einem besseren Wohnumfeld bei. Da zur Zeit noch nicht absehbar ist, wie die Grundstücksaufteilung vorgenommen wird und somit die Zufahrten angeordnet werden, wird auf die Standortbestimmungen für die Laubbäume verzichtet. Mit der pauschalen Festsetzung der Gesamtzahl hat die Stadt die Möglichkeit im Rahmen der tiefbautechnischen Planung die Bäume in der festgesetzten Zahl mit einzuplanen, ohne das Standortprobleme auftreten.

Da der Buchenweg und die Hainebuche bereits 30 Laubbäume aufweisen, dürfen diese auf die festgesetzte Anzahl von 45 Laubbäumen angerechnet werden. Somit sind 15 Laubbäume zusätzlich zu pflanzen.

zu Nr. 5

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

Ermittlung des Ausgleichswertes

Bestandswert	26.670 WE
abzüglich	
Gartenland einschl. Pflanzstreifen	12.176 WE
Landwirtschaft. Weg	1.665 WE
Bepflanzung innerhalb der Verkehrsfläche	3.060 WE
	9.769 WE

Versiegelung durch Bebauung

15.220 m²

$$\text{Ausgleichswert} \quad \frac{9.769 \text{ WE} \times 10}{15.220 \text{ m}^2} = 6.42 \text{ WE}/10 \text{ m}^2$$

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

$$\frac{500 \text{ m}^2 \times 6.42 \text{ WE}/10 \text{ m}^2}{10} = 321 \text{ WE}$$

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 breutfugigen 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

Durch die geplante Versiegelung wird der Anfall an Oberflächenwasser vergrößert, zumal die Flächen für die natürliche Versickerung geringer wird. Durch das sofortige Ableiten des Oberflächenwassers werden die Vorfluter derart belastet, daß es zu vermehrten Überschwemmungen kommt. Diese Hochwasser richten einen erheblichen Schaden bei Flora und Fauna an. Um diesen Schaden zu vermeiden, darf im Bereich des Baugebietes das Oberflächenwasser nur in dem Umfang abgeleitet werden, wie es bei landwirtschaftlicher Nutzung anfällt. Aufgrund der Hanglage und der Bodenbeschaffenheit kann davon ausgegangen werden, daß 15 L/sek/ha Wasser anfallen. Diese Wassermenge fällt heute bereits an und wird schadlos abgeleitet. Mit der getroffenen Festsetzung 1,5 L/sek/1.000 m² wird der Abflußwert beibehalten. Der Bauherr ist somit verpflichtet, für die Rückhaltung auf dem Baugrundstück Sorge zu tragen.

Geht man davon aus, daß bei 40 % Versiegelung ein Wasseranfall von 7,0 L/sek/1.000 m² entsteht, müssen 5,5 L/sek/1.000 m² zurückgehalten werden. Die Wassermenge wird auf 20 Min. Rückhalte berechnet. Das ergibt eine Wassermenge von 6.600 L. Die Rückhaltmenge kann dadurch reduziert werden, daß die zulässige Versiegelung von 0,4 Grundflächenzahl nicht ausgenutzt wird und die Versiegelung der Zu- und Ausfahrtsbereiche wie die Wegebefestigung in wasserdurchlässigem Material erstellt wird, so daß die normale Versickerung weiterhin verbleibt. Außerdem kann durch Anlegung von flächenhaften Versickerungsmulden auf dem Grundstück das Rückhaltevolumen reduziert werden.

Bei der Ermittlung des Rückhaltevolumens sollte berücksichtigt werden, daß auch eine ausreichende Sicherheit vorgesehen wird, damit bei außergewöhnlichen Regenfällen das Aufnahmevermögen ausreichend bemessen ist. Für diese besonderen Fälle sollte der Überlauf in eine Mulde im Gartenbereich geleitet werden, damit das Gebäude nicht in Mitleidenschaft gezogen wird.

Durch die gering festgesetzte Wasserabgabe sind die Regenwasserkanäle auch entsprechend geringer bemessen, so daß der Überlauf der Rückhaltebehälter nicht aufgenommen werden kann.

Die Anlage der Rückhaltebehälter sollte auch Anregung geben, das Regenwasser als Brauchwasser zu nutzen. So kann es zum Beispiel im Garten als Gießwasser genutzt werden. Um eine bestimmte Wassermenge als Brauchwasser nutzen zu können, muß das Fassungsvermögen des Rückhaltebehälters um die gewünschte Menge erweitert werden. Diese Menge kann dann auf Dauer zurückgehalten werden.

3.10 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Bebauungsplan bietet die Grundlage für Eingriffe in den Naturhaushalt. Durch den Bau von Straßen und Gebäuden wird Fläche versiegelt, die nicht mehr dem Naturhaushalt zur Verfügung steht. Gemäß Nds. Naturschutzgesetz sind Eingriffe in den Naturhaushalt durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auszugleichen. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung stellt die Fläche keine besondere Wertigkeit dar.

Bestandsberechnung

Plangebiet	34.353 m ²				
Ackerfläche	26.379 m ²	x	0,7 WE/m ²	=	18.465 WE
Wiese/Weide	1.913 m ²	x	1,0 WE/m ²	=	1.913 WE
Landwirtschaftl. Weg mit Krautrand.	749 m ²	x	0,6 WE/m	=	450 WE
Gras und Krautrand am Buchenweg	3.802 m ²	x	1,0 WE/m ²	=	3.802 WE
Straßenfläche Asphalt	1.510 m ²	x	0,0 WE/m ²		
					24.630 WE
zuzüglich 30 Laubbäume x 68 WE					= 2.040 WE
					zus. = 26.670 WE

Berechnung der Planung

Plangebiet	34.353 m ²				
allgem. Wohngebiet	25.367 m ²				
GRZ 0,4 = 10.147 m ²					
+ 50 % = 5.073 m ²	15.220 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Gartenland einschließlich Pflanzstreifen	10.147 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	12.176 WE

Landwirtschaftl. Weg und Krautrand	2.776 m ²	x	0,6 WE/m ²	=	1.665 WE
Straßenfläche	6.210 m ²	x	0,0 WE/m ²		
			zus.	=	13.841 WE

zuzüglich

aus Textlicher Festsetzung Nr. 2

145 lfdm

= 10 Bäume x 50 WE = 550 WE

= 50 Großsträucher x 28 WE = 1.400 WE

193 lfdm

= 13 Laubbäume x 50 WE = 650 WE

= 65 Großsträucher x 28 WE = 1.820 WE

167 lfdm

= 12 Laubbäume x 50 WE = 600 WE

= 60 Großsträucher x 28 WE = 1.680 WE

36,5 lfdm

= 3 Laubbäume x 50 WE = 150 WE

= 15 Großsträucher x 28 WE = 420 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 3

25.367 m² allgemeines Wohngebiet

= 51 Bäume x 50 WE = 2.550 WE

= 102 Großsträucher x 28 WE = 2.856 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 4

45 Laubbäume innerhalb der

Verkehrsfläche (einschließl.

der vorhandenen Bäume) x 68 WE

= 3.060 WE

29.577 WE

=====

Somit ergibt sich ein Kompensationsüberschuß von 2.907 WE. Damit ist der Ausgleich sichergestellt.

3.11 Probleme des Immissionsschutzes

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf.

3.12. Hinweise

Von Seiten der Landwirtschaft wird darauf hingewiesen, daß die östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen ackerbaulich genutzt werden. Es ist daher mit Immissionen (Lärm, Staub Geruch) zu rechnen, die jedoch das tolerierbare Maß nicht überschreiten dürfen.

Vom Straßenbauamt wird darauf hingewiesen, daß Oberflächen- und Abwässer aus dem Baugebiet nicht den Straßenanlagen der K 445 weder mittelbar noch unmittelbar zugeleitet werden dürfen.

Die Lagerung von Baumaterial jeder Art im Bereich der Straßenanlagen der K 445 ist nicht gestattet.

Lärmschutzenschädigungen für das geplante Baugebiet können vom Landkreis als Straßenbaulastträger der K 445 nicht gewährt werden.

Für den Bereich nordwestlich des Buchenweges bestand der Verdacht einer Altlast. Nachdem der Eigentümer eine Baugrunduntersuchung durchgeführt hat und hierdurch keine Altlasten bzw. aufgefüllten Boden - Material unbekannter Herkunft - festgestellt werden konnte, wurde der Bereich in das Plangebiet einbezogen. Das Gutachten ist der Begründung angefügt.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

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

Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§§ 25, 26 BauGB).

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

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

Enteignungen (§§ 85 ff BauGB).

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 allgemeinen Wohngebietes (0,43, I, 2,3454 ha) 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 zur Brandbekämpfung 1688 m³.

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 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 auf den Grundstücken in Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser im Gartenbereich genutzt werden. Der Abfluß zum Regenwasserkanal ist mit 1,5 L/sek/1.000 m² festgesetzt. Die wasserrechtlichen Erlaubnisse sind nur noch für die Verkehrsfläche erforderlich.

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.

Die Versorgung mit Erdgas wird durch die Gasversorgung Südhannover-Nordhessen sichergestellt. In der Straße "Hainebuche" sowie im "Buchenweg" in Teilbereichen sind bereits Erdgasleitungen verlegt. Damit ist die Möglichkeit gegeben, in dem ausgewiesenen Baugebiet eine Erdgasversorgung anzubieten.

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 2 Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.

Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren ist gem. § 2 (2) im Bebauungsplan nicht ausgewiesen worden. Es wird auf den Spiel- und Freibereich am Ilse-Werk I verwiesen. Hier ist ein vielfältiges Spielangebot vorhanden.

Ein Ausnahmeantrag wird gestellt.

4.6 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

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

Erwerb und Freilegung, Verkehrsflächenausbau und Anlage der Grünflächen	745.000,-- 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 3,4353 ha

davon sind

Allgemeine Wohngebiete	2,5367 ha
Verkehrsfläche	0,6210 ha
Landwirtschaftlicher Weg	0,2776 ha

Bei der geplanten mittleren Baudichte von 0,4 GFZ ergibt sich eine maximale Geschossfläche von 10.147 m².

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 57

"Buchenweg"

vom 11.03.1996 bis einschließlich 12.04.1996

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

Uslar, den 25. Juni 1996

gez. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor