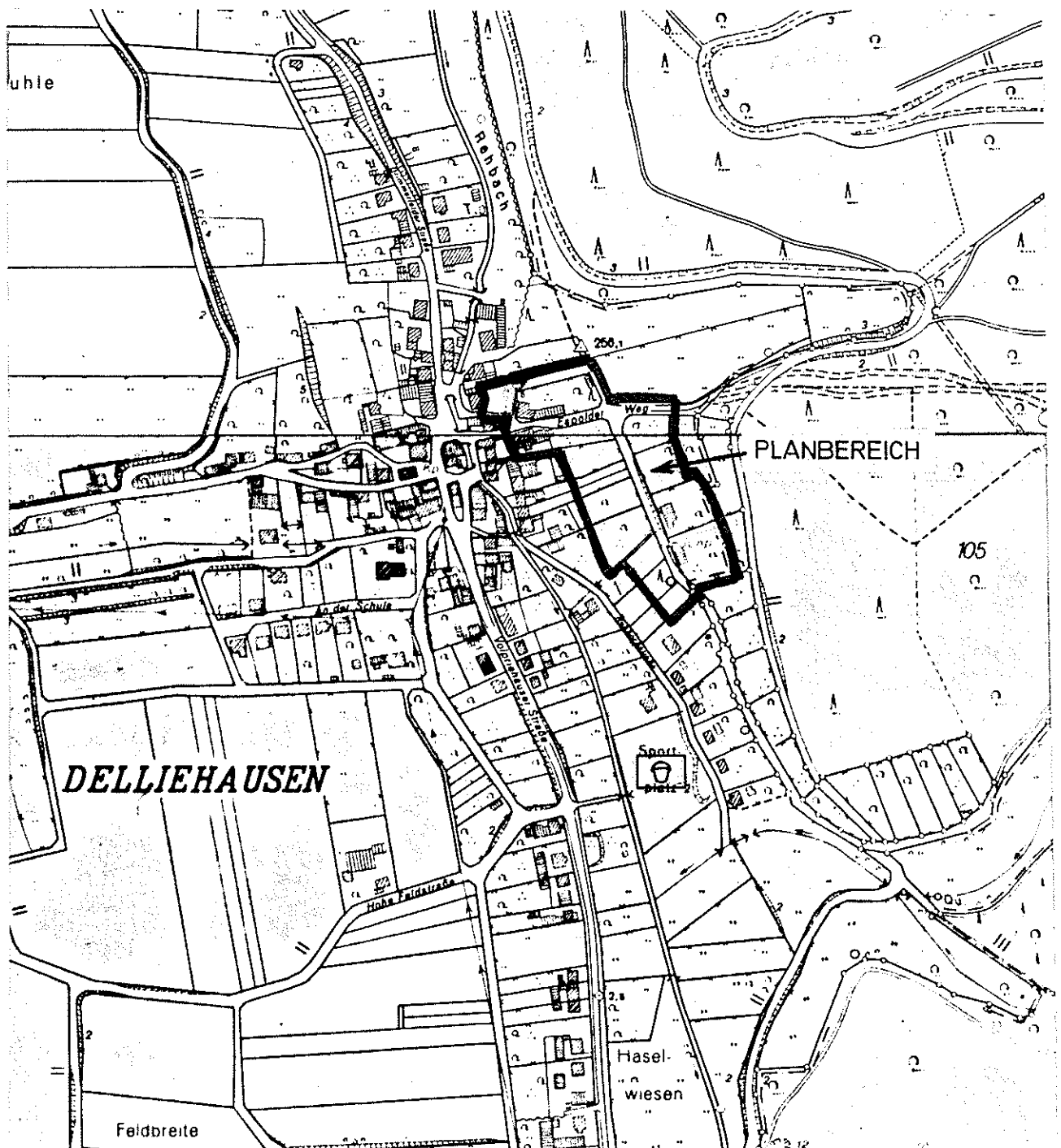


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 2(5) BBauG am 28. Jan. 1980	gem. § 2a(6) BBauG	gem. § 10 BBauG
---------------------------	---------------------------------------	--------------------	-----------------

BEBAUUNGSPLAN NR. 28 DER STADT USLAR OT DELLIEHAUSEN FÜR DAS BAUGEBIET "ESPOLER WEG"



1. ALLGEMEINES

1.1. Raumordnung und Landesplanung

Im regionalen Raumordnungsprogramm für den Regierungsbezirk Hildesheim vom 12. Mai 1977 hat die Stadt Uslar als Grundzentrum die besondere Entwicklungsaufgabe "W" - Wohnen (Entwicklung von Wohngebieten für den Zuzug von Außen), "G" - Gewerbliche Wirtschaft (Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten für die Schaffung von Arbeitsplätzen) und "E" - Erholung (Entwicklung von Erholungseinrichtungen) erhalten.

Uslar ist mit seinen Ortsteilen den zentralen Orten Northeim und Göttingen zugeordnet.

1.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Rat der Stadt Uslar hat einen Flächennutzungsplan aufgestellt, (siehe Ausschnitt Blatt 3), der im Dezember 1978 wirksam geworden ist.

Im Flächennutzungsplan ist für den Bereich des Bebauungsplanes WA-Gebiet mit einer mittleren Geschosßflächenzahl von 0,4 und MD-Gebiet mit einer mittleren Geschosßflächenzahl von 0,5 dargestellt.

1.3. Verbindliche Bauleitplanung

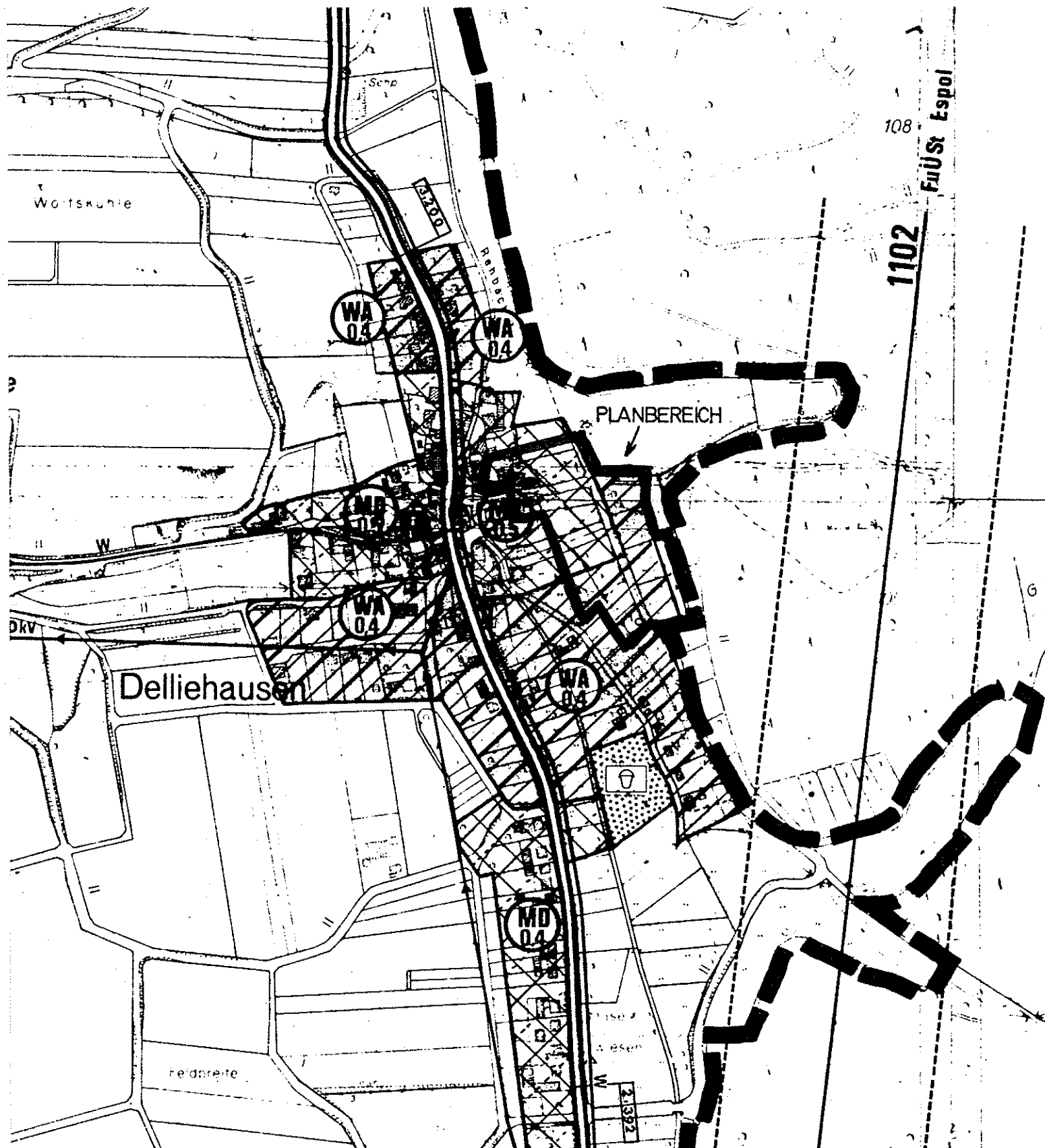
Der Rat der Stadt Uslar hat für den festgesetzten Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, in dem die Grundlagen für die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festgesetzt werden. Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht und dem Bürger Ziel und Zweck der Planung öffentlich dargelegt sowie die Möglichkeit der Anhörung gegeben.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

1.4. Planbereich (s. auch Deckblatt i.M. 1 : 5000)

Das Gebiet des Bebauungsplanes im Osten des Ortes liegt in der Flur 6 und 7 der Gemarkung Delliehausen.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



1.5. Planungsabsicht

1.51 Verkehr

Im Baugebiet sollen einige Bauplätze im Rahmen der Eigenentwicklung bereitgestellt werden.

Zur verkehrsmäßigen Erschließung dient das vorhandene Netz von Straßen und landwirtschaftlichen Wegen.

Da die vorhandene Bebauung aufgrund der Grundstücksverhältnisse an die Verkehrsflächen herangebaut wurde sind Einengungen entstanden.

Während die Zufahrt zum Baugebiet besser über den "Espoler Weg" (Flst. 208) erfolgt, kann, der besseren Sichtverhältnisse wegen, die Ausfahrt über den Weg 207, erfolgen. Die möglichen Sichtflächen an der Kreisstraße, die ebenfalls sehr eingengt ist, sind im Bebauungsentwurf, der Anlage der Begründung ist, dargestellt. Unter den gegebenen Verhältnissen, mit Ein- und Ausfahrten in die Gehöfte oder Gewerbebetriebe kann nur sehr langsam gefahren werden. Kritische Situationen entstehen dadurch nicht.

Begünstigend für den Verkehrsablauf war der Abbruch eines Gebäudes auf dem Flurstück 111. Ein Neubau kann nur einige Meter zurück errichtet werden.

Der landwirtschaftliche Weg Flst. 211 wird als Stichstraße mit Wendepplatz angelegt. Da nur wenige Wohneinheiten vorgesehen sind ist ein getrennter Fußweg nicht erforderlich. Auch auf dem Espoler Weg ist dafür nicht genügend Platz.

Alternative Verkehrsüberlegungen, wie sie vom Amt für Agrarstruktur und von der Polizeistation Uslar während der Beteiligung gem. § 2 Abs. 5 BBauG vorgebracht wurden, sind bereits bei Aufstellung der Planung erörtert worden. Eine Verbindung zur Rehbachstraße kommt aus topographischen und wirtschaftlichen Gründen nicht in Betracht. Zur Höhenüberwindung in Serpentinform würden erhebliche Zerschneidungen von Grundstücken erforderlich werden. Eine Einbahnführung kann auch nicht in Erwägung gezogen werden, da dann noch mehr Fahrzeuge die enge Zufahrt in einer Richtung passieren müßten. Der Einmündungsbereich der Rehbachstraße in der Ortsmitte ist auch nicht besser, als der des Espoler Weges.

1.52 Art der Baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß F-Plan-Vorgabe im alten Ortsbereich mit MD-Dorfgebiet und als Übergang zum WA-Bereich als gegliedertes MD-Gebiet festgesetzt worden.

Die Gliederung wurde aus immissionsschutztechnischen Gründen vorgenommen. Entscheidend aber für den Ausschluß verschiedener Nutzungsarten sind auch die Verkehrsverhältnisse, die es nicht zulassen, daß mehr als unbedingt notwendig in das Gebiet hineingefahren wird.

1.53 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht im alten Ortsbereich der II-geschossigen Struktur der Hofanlagen und im Neubaugebiet der beabsichtigten Einzelhausbebauung in o - offener Bauweise.

Für die neuen Bauplätze ist die Stellung der baulichen Anlagen (Pfeil) festgesetzt, da das Gelände im Osten zum Wald hin ansteigt und die Baukörper sich weitgehend der Geländeform, entsprechend dem Höhenverlauf, anpassen sollen. Die Bebauung an der Westseite der Straße muß sich aus topographischen Gründen stark an die Erschließungsstraße anlehnen, da das Gelände außer der vorhandenen Wegeböschung nach Westen abfällt. Grundstückszufahrten und Abwasserführung müssen gewährleistet sein.

Aus orts- und landschaftsgestalterischen Gründen sind Schrägdächer zwingend festgesetzt. Es ist städtebauliche Absicht zur Erreichung eines geschlossenen Ortsbildes keine Flachdächer zuzulassen. Flachdächer werden in Zusammenhang mit der in dieser Landschaft üblichen Bauform als fremd empfunden.

Während der Beteiligung gem. § 2 Abs. 5 BBauG hat das - Staatl. Forstamt Hardeggen - darauf hingewiesen, daß am angrenzenden Steilhang 48 jähriger Fichtenbestand ist und dadurch erhebliche Waldbrandgefahr besteht. Alle Feuerstellen in den nahen Wohngebäuden müssen deshalb so beschickt und konstruiert werden, daß Funkenflug absolut ausgeschlossen wird. Wenn diese Bedingungen nicht durch Funkenfänger erfüllt werden, wird in Gebäuden, die näher als 100 m am Wald liegen, nur Elektroheizung zugelassen.

Über das Baugebiet verläuft in großer Höhe eine Richtfunktrasse der Deutschen Bundespost. Gegenseitige Beeinträchtigungen entstehen durch die Planung nicht.

2. BODENORDNUNG

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, sind nicht erforderlich.

3. VER- UND ENTSORGUNG

3.1. Die Trink- und Löschwasserversorgung kann durch Anschluß an das örtliche Leitungsnetz sichergestellt werden.

Für die Löschwasserversorgung ist ein Bedarf je ha Fläche mit $48 \text{ m}^3/\text{h}$ = 800 l/min. = 13,3 l/sec. anzusetzen. Erforderlich ist ein Rohrquerschnitt von mind. 100 Ø. In das Leitungsnetz sind in Abständen von 80 - 100 m genormte Hydranten einzubauen.

3.2. Abwasserbeseitigung

3.21 Das Baugebiet wird an das vorhandene Kanalnetz im Trennsystem angeschlossen. Die Schmutzwasser werden zur mechanisch-biologischen Kläranlage des Abwasserverbandes Rehbachtal südlich von Allershausen geleitet.

3.22 Die Oberflächenentwässerung wird an das örtliche Kanalnetz im Trennsystem angeschlossen.

Das Wasser wird in den Rehbach geleitet.

Delliehausen gehört zum "Abwasserverband Rehbachtal"

3.3. Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Northeim durchgeführt.

3.4. Energieversorgung

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

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Probleme des Immissionsschutzes ergeben sich nicht.

5. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

5.1. Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen.

5.2. Kostenberechnung im einzelnen:

5.21 Umfang des Erschließungsaufwandes (§128 i.V. mit § 40 BBauG) für

5.211 den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen ----- DM

5.212 die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung ----- DM

5.213 die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen ----- DM

5.214 Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung ----- DM

5.215 Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschließungsbeiträge vom
Gesamtkosten ----- DM

Zuschüsse ----- DM

Erschließungsbeiträge ===== DM

Gemeindeanteil ----- DM

5.22 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs.3 BBauG)

5.221 Kosten für Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen
Gesamtkosten ----- DM

5.222 Kosten für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen, sowie von Landes- und Kreisstrassen, soweit die Fahrbahnen dieser Straßen keine größere Breite als ihre anschließenden freien Strecken erfordern
Gesamtkosten ----- DM

5.223 Kanalkosten (§ 127 Abs. 4 BBauG)

Gesamtkosten	-----	DM
Zuschüsse	-----	DM
Abgaben lt. Satzung vom _____	=====	DM
Gemeindeanteil	-----	DM

5.224 Kosten der Wasserversorgungsanlagen
(§ 127 Abs. 4 BBauG)

Gesamtkosten	-----	DM
Zuschüsse	-----	DM
Abgaben lt. Satzung vom _____	=====	DM
Gemeindeanteil	-----	DM

5.225 Voraussichtliche Kosten kommunaler
Folgemeasures (Veränderung der Ge-
meinde- und Schulverhältnisse) usw.

----- DM

5.23 Zusammenstellung der der Gemeinde ver-
bleibenden Kosten

aus 5.215	-----	DM
aus 5.221	-----	DM
aus 5.222	-----	DM
aus 5.223	-----	DM
aus 5.224	-----	DM
aus 5.225	-----	DM
zusammen	-----	DM

5.3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald zu treffende Maß-
nahmen und die vorgesehene Finanzierung (§ 9 Abs. 8 BBauG).

6. STÄDTEBAULICHE WERTE

6.1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 1,8419 ha
 davon sind (z.B. landw. Nutzfläche) ha
 ha
 ha
 ha
 ha

6.2. Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 1,8419 ha

6.3 Erschließungsflächen (unterteilt in vorhandene und geplante)

1. Strassen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd. u.dgl.qm	Fläche qm
vorh.	ausplanimetriert			2727 qm
gepl.				213 qm
				2940 qm
2. Parkflächen				36 qm
3. sonstige Erschl.-Flächen (Grünanlagen)				- qm
insgesamt				0,2976 ha

(= 16 % des Bruttobaugebietes)

6.4. Das Nettobauland beträgt mithin 1,5443 ha
 davon sind bereits bebaut im WA-Gebiet - ha
 im MD-Gebiet 0,1821 ha
 für die Bebauung noch zur Verfügung im WA-Gebiet 0,7018 ha
 stehendes Bauland im MD-Gebiet 0,6604 ha

6.5. Besiedlungsdichte:

Vorhanden sind	- Einf.-Häuser mit	-	WE
	2 Mehrf.-Häuser mit	2	WE
geplant sind	13 Einf.-Häuser mit	13	WE
	1 Mehrf.-Häuser mit	2	WE
	zusammen	<u>15</u>	<u>WE</u>

15	WE	x 2,8	=	42	Personen
Besiedlungsdichte			=	27	Personen je ha Nettobauland.

6.6. Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der

1-geschossigen Bebauung	3349	qm Geschoßfläche im WA-Gebiet
1-geschossigen Bebauung	2440	qm Geschoßfläche im MD-Gebiet
2-geschossigen Bebauung	1786	qm Geschoßfläche im MD-Gebiet
	7575	qm Geschoßfläche

Die nutzbare mittlere Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt errechnet:

<u>qm Geschoßfläche</u>		
<u>qm Nettobauland</u>	im 1-geschossigen Bereich	0,48 GFZ im WA-Gebiet
	im 1-geschossigen Bereich	0,41 GFZ im MD-Gebiet
	im 2-geschossigen Bereich	0,7 GFZ im MD-Gebiet

7. NACHWEIS DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE.

Parkplätze sind in Längsaufstellung entlang der vorhandenen Erschließungsstraße vorgesehen.

Summe der gesamten Parkstände: 3

8. GARAGEN UND EINSTELLPLÄTZE

Garagen und Einstellplätze müssen auf den Baugrundstücken (gem. NBauG je Wohnung ein Einstellplatz) hergestellt werden.

9. SPIELPLATZNACHWEIS (nach dem Nieders.Gesetz über Kinderspielpl.)

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

9.2. Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6-12 Jahren gem. § 2(2) ist in ca. 250 m Entfernung außerhalb des Bebauungsplanes vorhanden. Der Spiel- und Bolzplatz hat eine ca. Größe von 5000 qm und deckt damit den Spielplatzbedarf vom Bebauungsplan Nr. 28 "Espoler Weg" mit ab (siehe Deckblatt).

0,7575 ha Geschoßfläche

0,0151 ha geforderte Spielplatzfläche (2 % der Geschoßfläche)

Da der Spielplatz außerhalb des Baugebietes liegt wird eine Bescheinigung des Jugendamtes beantragt und zum Bebauungsplan ein Ausnahmeantrag gestellt.

Der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG und dem Bebauungsentwurf als Anlage zur Begründung wird zugestimmt.

Uslar, den

Bürgermeister

Stadtdirektor

(Die Begründung wird dem Bebauungsplan Nr. 28 "Espoler Weg" i. OT Delliehausen beigelegt)