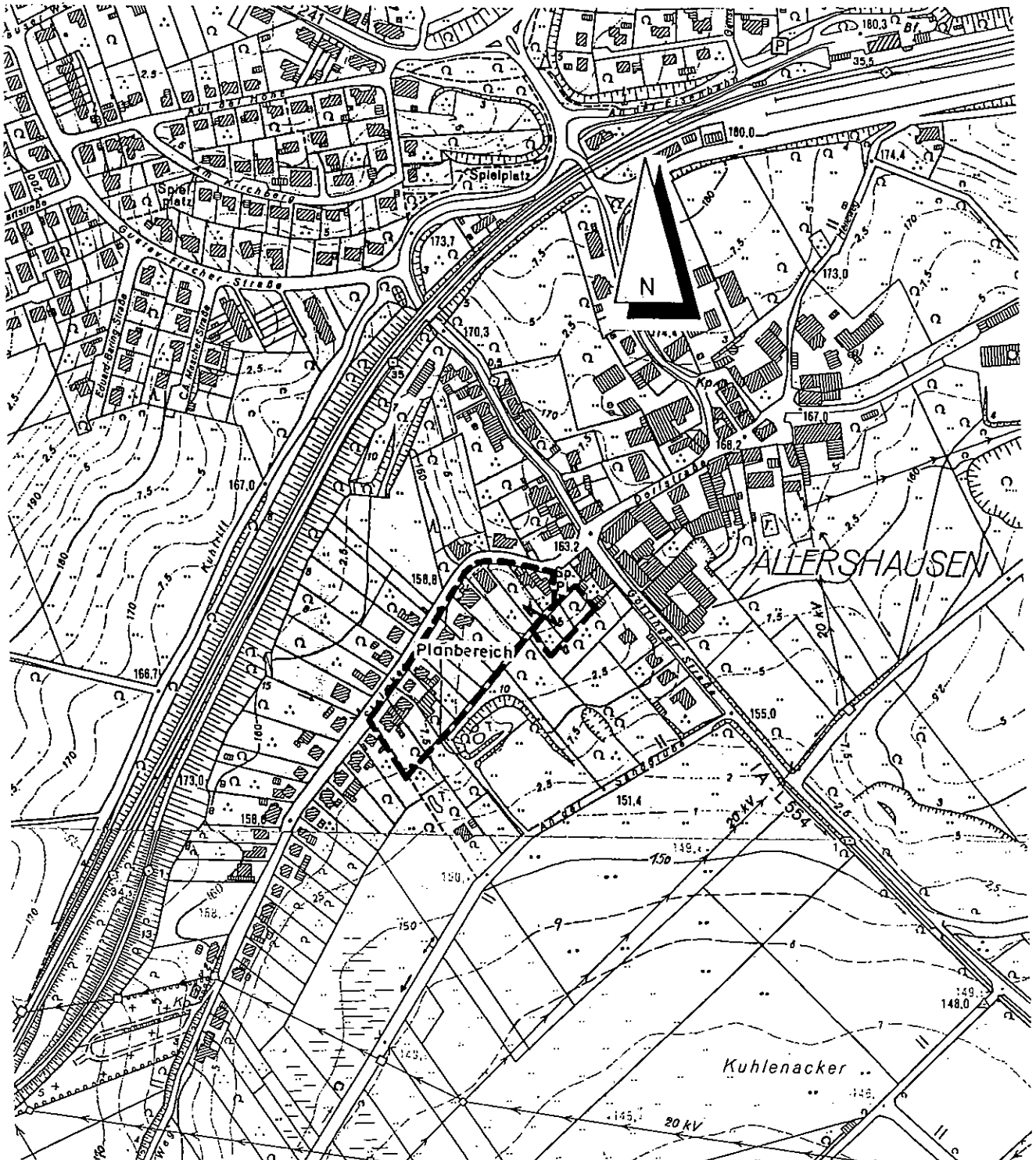


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 (1) BauGB
11.7.2000	gem. § 10 (3) BauGB		

STADT USLAR / ALLERSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 69 "STEIMKER WEG"



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Uslar hat am 15.10.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 "Steimker Weg" beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt in Allershausen südwestlich der Göttinger Straße - L 554. 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 21 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. - 12. und 14. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 16. und 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sind durch Beschluß festgestellt und von der Bezirksregierung genehmigt.

Die übrigen Änderungen des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als allgemeines Wohngebiet mit einer mittleren Geschößflächenzahl von 0,4 dar.

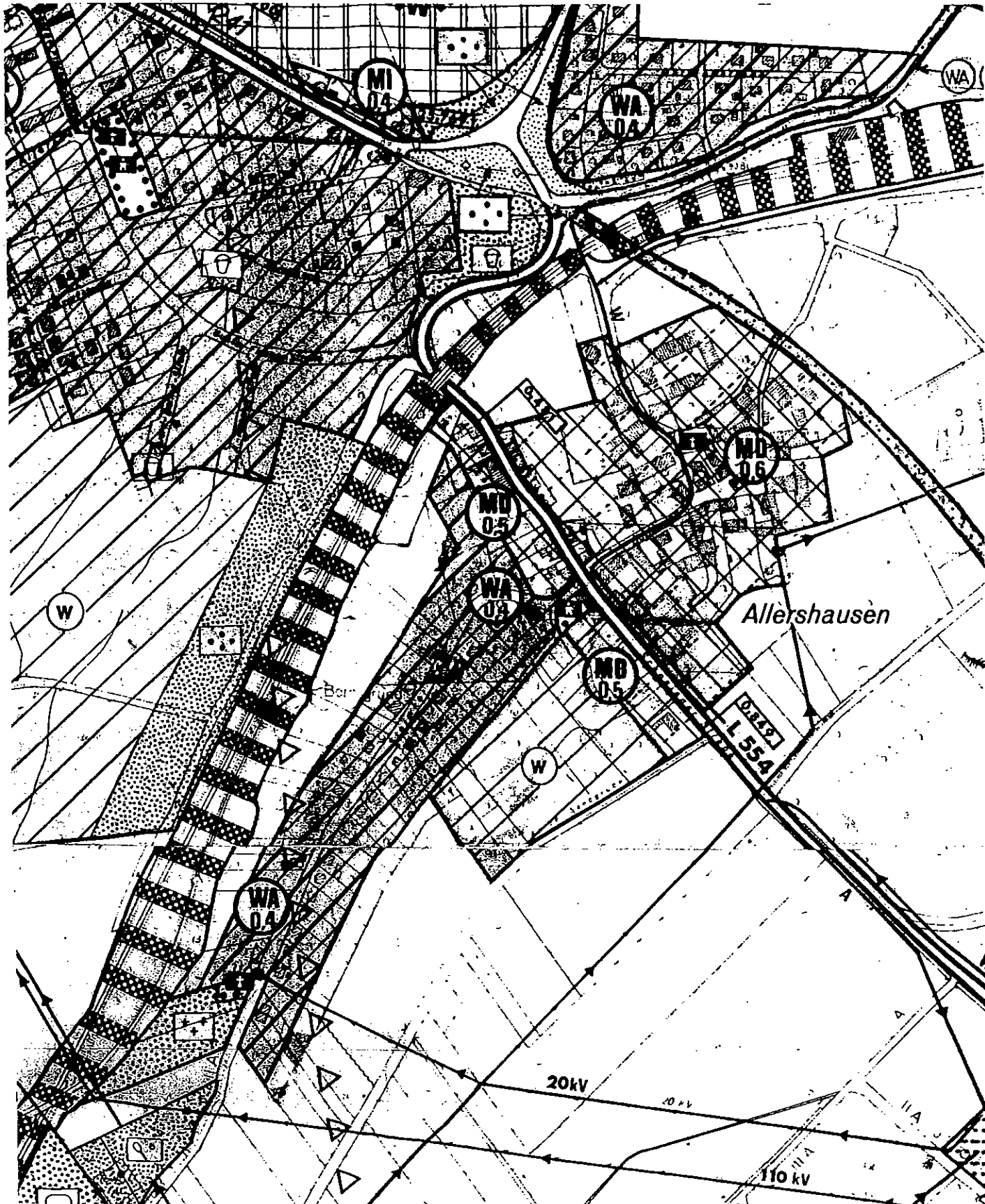
2.2 Natur und Landschaft

Der Bereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage. Die Erschließung der bebauten bzw. unbebauten Grundstücke ist durch den Steimker Weg sichergestellt. Durch den einfachen Bebauungsplan soll lediglich geregelt werden, in welchem Umfang eine bauliche Nutzung zugelassen werden soll, ohne daß § 34 BauGB die Grundlage darstellt. Es wird davon ausgegangen, daß durch den einfachen Bebauungsplan keine höhere Versiegelung zugelassen wird. Damit stellt der Bebauungsplan keinen Eingriff in den Naturhaushalt dar.

2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, M. 1:5.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Regionalplanung

Die Stadt Uslar hat als Mittelzentrum die Aufgaben "Bereitstellung für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten" sowie die Aufgabe "Erholung" erhalten. Für die Erhaltung und Entwicklung von Arbeitsstätten hat die Stadt Uslar ein Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen, in dem noch Entwicklungsmöglichkeit besteht und das noch erweiterungsfähig ist.

Um weitere Wohnbaufläche bereitzustellen, soll im Rahmen eines einfachen Bebauungsplanes die intensivere bauliche Nutzung von erschlossenen und bebauten Grundstücken ermöglicht werden.

Aus Sicht der Regionalplanung bietet sich durch die Bauleitplanung den betroffenen Hausbesitzern die Möglichkeit, Maßnahmen zur Gewinnung regenerativer Energien (z.B. Sonnenkollektoren etc.) zu verwirklichen. Gemäß dem Ziel der Raumordnung sind im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung Aspekte von Energiesparmöglichkeiten auszuschöpfen.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine intensivere bauliche Nutzung zu ermöglichen, ohne daß zusätzliche öffentliche Erschließungsflächen benötigt werden. Desweiteren soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als allgemeines Wohngebiet dar. Aufgrund der Vorgabe wird das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Das Baugebiet weist eine Bebauung mit I und II-geschossigen Gebäuden auf. Entsprechend der vorhandenen Bebauung ist eine bis zweigeschossige Bebauung entlang des Steimker Weges festgesetzt worden, während die Bebauung in zweiter Reihe auf eine eingeschossige Bebauung begrenzt ist. Die Grund- und Geschosßflächenzahl ist mit 0,4 festgelegt worden und orientiert sich an der vorhandenen größten Versiegelung im Baugebiet. Die Bauweise ist auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt worden, um abweichende Bauformen auszuschließen.

Die überbaubare Fläche ist großzügig mit Baugrenzen begrenzt worden, um noch eine zusätzliche Entwicklung zu ermöglichen.

3.5 Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet keine Verkehrsflächen. Die Baugrundstücke sind vom Steimker Weg erschlossen. Der Weg an der Südostgrenze des Plangebietes dient nicht als Erschließungsstraße und kann auch nicht für diese Zwecke genutzt werden.

Soweit eine Bebauung in zweiter Reihe vorgesehen wird, muß die Erschließung zum Steimker Weg über das Baugrundstück sichergestellt werden.

Für die Baugrundstücke im nördlichen Geltungsbereich ist die Zufahrt über ein Wege-recht über den angrenzenden landwirtschaftlichen Weg sicherzustellen.

3.6 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortsteile und ist gemäß § 34 BauGB bebaubar bzw. bebaut. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich, soweit vor der planerischen Entscheidung der Eingriff zulässig war. Die Planung soll gewährleisten, daß für die betroffenen Grundstücke ein gleicher Versiegelungsgrad festgeschrieben wird.

3.7 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung im Baugebiet ist durch die Stadtwerke Uslar sichergestellt. Es wird darauf hingewiesen, daß die Versorgung nur vom Steimker Weg möglich ist.

Die Löschwasserversorgung ist für das allgemeine Wohngebiet (WA 0,4, II) über die vorhandenen Anlagen gewährleistet. Das DVGW Arbeitsblatt W 405 (Fassung Juli 1978) und das Arbeitsblatt W 331 (Fassung Febr. 1983) sowie der § 42 NBauO werden beachtet.

Die Sicherstellung wird über ein ausreichend bemessenes Ringleitungsnetz mit einem Rohrquerschnitt von mindestens 100 mm, erforderlichenfalls durch den zusätzlichen Bau von Zisternen, erreicht. In das Leitungsnetz sind in Abständen von 100 - 120 m genormte Unterflurhydranten einzubauen. Der Einbau der Hydranten bedarf der Abstimmung mit der Feuerwehr (Stadtbrandmeister). Die Lage der Hydranten im gesamten Bebauungsgebiet wird durch genormte Hinweisschilder nach DIN 4066 gekennzeichnet.

Die Löschwassermenge je Hydrant beträgt 48 m³/h bei überwiegender Bauart von mindestens feuerhemmenden Umfassungswänden und harter Bedachungen.

Bei geplanter Hinterbebauung ist eine ausreichende Feuerwehrezufahrt sowie ggf. Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gemäß §§ 2 und 3 DVNBauO sicherzustellen.

Das anfallende Schmutzwasser wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal der Kläranlage zugeleitet. Die Abwasserentsorgung ist nur über den Steimker Weg möglich (evtl. Hebeanlage). Nach Aussage des Betriebes der Abwasserbeseitigungsanlage sind die Anlagen ausreichend dimensioniert.

Das anfallende Niederschlagswasser wird dem vorhandenen Regenwasserkanal am Steimker Weg zugeleitet.

Es wird empfohlen, Maßnahmen zur Abflußverzögerung (Rückhaltung oder Kombination von Versickerung mit Rückhaltung) im Rahmen der Neubebauung vorzunehmen. Bei einer beabsichtigten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächewasser ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens - Vorlage eines Gutachten sowie wasserrechtliche Befugnisse - nachzuweisen. Der Anschluß ist nur im Steimker Weg möglich.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Northeim durchgeführt.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von den Stadtwerken Uslar sichergestellt. Die Versorgung erfolgt vom Steimker Weg.

Die Versorgung mit Erdgas ist möglich und wird von der egm Erdgas Mitteldeutschland sichergestellt. Von der egm wird darauf hingewiesen, daß die Baumpflanzorte im Nahbereich der Erdgasleitungen unbedingt abgestimmt werden sollen. Nach dem allgemeinen verbindlichen technischen Regelwerk für den Bau und Betrieb von Gasversorgungsleitungen ist zwischen Baum und Gasversorgungsanlagen grundsätzlich ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

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 im Plangebiet nicht ausgewiesen. Auf den Kinderspielplatz am Nordostrand des Plangebietes am Kindergarten wird verwiesen.

Ein Ausnahmeantrag wird hiermit gestellt.

4.6 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

Durch die Planung entstehen der Stadt keine zusätzlichen Kosten.

4.7 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 1,3014 ha

davon sind

Allgemeines Wohngebiet	1,3014 ha
------------------------	-----------

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 69 "Steimker Weg"

vom 27.9.1999 bis einschließlich 29.10.1999

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

Uslar, den 20. Sep. 2006

Siegel

gez. Kaiser
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor