

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 Geschoßflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse zwingend
II als Höchstgrenze

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

o Offene Bauweise
- - - - - Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
auch gegenüber Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE
VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER
UND FESTEN ANFALLSTOFFEN SOWIE FÜR AB-
LAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BBauG)

Elektrizität

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASS-
NAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENT-
WICKLUNG DER LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BBauG)

Anpflanzen von Bäumen und Sträu-
chern sowie Bindung für Bepflan-
zungen und für die Erhaltung von
Bäumen und Sträuchern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

Umgrenzung von Flächen zum An-
pflanzen von Bäumen und Sträu-
chern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)
BBauG)
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 4, 5 und 6)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

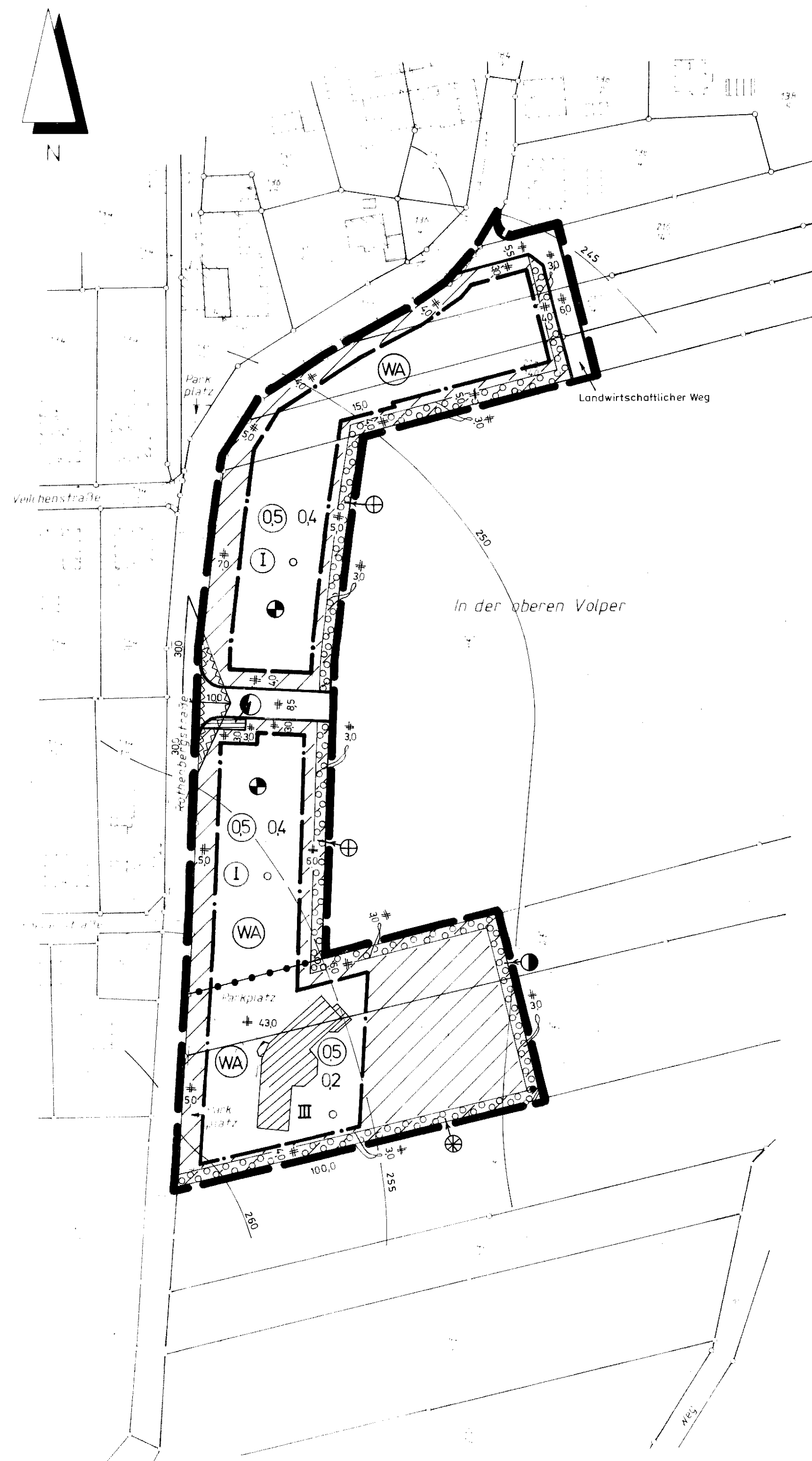
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung
des Maßes der Nutzung innerhalb eines
Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

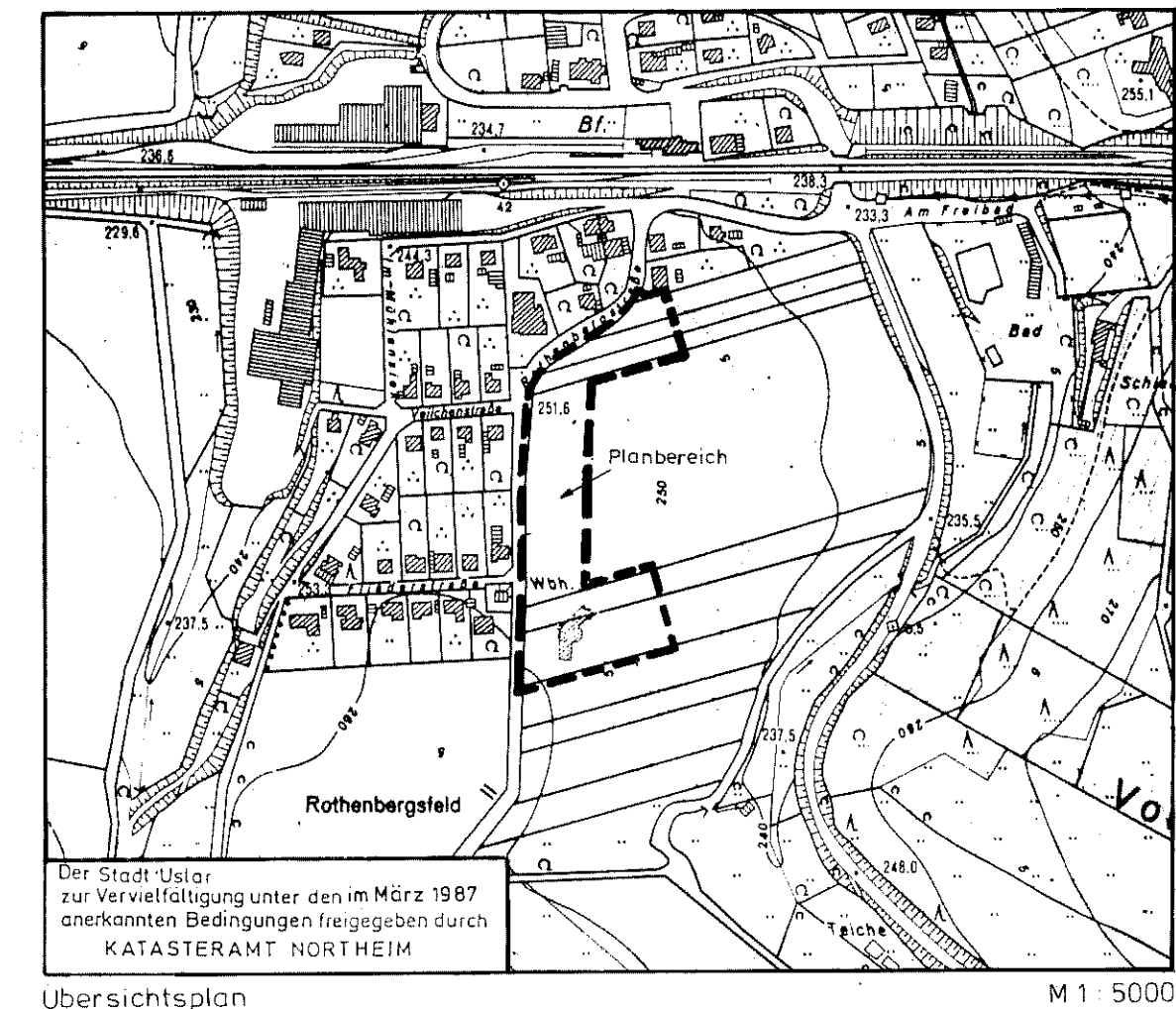
- Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- Gem. § 31 Abs. 1 BBauG i.V. mit § 17 Abs. 5 BauNVO darf abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse in der mit gekennzeichneten Fläche das Untergeschoß (Kellergeschoß) 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 Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
- Im Bereich zwischen Erschließungsstraße und Wohnhaus bez. Hauptgebäude ist je 25 m angefangene Straßenfrontlänge ein hochwerdender einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.
- Im mit gekennzeichneten Pflanzstreifen sind je angefangene 15 lfd. m mindestens 1 hochwerdender Laubbaum und mindestens 4 Mittelsträucher (Laubgehölz) anzupflanzen und zu unterhalten. Der Stammumfang des anzupflanzenden Baumes darf 18 cm, gemessen 1 m über gewachsenem Boden, nicht unterschreiten.
- Im mit gekennzeichneten Pflanzstreifen sind je angefangene 10 lfd. m mindestens 1 hochwerdender Laubbaum und mindestens 4 Mittelsträucher (Laubgehölz) anzupflanzen und zu unterhalten. Der Stammumfang des anzupflanzenden Baumes darf 18 cm, gemessen 1 m über gewachsenem Boden, nicht unterschreiten.
- Im mit gekennzeichneten Pflanzstreifen sind mindestens 4 hochwerdende einheimische Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten. Außerdem sind je 10 lfd. Meter Pflanzstreifen mindestens 4 Laubsträucher anzupflanzen und zu unterhalten.

Ortschaft Volpriehausen
Stadt Uslar
Landkreis Northeim
Reg.-Bezirk Braunschweig
Katasteramt Northeim
Gemarkung Volpriehausen
Flur 5



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauung
 Mauer
 Flurgrenze
 Flurstücksgrenze
 Grünland
 Höhenlinie über N.N.
 Graben



Übersichtspland M 1:5000

USLAR OS. VOLPRIEHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 35

AM ROTHENBERG

M 1:1000

BUNDESBAUGESETZ (§30), BAUNUTZUNGS- VERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

PLANUNGSBURO L. KELLER LOTHINGER STR. 15 3000 HANNOVER 71

GEM. § 2(5) BBauG	GEM. § 3(2) BBauG	GEM. § 10 BBauG	GEM. § 11 BBauG	GEM. § 12 BBauG
BEARBEITET: 22.04.1986 / RO.	ERGÄNZT: 30.04.1987 / RO.			

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 11.6.1988 (BGBl. I S. 157) und der §§ 56, 57 und 58 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 6.6.1988 (bekannt gemacht im Nds. GVBl. vom 11.6.1988 S. 157), zuletzt geändert durch (Nds. GVBl. S. 323) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.1986 (Nds. GVBl. S. 323) hat der Rat der Gemeinde Uslar diesen Bebauungsplan Nr. 35 (die Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden Festsetzungen) sowie den nachstehenden Festsetzungen beschlossen. Die Festsetzung als Satzung beschlossen.

Uslar, den 15. März 1988

gez. Leipold (Siegel) gez. Meistering
Bürgermeister Stadt/Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.09.1985 die Aufhebung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 beschlossen. Der Aufhebungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 12.11.1987 ortsüblich bekannt gemacht.
Uslar, den 15. März 1988 gez. Meistering
Stadt/Gemeindedirektor
Kartengrundlage: Flurkartenwerk
Vervielfältigung nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§§ 9 Abs. 4, 9 Abs. 1 Nr. 2 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.1985 - GVBl. S. 187).
Az.: V 903/87
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedingten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 1987).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
(Siegel)
Katasteramt Northeim, den 04. Mai 1988 gez. Walter

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Hannover, im März 1986
Architekturbüro Keller
Lothringer Straße 15
3000 Hannover 71
Tel. 05 11 / 52 25 30

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.01.1987 dem 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 12.11.1987 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 20.11.1987 bis 21.12.1987 gemäß § 3 Abs. 2 BBauG öffentlich ausgelegt.
Uslar, den 15. März 1988 gez. Meistering
Stadt/Gemeindedirektor
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.01.1987 dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BBauG beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 BBauG wurde vom 20.11.1987 bis 21.12.1987 gemäß § 3 Abs. 2 BBauG öffentlich ausgelegt.
Uslar, den 15. März 1988 gez. Meistering
Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BBauG in seiner Sitzung am 15.3.1988 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.
Uslar, den 15. März 1988 gez. Meistering
Stadt/Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist der Genehmigungsbehörde am 10. Aug. 1988 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt worden.
Verletzungen von Rechtsvorschriften werden gem. § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.

Northeim, den 28. Okt. 1988
(Siegel)
Genehmigungsbehörde
Landkreis Northeim
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage: gez. Johns

Der Rat der Gemeinde hat den in der Verfügung vom 10. Aug. 1988 aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am 15. März 1988 beschlossen.
Uslar, den 15. März 1988 gez. Meistering
Stadt/Gemeindedirektor

Uslar, den 15. März 1988 gez. Meistering
Stadt/Gemeindedirektor

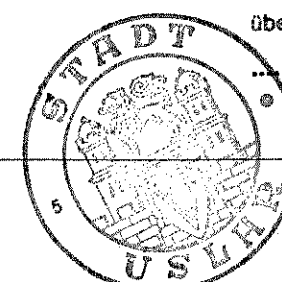
Das Anzeigeverf. des Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB am 18.11.88 im Amtsblatt des Landkreises Northeim bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 18.11.88 rechtsverbindlich geworden.

Uslar, den 18.11.88 gez. Meistering
Stadt/Gemeindedirektor
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Uslar, den 18.11.88 gez. Meistering
Stadt/Gemeindedirektor

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

Uslar, den 18.11.88 gez. Meistering
Stadt/Gemeindedirektor



3410 Uslar, den 05.09.89.

Stadt Uslar/Solling

Stadtbauamt

Der Stadtdirektor

in Vertretung

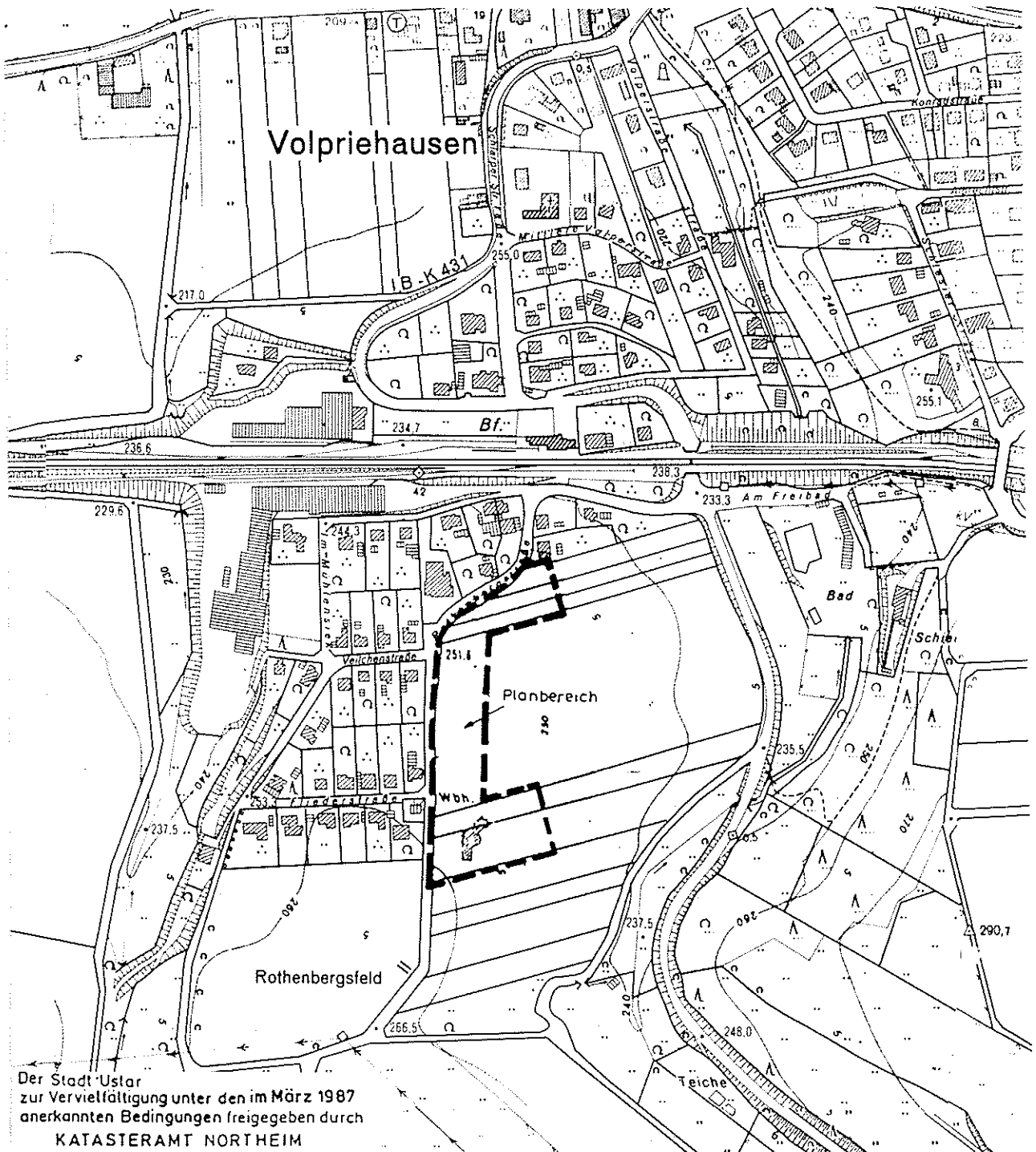
BEGRÜNDUNG

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

30.4.87

STADT USLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "AM ROTHENBERG"



1. AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1.1. Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Süden der Ortslage von Volpriehausen östlich der Rothenbergstraße. 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 Bezirksregierung 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 Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 24.10.1980 bekanntgemacht.

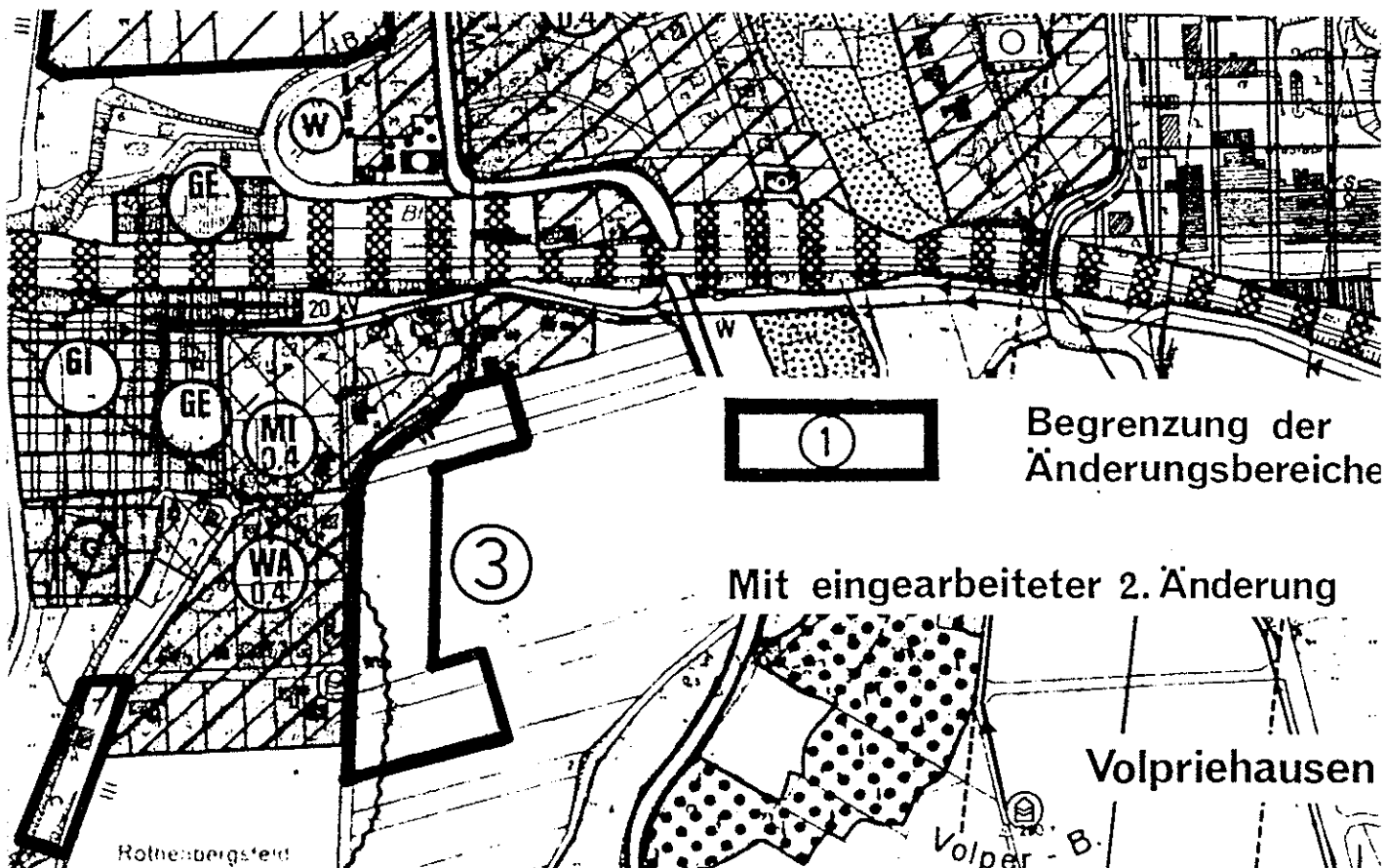
Mit Beschluß vom 29.4.1980 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde am 22.3.1983 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 13.5.1984 im Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht.

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

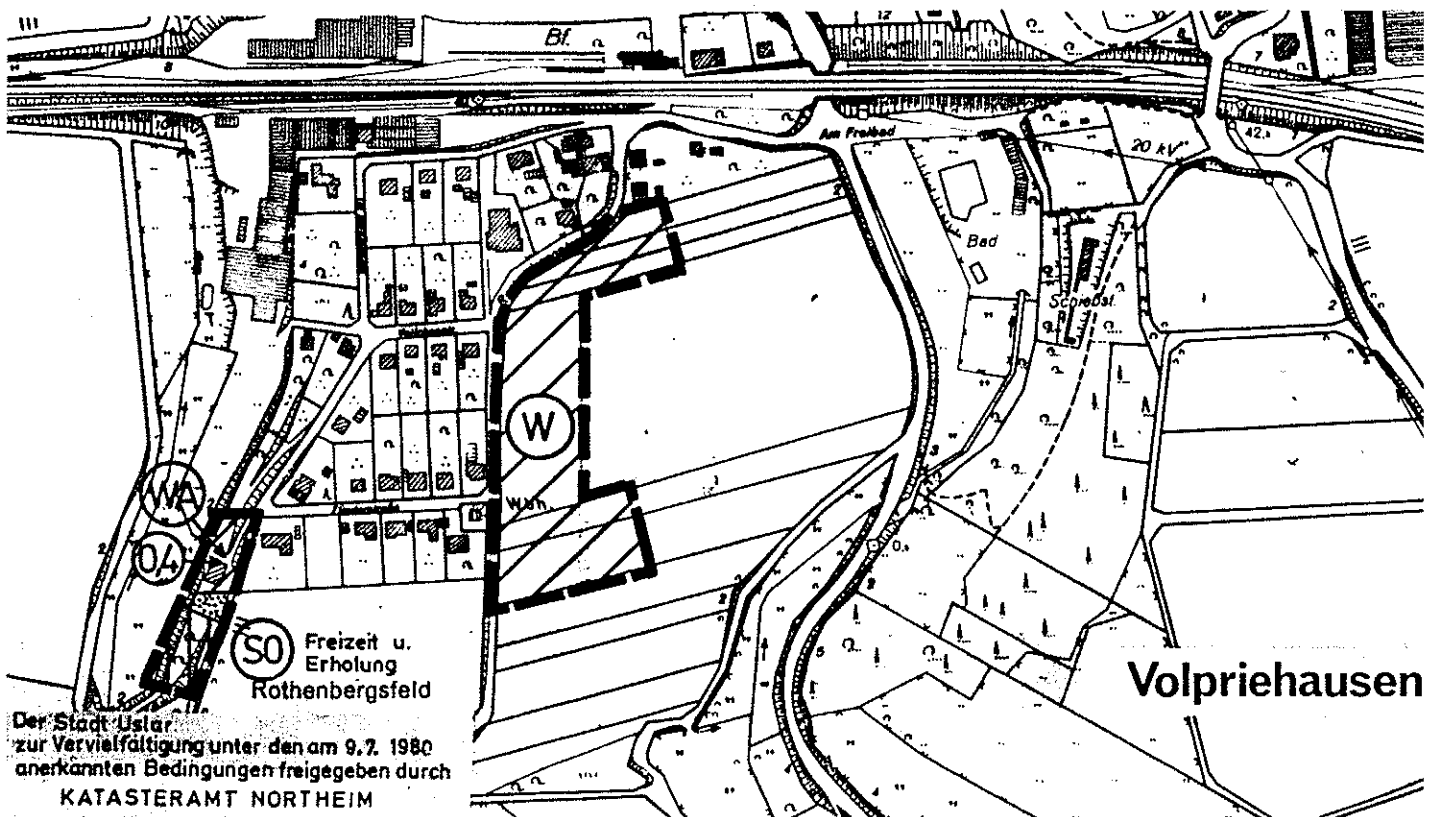
Mit Beschluß vom 26.9.1985 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese Änderung steht im Zusammenhang mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 35 "Am Rothenberg" und wird vor diesem zur Genehmigung eingereicht.

Der Flächennutzungsplan (4. Änderung) weist den Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche aus mit ca. 15 Wohneinheiten. Im Erläuterungsbericht wird darauf hingewiesen, daß der neu gebildete Ortsrand einer intensiven Eingrünung bedarf und die Baukörper einer entsprechenden Gestaltung bedürfen.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan i.M. 1 : 5000



Ausschnitt aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes i.M. 1 : 5000



2.2. Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Bewuchs von Bäumen und Sträuchern ist nicht vorhanden. Das Baugebiet zieht sich an einem Nordosthang hinauf bis dicht unter die Kuppe. Es ist weit einsehbar und muß eine intensive Eingrünung erhalten.

3. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

3.1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Ausweisung des Wohngebietes "Am Rothenberg" wird Ersatzbauland geschaffen für das aufgegebenen Baugebiet "Unteres Rothenbergfeld". Die Ortschaft Volpriehausen hat seit mehreren Jahren kein baureifes Land mehr zur Verfügung. Durch das Baugebiet "Am Rothenberg" soll kurzfristig Bauland bereitgestellt werden. Dies ist auch möglich, da bereits die Rothenbergstraße ausgebaut ist und sämtliche Erschließungsanlagen vorhanden sind.

Mit Beschluß vom 26.9.1985 hat der Rat der Stadt Uslar 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 des Bebauungsplanes wurde im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche zur Erstellung von Wohnhäusern ausgewiesen. Daraus wurde ein allgemeines Wohngebiet entwickelt, welches sich der Nutzungsstruktur der näheren Umgebung anpaßt.

3.3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Die zugelassene Geschößzahl orientiert sich an der nachbarschaftlichen Bebauung, am örtlichen Bedarf und an der landschaftlichen Situation. Demnach ist für das gesamte Baugebiet eine eingeschossige Bauweise festgesetzt worden, mit Ausnahme der südlichsten Fläche, die bis zu III-geschossig bebaut werden darf. Für die dreigeschossige Baufläche liegt der Stadt ein Bauantrag vor, der bereits die Zustimmung der Bezirksregierung und des Landkreises erhalten hat. Hier wird dem örtlichen Bedarf im besonderen Rechnung getragen.

An die Bauweise sind keine besonderen Anforderungen gestellt worden, so daß eine Festsetzung als offene Bauweise genügt.

Im Bereich der eingeschossigen Bebauung wurde die max. zulässige Grund- und Geschoßflächenzahl gem. § 17 BauNVO festgesetzt. Für den dreigeschossigen Bereich sollte die bauliche Ausnutzung aufgrund der exponierten Lage in Anlehnung an die vorgelagerte Bebauung erfolgen. Somit wird auch hier eine Geschoßflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die größere Baumasse ergibt sich aus der großen Grundstücksfläche. Die Grundflächenzahl wurde unter Berücksichtigung der zulässigen Dreigeschossigkeit mit 0,2 angegeben.

Die überbaubare Fläche wurde mit Baugrenzen als Bauband großzügig festgesetzt, um für die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken genügend Spielraum zu geben. Außerdem bleibt dadurch die Bauplatzaufteilung noch veränderbar.

3.4. Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die ausgebaute Rothenbergstraße. Zusätzliche Verkehrsfläche für die Aufweitung der Straße wird nicht benötigt. Für eine mögliche Erweiterung des Baugebietes nach Osten wurde ein Straßenanschluß ausgewiesen, der erst ausgebaut wird, wenn die Straße für die Erschließung des Anschlußgebietes benötigt wird. Vorerst stellt die Verkehrsfläche die Zufahrt von der Rothenbergstraße zu der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche sicher.

Durch die Abtretung der Bauplatzflächen verlieren die landwirtschaftlichen Flächen ihre Zufahrt von der Rothenbergstraße. Um hier einen ausreichenden Ersatz zu schaffen, wird für die nördlichen drei Flächen ein landwirtschaftlicher Weg ausgewiesen. Das mittlere Flurstück (141/1) erhält zwei Zufahrtsmöglichkeiten über die spätere Erschließungsstraße und den neu ausgewiesenen landwirtschaftlichen Weg.

Die Flurstücke 142/13 und 142/9 wurden im Zusammenhang mit den Bauplätzen genutzt und bedürfen keiner weiteren Zufahrt.

3.5. Textliche Festsetzungen

zu 1) Im Bereich der Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke festgesetzt worden. Diese Festsetzung gewährleistet ein Mindestmaß an Einsicht in die angrenzende Verkehrsfläche und trägt zur Verkehrssicherheit bei.

zu 2) Bedingt durch die Hang- und Ortsrandlage wurde nur eine I-geschossige Bauweise zugelassen. Durch die Hangneigung bedingt kann es dazu kommen, daß das Kellergeschoß so weit 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 Geschoß als Ausnahme zugelassen worden. Diese Abweichung ist nur für den Bereich der eingeschossigen Bebauung zugelassen.

- zu 3) Der Bereich zwischen Hausfront und Verkehrsfläche bedarf einer allgemeinen Begrünung mit hochwachsenden Laubbäumen. Um dies sicherzustellen, ist eine Festsetzung getroffen, die das Anpflanzen von hochwertenden Laubbäumen je 25 m angefangene Straßenfrontlänge fordert.
- zu 4) Durch das Baugebiet wird nach Osten hin der Ortsrand neu gebildet. Um hier einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erhalten, wurde ein 3 m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen, der mit hochwachsenden Laubbäumen und Mittelsträuchern zu bepflanzen ist.
- zu 5) Im Bereich der dreigeschossigen Bebauung soll der Pflanzstreifen im Norden und Osten eine größere Dichte erhalten. Hierzu ist die angefangene Pflanzstreifenlänge auf 10 m festgesetzt worden.
- zu 6) Der Pflanzstreifen im Süden des Baugebietes bedarf zur Ortsrandgestaltung zwar eine dichte jedoch nicht sehr hohe Bepflanzung. Das kann bereits durch eine Anpflanzung von Mittelsträuchern erreicht werden. Um nicht eine gleichhohe heckenartige Bepflanzung zu erhalten, sind zusätzlich noch mindestens 4 Laubbäume auf der gesamten Pflanzstreifenlänge anzupflanzen.

Zu den vorgenannten Textlichen Festsetzungen 3 - 6 bzw. der Bepflanzung werden folgende Pflanzvorschläge gemacht:

Acer pseudo-platanus - Bergahorn
 Acer campestre - Feldahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Prunus avium - Wildkirsche
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
 Corylus avellana - Haselnuß
 Prunus cerasifera "Nigra" - Zierpflaume
 Acer ginnala - Feuerahorn
 Acer platanoides "Globosum" - Kugelspitzahorn
 Alnus incana "Aurea" - Golderle
 Fraxinus excelsior - gemeine Esche
 Betula verrucosa - Sandbirke
 Tilia cordata - Winterlinde
 Prunus padus - Traubenkirsche
 Chaenomeles lag. "Elly Mossel" - Zierquitten
 Caryopteris clandonensis - Bartblume
 Hamamelis mollis - Zaubernuß
 Aralia elata - Aralie
 Berberis candidula
 Cytisus praecox "Allgold" - Ginster
 Sinarundinaria murielae - winterharter Bambus
 Potentilla fruticosa "Arbuscula" - Fingerstrauch
 Mahonia bealii
 Kalmia augustifolia "Rubra" - Lorbeerrose
 Buddleia davidii i.S. Schmetterlingsstrauch
 Salix sachalinensis "Setsuka" - Drachenweide
 Sambucus racemosa - Traubenholunder
 Malus sargentii (Veredlg.) - Zierapfel

Spiraea arguta - Spierstrauch
Mahonia aquifolium - Mahonie
Deutzia kalmii - Deutzie
Viburnum carlesii - Schneeball
Nothofagus antarctica - Scheinbuche
Rhododendron repens, *Acalea mollis* i.S.
Pyrocantha coccinea "Solein d'Or" - Feuerdorn
Philadelphus virginialis "Schneesturm" - Pfeifenstrauch
Prunus laurocerasus "Herbergii" - Kirschlorbeer
Chaenomeles lagenaria "Nivalis" - Zierquitte
Stephanandra incisa "Cripa" - Kranzspiere
Kerria japonica "Pleniflora" - Ranunkelstrauch
Rosa canina - Hundsrose
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Coruus sanguinea - Hartriegel
Lonicera morrowii - Heckenkirsche
Philadelphus virginialis - Pfeifenstrauch
Crataegus prunifolia - pflaumenbl. Weißdorn
Amelanchier canadensis - kanad. Felsenbirne
Ribes saugineum "King Edward VIII" - Zierjohannisbeere
Berberis vulgaris - gemeine Berberitze
Viburnum burkwoodii - Duftsneeball
Calycanthus floridus - Gewürzstrauch
Weigela florida "Rubra" - Weigelie
Viburnum opulus - gem. Schneeball
Rhododendron catawbiense i.S.

Außerdem werden alle Obstgehölze empfohlen.

3.7. Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf. Das Baugebiet wird von allgemeinem Wohngebiet und landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

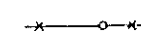
PLANZEICHENERKLÄRUNG



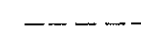
Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Gebäudevorschlag



Flurstücksgrenze, aufzuheben



Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)



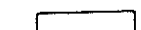
Straßen- und Freiflächengrenze



Sichtdreiecksflächen



Fußweg



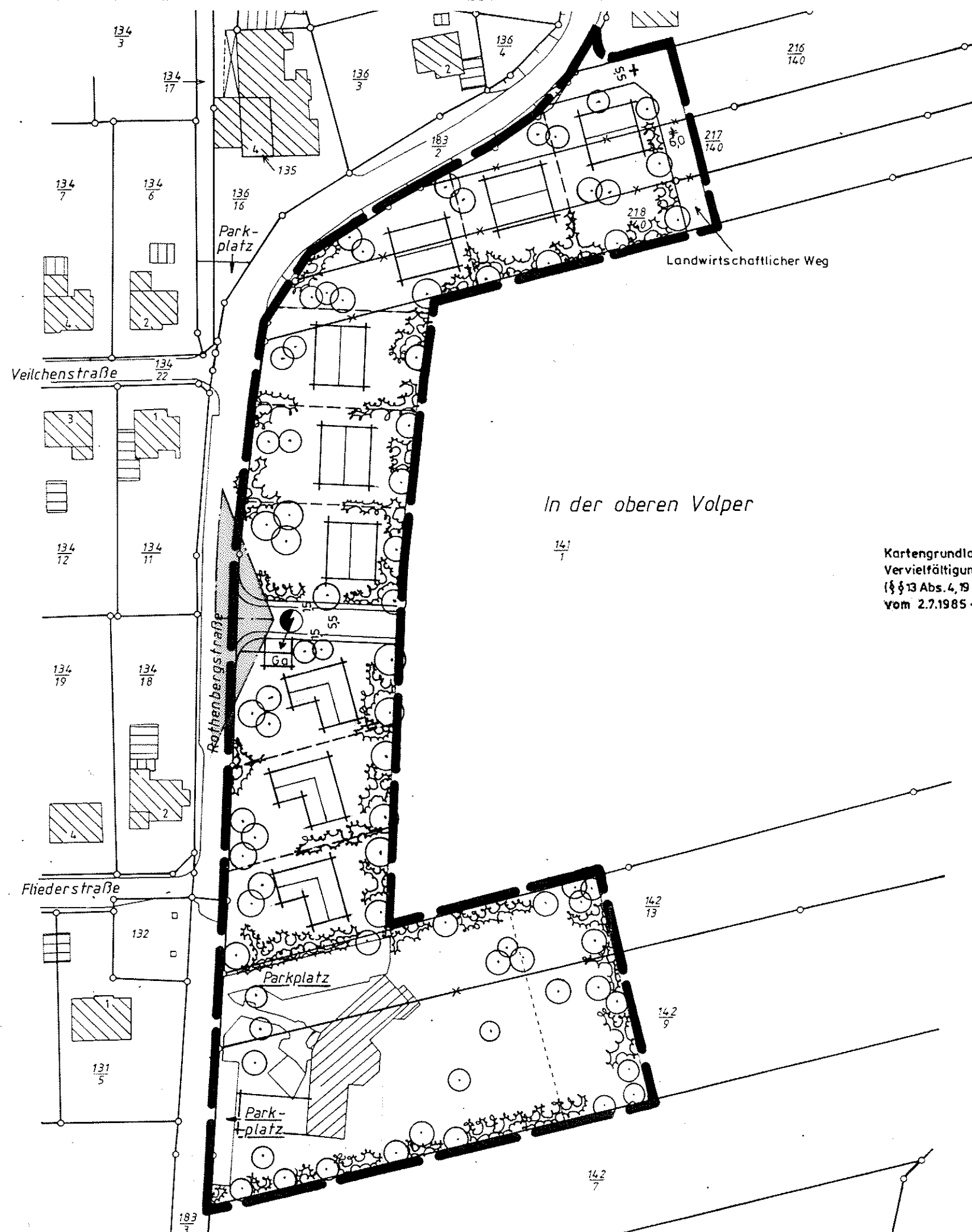
Fahrbahn



Bäume, Sträucher



Elektrizität (Trafo)



In der oberen Volper

Kartengrundlage: Flurkartenwerk

Vervielfältigung nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet

(§ 13 Abs. 4, 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985 - GVBL. S. 187).

Az.: V 903 / 87

USLAR

ORTSTEIL VOLPRIEHAUSEN

BEBAUUNGSENTWURF
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 35

AM ROTHENBERG

M.1:1000

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

PLANUNGSBÜRO L. KELLER LÖTHINGERSTRASSE 15 3 HANNOVER 71

4. ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

4.1. Bodenordnung

- 4.11 Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgung- oder Grünfläche festgesetzt sind (§ 24 BauGB).
- 4.12 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§ 25 BauGB).
- 4.13 Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigung nach § 125 BauGB).
- 4.14 Umlegung zur Erschließung oder Neugestaltung der Grundstücke (§§ 45 ff BauGB).
- 4.15 Enteignungen (§§ 85 ff BauGB).

4.2. Versorgung / Entsorgung

4.21 Trinkwasserversorgung

Das Gebiet wird über die vorhandene Trinkwasserleitung ausreichend mit Trinkwasser versorgt.

Es wird darauf hingewiesen, daß möglicherweise im Bereich der Dreigeschossigkeit die Wasserversorgung nur durch eine eigene Druckerhöhungsanlage gewährleistet werden kann.

Von den Stadtwerken Uslar wird darauf hingewiesen, daß nach Bebauung des Gebietes die Erweiterung der Druckerhöhungsanlage notwendig wird.

4.22 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die örtliche Wasserversorgung. Hierbei wird das - Arbeitsblatt W 405 (Entwurf Januar 1977) beachtet.

In das Leitungsnetz werden in Abständen von 80 bis 100 m genormte Hydranten eingebaut, soweit nicht vorhanden. Die Lage der Hydranten wird durch genormte Hinweisschilder gekennzeichnet.

Zur Zeit reicht die zur Verfügung stehende Wassermenge über das Trinkwasserleitungsnetz nicht aus. Durch die nahegelegene Badeanstalt wird eine Löschwasserreserve bereitgehalten, so daß die Löschwasserversorgung für das Baugebiet gesichert ist. Die Feuerwehr der Stadt Uslar ist in der Lage Wasser über eine Wegstrecke von über 2 km in einer Menge von 800 l/min zu transportieren.

Mittelfristig soll jedoch die Löschwasserversorgung durch einen neuen Wasserhochbehälter gewährleistet werden.

4.23 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über die vorhandene Leitung in der Rothenbergstraße. Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage des Abwasserverbandes Rehbachtal zugeleitet.

4.24 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlags- und Grundwasser wird unter Beachtung der wasserrechtlichen Erlaubnis dem nächsten Vorfluter zugeleitet.

4.25 Müllbeseitigung

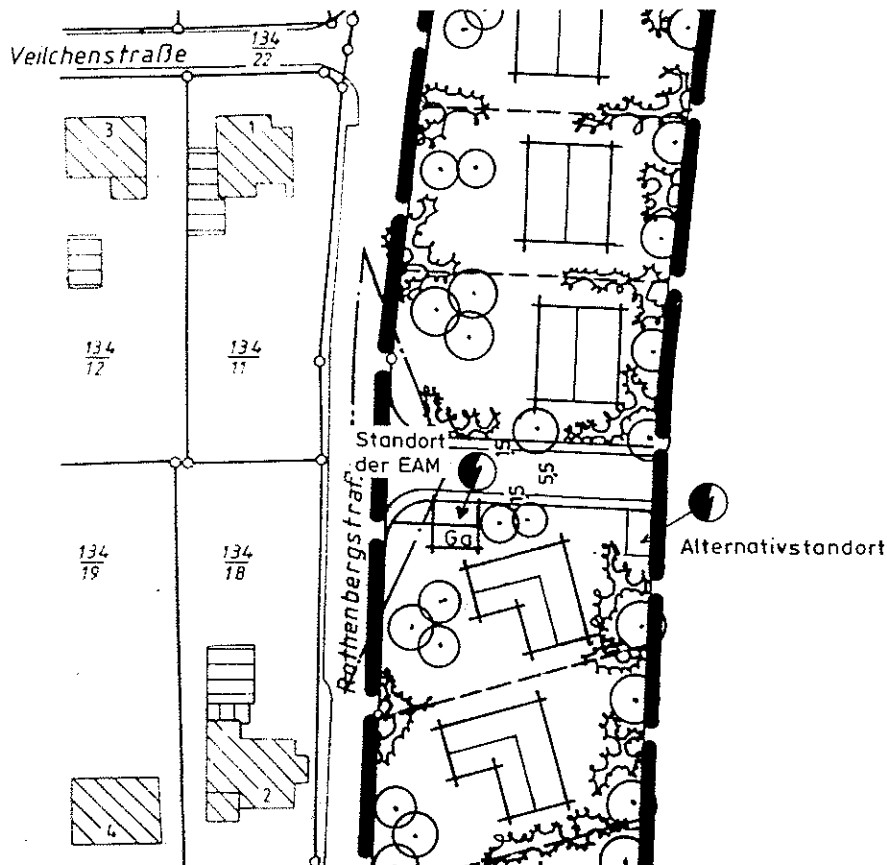
Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Northeim durchgeführt.

4.26 Energieversorgung

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

Um das Baugebiet ausreichend mit elektrischer Energie versorgen zu können, ist eine Transformatorenstation neu zu errichten. Hierzu wurde von der EAM ein Stationsplatz ausgewählt.

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten erscheint es jedoch zweckmäßig, eine Alternativfläche anzubieten. Sollte die Trafostation bereits für die ersten Wohnhäuser erforderlich sein, ist es notwendig, die Station an die Rothenbergstraße zu legen. Wird die Station jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt erstellt, wenn bereits die Wohnhäuser an der Rothenbergstraße stehen, ist der Standort der Station im Nordosten des Bauplatzes städtebaulich richtig angeordnet. Mit der Ausweisung an der Rothenbergstraße soll vermieden werden, daß vor Inanspruchnahme der Bauplätze die Trafostation mitten in die Ackerfläche gestellt wird.



In der oberen Volper

Kartengrundlage: Flurkartenwerk

Vervielfältigung nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet

[§ 13 Abs. 4, 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985 - GVBL. S. 167]

Az.: V 903 / 8

4.3. Einstellplätze und Garagen

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

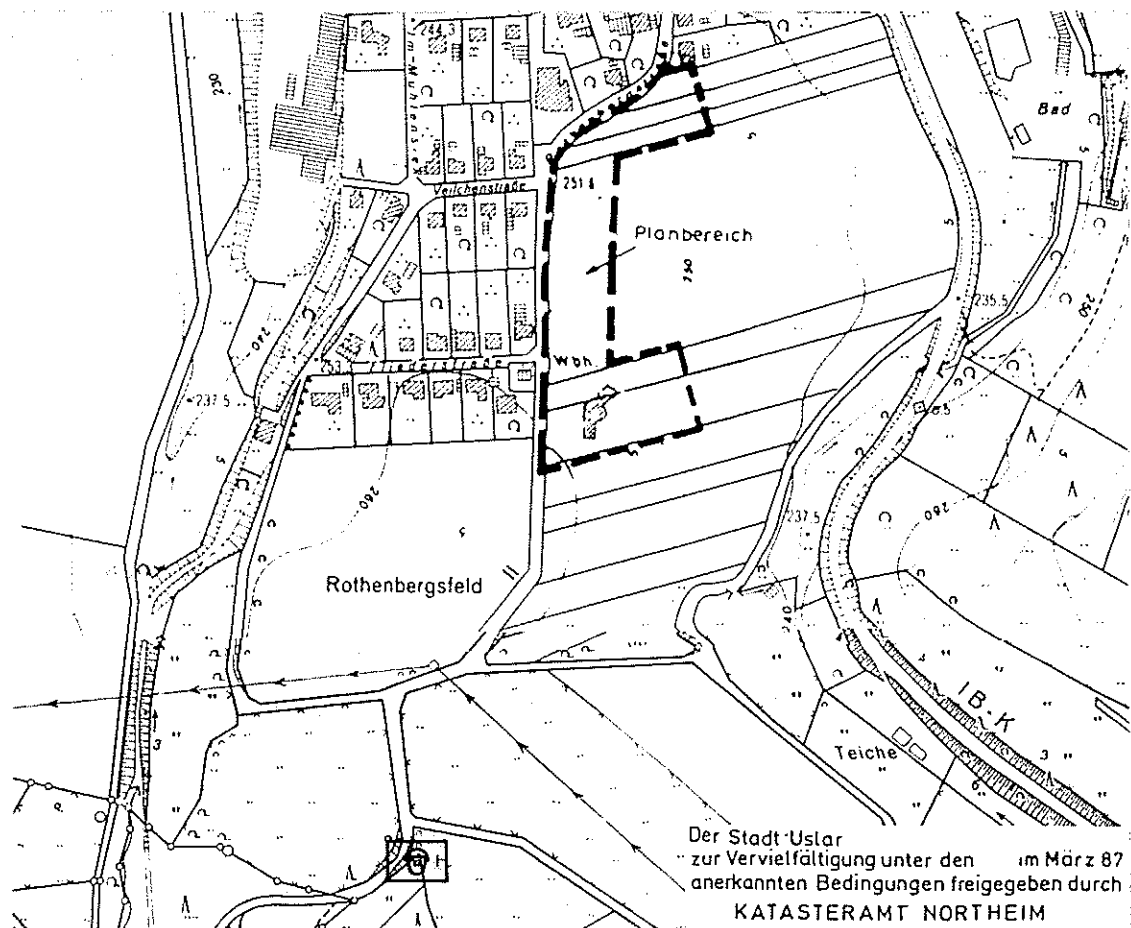
4.4. Spielplatznachweis (nach dem Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

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

4.42 Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist gemäß § 2(2) in diesem Plan nicht ausgewiesen. Spielflächen stehen den Kindern ca. 250 m südlich außerhalb des Planbereichs an der Grillhütte (siehe nachfolgender Plan) sowie im Nahbereich in der Landschaft zur Verfügung. Die Spielmöglichkeiten decken den Bedarf von 118 qm (2 % der Geschoßfläche) aus diesem Plan.

Die Stadt bittet daher um Zustimmung des Jugendamtes und stellt den Ausnahmeantrag gem. § 5 Abs. 2 Nds. Gesetz über Kinderspielplätze.

Mit Schreiben vom 8.8.1986 hat der Landkreis Northeim der Ausnahme nach § 5 Abs. 2 NSpPG zugestimmt.



4.5. Der Gemeinde bzw. Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

Zur Erschließung des Baugebietes wird die ausgebaute Rothenbergstraße genutzt, die außerhalb des Plangebietes liegt. Ergänzende Baumaßnahmen sind nicht erforderlich und in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

Die Kostenverteilung der entstandenen Ausbaukosten erfolgt aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge:

Erschließungsbeiträge	90 %
Gemeindeanteil	10 %

Kanalkosten (Regenwasser und Schmutzwasserkanal) entstehen nicht, da die Leitungen bereits vorhanden sind.

Die Kosten für die Stromversorgung werden direkt von dem jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. erhoben und sind kostenmäßig nicht erfaßt.

Das Gleiche trifft für das erforderliche Fernmeldenetz und die Wasserversorgung zu.

4.6. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald zu treffende Maßnahmen und die vorgesehene Finanzierung (§ 9 Abs. 8 BBauG).

Die vorgesehenen landwirtschaftlichen Wege werden je nach Bedarf erstellt. Die notwendigen Mittel stehen in jedem Haushaltsjahr zur Verfügung.

4.7. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von	1,2485 ha
Bruttobaugebiet	1,2485 ha
	=====

Erschließungsflächen	
Straßenfläche	0,0690 ha
	=====

Das Nettobauland beträgt mithin	1,1795 ha
davon sind	
WA-Gebiet	1,1795 ha

Bei der geplanten Dichte ergeben sich

im Bereich des WA-Gebietes (eingeschossig) 0,3585 ha Geschoßfläche
entspricht einer mittleren Geschoßflächenzahl von 0,5

im Bereich des WA-Gebietes (dreigeschossig) 0,2313 ha Geschoßfläche
entspricht einer mittleren Geschoßfläche von 0,5

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 35 "Am Rothenberg"

vom 20.11.1987

bis 21.12.1987

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

Uslar, den 15. März 1988

gez. Leipold
Ratsvoritzender

gez. Meistering
Stadtdirektor