

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

Q4 Geschoßflächenzahl
Q3 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
I zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zu-
lässig

Baugrenze

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

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

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

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindun-
ge für Bepflanzungen und für die Erhaltung von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum An-
pflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a
BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbe-
reiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

oberirdisch, Leit-Freileitung mit
Schutzstreifen

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-
genannte Abschrift/Abbildung mit der vorgelegten Urschrift/
Abschrift/Abbildung des B-Planes Nr. 44
"Am Orchideenweg"
übereinstimmt. Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei
einer Behörde erteilt.

3416 Uslar, den 22.04.93
Stadt Uslar/Solling
- Stadtbaumeister -
Der Stadtdirektor
In Vertretung

Verfahrensnote

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.6.1991 die Auf-
stellung des Bebauungsplanes Nr. 44 beschlossen. 6)
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.9.1991
ortsüblich bekanntgemacht.

Uslar ,den 20. Feb. 1992
(Siegel) gez. Meistering
Stadt/Gemeindedirektor

Kartengrundlage: Flurkartenwerk 1:1000 / DGM 1:5000
Vervielfältigung nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet
(§§ 13 Abs. 4, 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nieders. Vermessungs- und Ka-
tastergesetzes vom 02.07.1985 - GVBl. S. 187)
Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftska-
tasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen
sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1.1.91).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen
Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die ört-
lichkeit übertragen.

Katasteramt Northeim ,den 26. Juni 1992
(Siegel) gez. Walter
Vermessungsdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbei-
tet von
Hannover im Dez. 1990

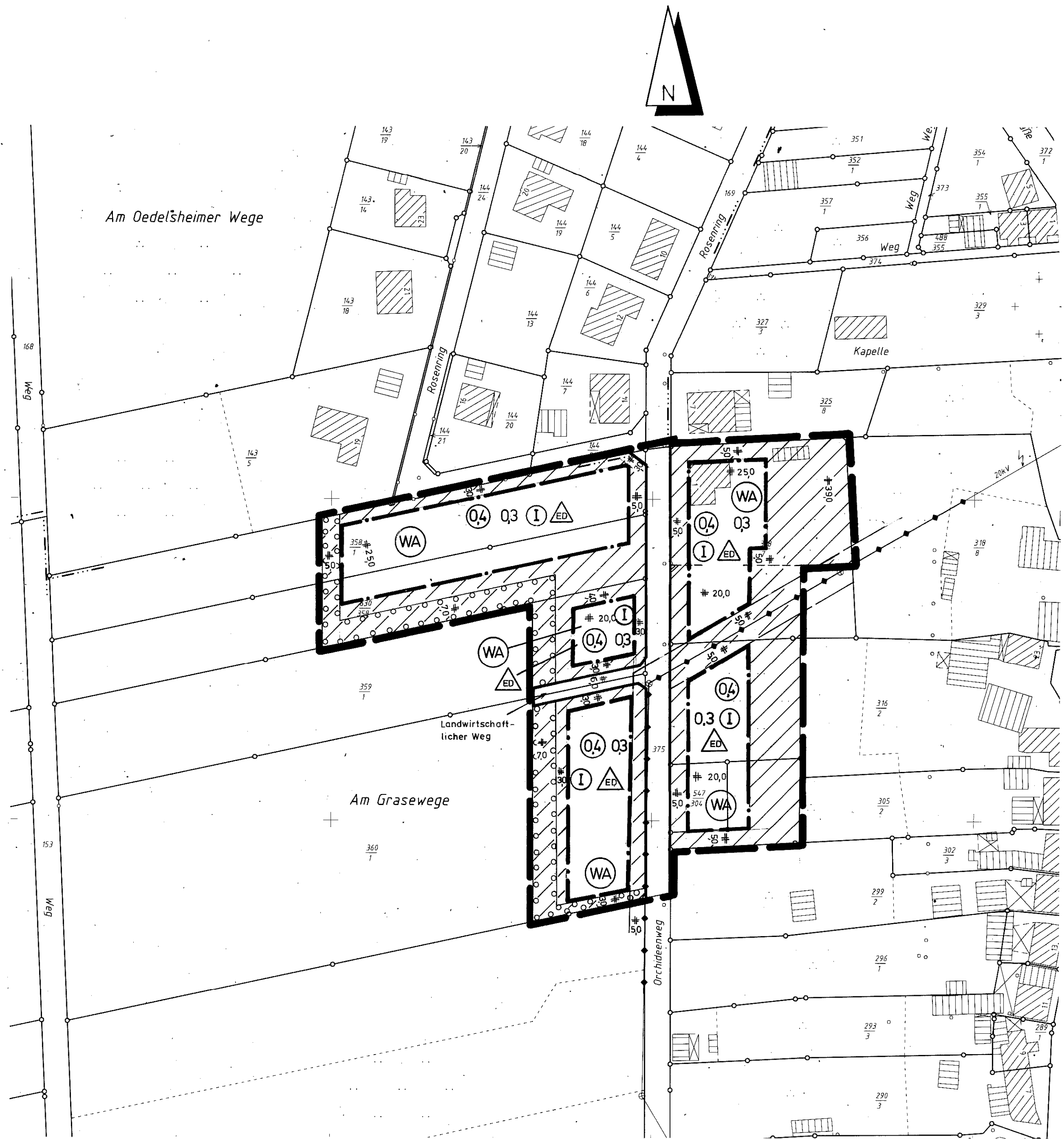
BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
3000 Hannover 71, Lothringer Str. 15
Telefon (0511) 522330 - 141.522342

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in dem mit
gekennzeichneten Bereich einheimische hoch-
wuchsende Laubbäume und Laubsträucher anzu-
pflanzen und zu erhalten. Für je 15 lfdm. ange-
fangene Pflanzstreifenlänge sind mindestens ein
Laubbaum und zwei Mittelsträucher anzupflanzen.

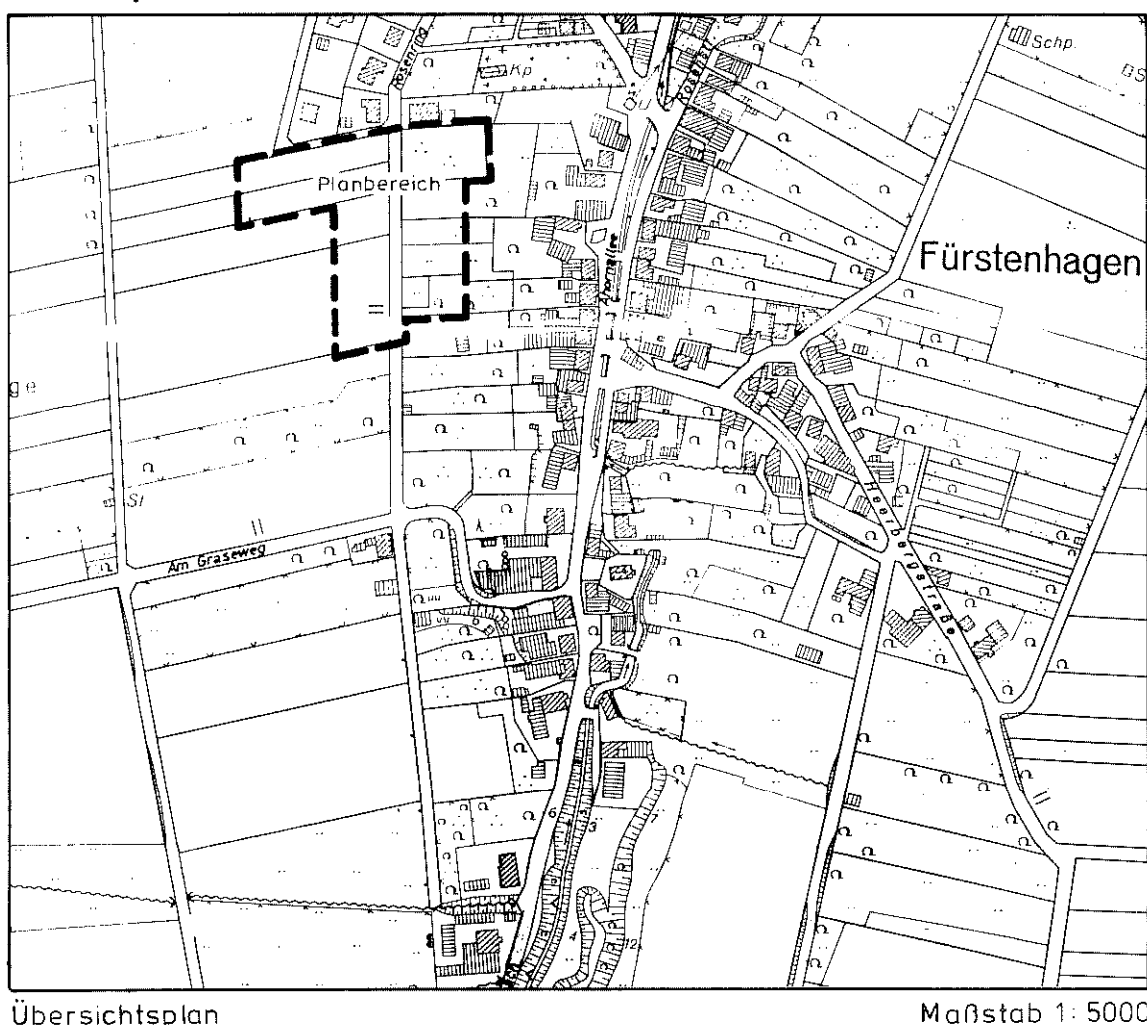
2) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind alle vorhan-
denen Bäume mit einem Stammumfang von 50 cm,
gemessen 0,50 m über gewachsenem Boden, zu er-
halten. Ausnahmsweise dürfen die Bäume, welche
innerhalb der überbaubaren Fläche stehen, beseitigt
werden. Hierfür ist jedoch eine Ersatzpflanz-
ung der gleichen Art in einer Höhe von minde-
stens 2,0 m auf dem Grundstück vorzunehmen.

Ortschaft Uslar
Stadt Northeim
Landkreis Braunschweig
Reg.-Bez. Northeim
Katasteramt Fürstentagen
Gemarkung Fürstentagen
Flur 3



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauung
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Nutzungsgrenze
Gartenland
Grünland
Höhenlinie über N.N. nicht vorhanden



USLAR
OS FÜRSTENTHAGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 44

AM ORCHIDEENWEG

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH (§30), BAUNUTZUNGS-
VERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

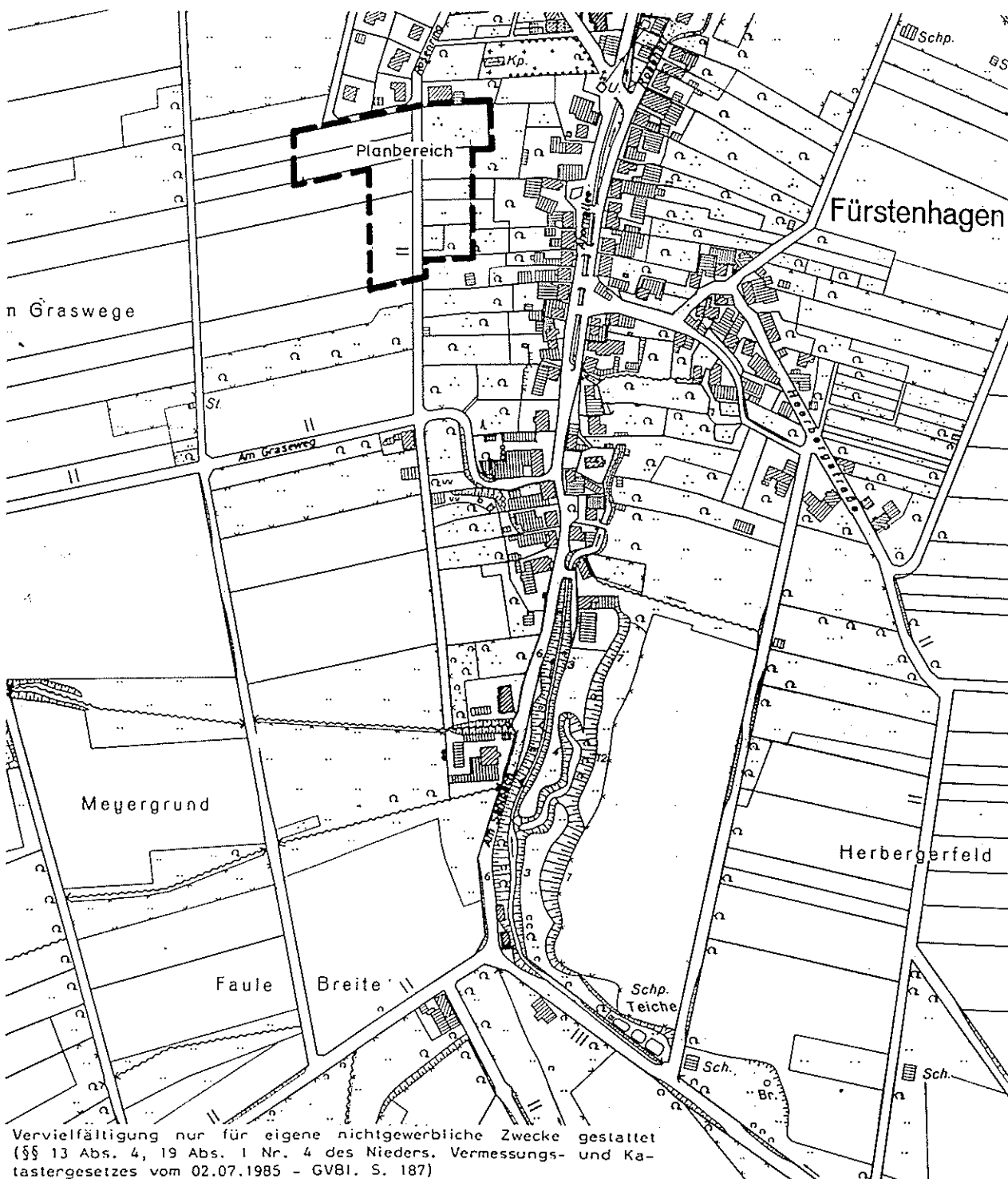
PLANUNGSBÜRO KELLER · LOTHINGER STRASSE 15 · 3000 HANNOVER 71

GEM. § 4 (1) BauGB	GEM. § 3 (1) BauGB	GEM. § 10 BauGB	GEM. § 11 BauGB	GEM. § 12 BauGB
BEARBEITET: 20.12.1990 / RO.	GEÄNDERT: 25.06.1991 / RO.	STAND: 20.02.1992 / RO.		

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
20.2.1992	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

STADT USLAR OS FÜRSTENHAGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 44 "ORCHIDEENWEG"



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Westen der Ortschaft Fürstenhagen. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt im Maßstab 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 von der Bezirksregierung Braunschweig am 19.9.1980 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 von der Bezirksregierung Braunschweig am 22.3.1983 genehmigt und am 13.5.1983 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.

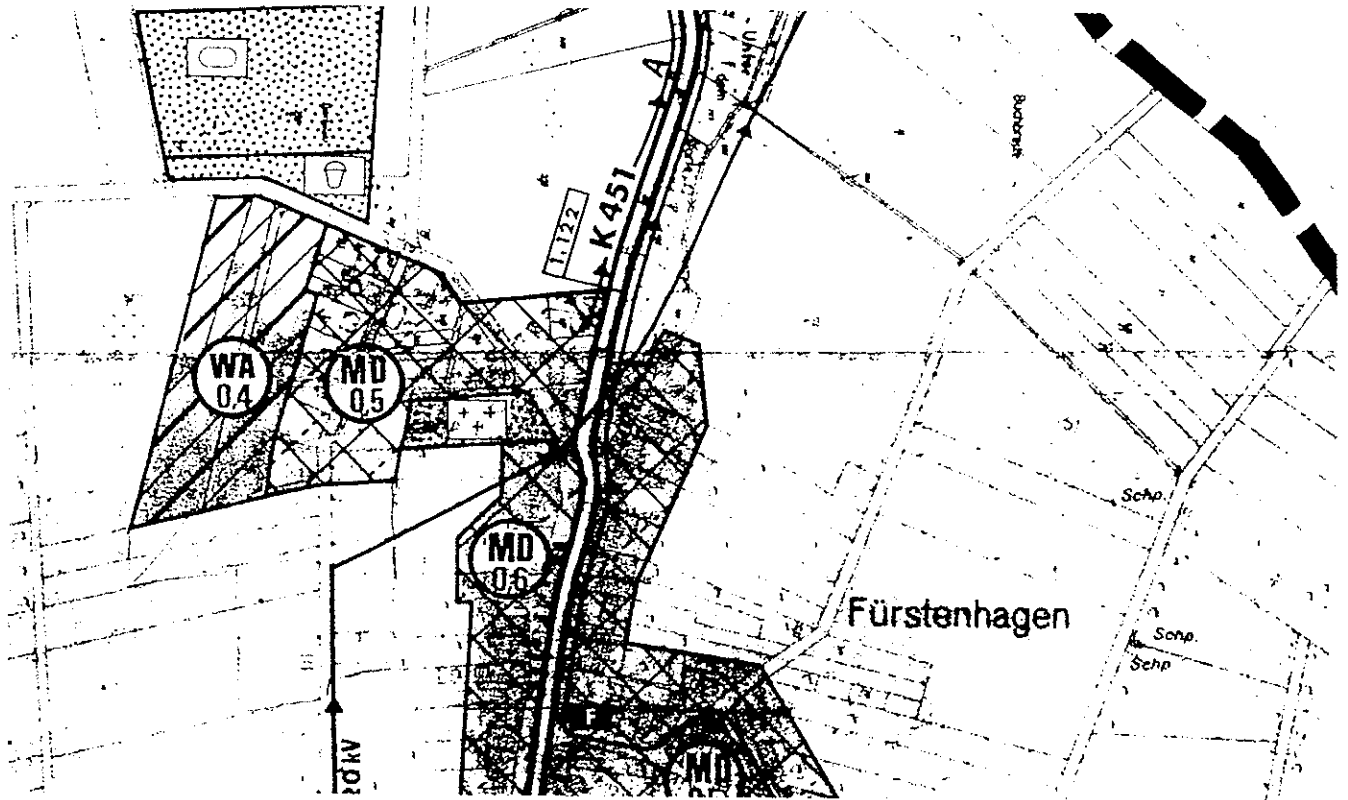
Mit Beschluß vom 26.9.1985 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde am 10.3.1988 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 16.6.1988 im Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht.

Mit Beschluß vom 11.7.1989 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese liegt z. Z. der Bezirksregierung Braunschweig zur Genehmigung vor.

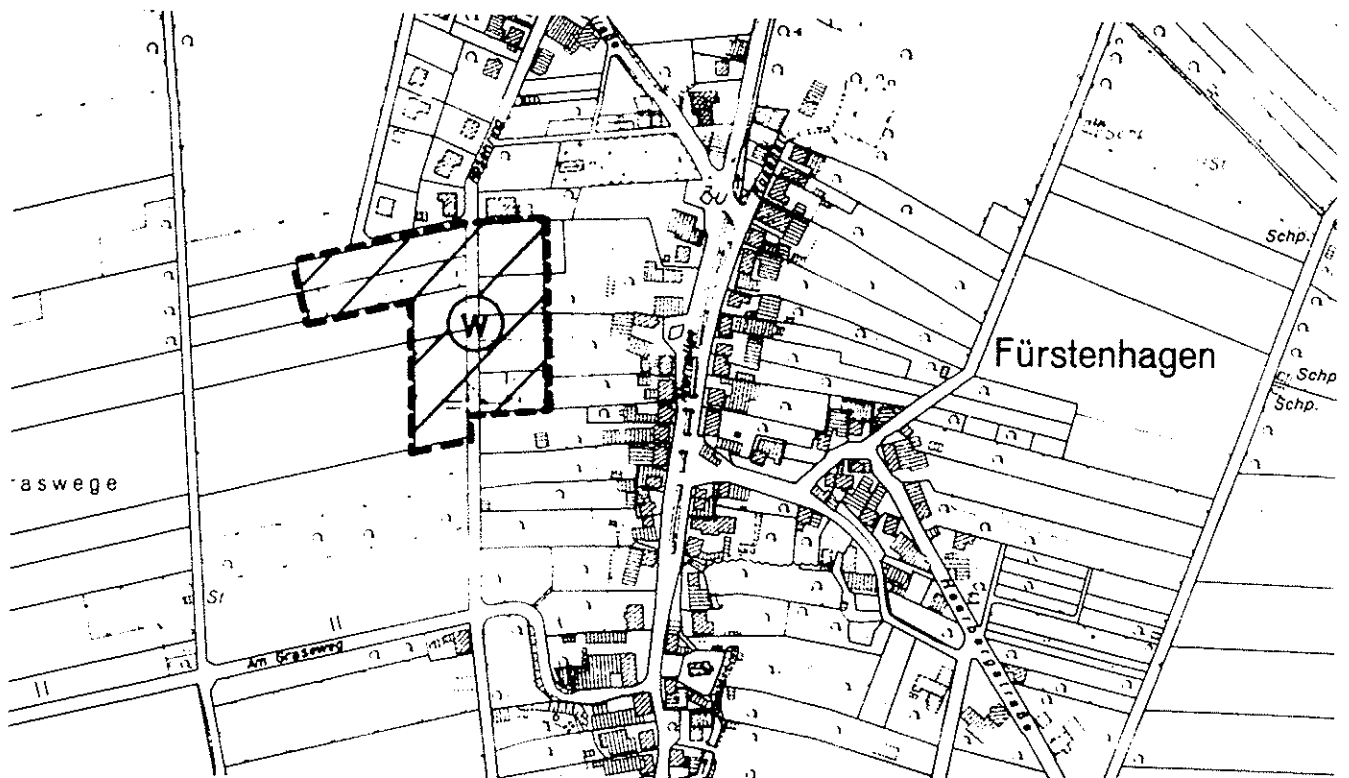
Die 6. und 7. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als W - Wohnbaufläche dar. Im Rahmen des Bebauungsplanes soll der vorhandene Baumbestand berücksichtigt werden und zur Gestaltung des Ortsrandes Maßnahmen vorgesehen werden.

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



Auszug aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes i.M. 1:5000



2.2 Natur und Landschaft

Das geplante Baugebiet stellt eine Erweiterung der Ortslage dar und bildet zum Teil einen neuen Ortsrand. Die in Anspruch genommenen Flächen werden landwirtschaftlich, gärtnerisch und als Obstwiesen genutzt. Der Obstbaumbestand sollte möglichst erhalten werden. Zur Ortsrandgestaltung sind Bepflanzungsfestsetzungen vorzunehmen.

2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Bereich einer geordneten Wohnbebauung zuzuführen. Hierfür hat die Stadt bereits 2 Bauungskonzepte aufgestellt, nach denen eine Bebauung in diesem Bereich ermöglicht worden ist. Da die Bauungskonzepte keine rechtlichen Grundlagen für weitere Maßnahmen (wie Erwerb und Abrechnung von Verkehrsflächen) bilden, wird es notwendig, einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen.

Mit Beschluß vom 11.10.1990 haben die Gremien der Stadt Uslar beschlossen, für den festgesetzten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser soll die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festsetzen und die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen bilden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Hieraus wird aufgrund der Nachbarschaft und des örtlichen Bedarfs ein allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung – Geschößzahl, Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl – ist in Anlehnung an die vorhandene Bebauung und an die Planungsvorgaben (Bauungskonzept) festgesetzt worden. Aufgrund der großen Baugrundstücke ist die Grundflächenzahl der zulässigen Gebäude auf 0,3 begrenzt. Die Geschößflächenzahl ist mit 0,4 dem örtlichen Bedarf angepaßt. Die Bauweise ist auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt worden, um Fehlentwicklungen mit anderen Gebäudetypen entgegenzuwirken.

Die überbaubare Fläche ist mit Baugrenzen großzügig begrenzt worden, um ausreichend Spielraum für die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken zu bieten.

3.4 Verkehr

Die Erschließung der Bauplätze erfolgt über den Orchideenweg und eine Teilstrecke des Rosenringes. Die Straßengrundstücke sind ausreichend breit, so daß zusätzliche Verkehrsfläche nicht benötigt wird. Der Orchideenweg ist durchgehend befahrbar, auf einen Wendeplatz ist daher verzichtet worden. Für die verbleibenden landwirtschaftlichen Restflächen muß aus Gründen der Hangneigung eine Zufahrt vom Orchideenweg erhalten bleiben. Mit dem geplanten landwirtschaftlichen Weg wird diesem Erfordernis Rechnung getragen.

Im Bereich öffentlicher Straßen, Plätze und Wege sind im Interesse alter und behinderter Menschen hindernisfreie Umweltbedingungen zu schaffen.

3.5 Hauptversorgungsleitung

Durch das Plangebiet verläuft eine 20 kV Elt - Freileitung der EAM - Göttingen. Innerhalb des Sicherheitsstreifens der Elt - Freileitung ist eine Bebauung nicht zulässig. Im Bebauungsplan ist durch die festgesetzten Baugrenzen der Sicherheitsabstand gewährleistet. Eine Verkabelung ist nicht vorgesehen.

3.6 Textliche Festsetzungen

zu 1)

Zur Gestaltung des Überganges von der bebauten Ortslage zur freien Landschaft ist ein 5 bis 7 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt worden. Je 15 m angefangene Pflanzstreifenlänge ist ein hochwertender einheimischer Laubbaum (natürliche Wuchshöhe über 6 m) und zwei Mittelsträucher (natürliche Wuchshöhe über 1,8 m) anzupflanzen und zu erhalten. Dabei ist sicherzustellen, daß die Gehölze eine ausreichende Luft-, Wasser- und Nährstoffzufuhr erhalten, um sich artengerecht zu entwickeln.

zu 2)

In einigen Grundstücken befinden sich eine Anzahl Obstgehölze, die erhalten werden sollen, soweit sie einen Stammumfang von 50 cm, gemessen 50 cm über gewachsenem Boden überschritten haben. Die generelle Erhaltung der Obstbäume kann dazu führen, daß Grundstücke nicht bebaut werden können. Dies ist nicht Ziel und Sinn dieser Festsetzung, so daß innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen eine Ausnahme eingeräumt wird. Die Ausnahme läßt ein Entfernen der zu erhaltenen Obstgehölze zu, soweit diese den Baukörpern im Wege stehen. Das Entfernen ist jedoch mit einer Ersatzpflanzung verbunden, um die Anzahl der vorhandenen Obstgehölze zu erhalten. Außerdem wird damit eine unnötige Beseitigung von Obstgehölzen vermieden.

In dem dieser Begründung beigefügten Bebauungsentwurf (Seite 7) sind die erhaltenswerten Bäume dargestellt.

3.7 Hinweis

Es wird darauf hingewiesen, daß durch die Realisierung des Bebauungsplanes die wasserwirtschaftlichen Verhältnisse der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht verschlechtert werden darf. Gegebenenfalls ist ein entsprechender Entwässerungsgraben am Westrand des Baugebietes vorgesehen.

Bei der Auswahl der Baum- und Straucharten sollten diejenigen, die Überträger von Schädlingen für landwirtschaftliche Kulturen sind, nur in untergeordneter Anzahl verwandt werden. Die Pflanzung sollte mit der Landwirtschaftskammer rechtzeitig abgestimmt werden.

3.8 Immissionsschutz

Das Wohngebiet grenzt im Norden an ein allgemeines Wohngebiet und ein Dorfgebiet. Beide Gebiete werden in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohnen genutzt, so daß Nutzungskonflikte ausgeschlossen sind. Im übrigen wird das Wohngebiet von Fläche für die Landwirtschaft begrenzt. Nutzungskonflikte sind auch von dieser Nutzung nicht zu erwarten.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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

4.2. Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung im Planbereich wird von den Stadtwerken Uslar sichergestellt. Die Druckverhältnisse sind zur Versorgung des Gebietes ausreichend.

Die Löschwasserversorgung wird, soweit sie nicht vorhanden ist, sichergestellt. Hierbei ist das DVGW - Arbeitsblatt W 405 (Entwurf Januar 1977) zu beachten. Der Bedarf ist mit $48 \text{ m}^3/\text{h} = 800 \text{ l/min.}$ anzusetzen.

Die Sicherstellung kann durch ein ausreichend zu bemessendes Ringleitungsnetz mit einem Rohrquerschnitt von mindestens 100 mm, erforderlichenfalls durch den zusätzlichen Bau von Zisternen erreicht werden.

In das Leitungsnetz sind in Abständen von 80 - 100 m genormte Hydranten einzubauen. Die Lage der Hydranten im gesamten Neubaugebiet ist durch genormte Hinweisschilder zu kennzeichnen.

Die Abwässer werden im Trennsystem zur zentralen Kläranlage geleitet. Die Grundstücke sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Die örtliche Kläranlage ist ausreichend dimensioniert.

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

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Northeim durchgeführt.

Anfallende Sonderabfälle können nicht auf den Hausmülldeponien abgelagert werden. Der Abfallerzeuger ist für eine geordnete Beseitigung durch Zuführen zu einer zugelassenen Beseitigungs- oder Behandlungsanlage selbst verantwortlich.

PLANZEICHENERKLÄRUNG



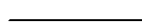
Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes



Gebäudevorschlag



Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)



Straßen- und Freiflächengrenze



Fahrbahn | Fußweg



Bäume, Sträucher



Bäume zu erhalten

Bebauungsentwurf
zum
Bebauungsplan Nr. 44
"Am Orchideenweg"

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM, die mit Gas von der Gasversorgung Südhanover-Nordhessen GmbH sichergestellt. Im Straßenbereich befinden sich bereits Versorgungseinrichtungen und 1 kV Erdkabel. Baufirmen, die hier Arbeiten durchführen, sollten sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der Betriebsstelle Uslar, Leipziger Straße 1, Tel. 05571/2031 zwecks Ortung der Kabel und Trassen in Verbindung setzen.

Über den Bereich des Bebauungsplanes führt eine Elt-Freileitung der EAM. Diese muß im Rahmen der Erschließung bis an den Rand des Planbereiches verkabelt werden.

4.3 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen jeglicher Art (geschlossene Müllplätze usw.) sowie Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

4.4 Einstellplätze

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

4.5 Spielplatznachweis (gem. Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

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

Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren ist im Bebauungsplan nicht ausgewiesen, da ca. 200 m nördlich am Sportplatz ein Spielplatz vorhanden ist (siehe Seite 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan). Der Platz deckt den Bedarf von 104 m² (2 % der Geschoßfläche) aus diesem Plan mit und ist in einer geringeren Entfernung als 400 m von den Benutzern zu erreichen.

Die Stadt hat daher um Zustimmung des Jugendamtes gebeten. Mit Schreiben vom 25.2.1991 hat das Jugendamt zugestimmt. Die Stadt Uslar stellt den Ausnahmeantrag gem. § 5 Nds. Gesetz über Kinderspielplätze.

4.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

Erwerb und Freilegung	
Verkehrsflächenausbau	170.000,-- DM
Anlage der Grünflächen	

Von diesen Beträgen sind 170.000,-- DM abzüglich 10 % Gemeindeanteil über den Erschließungsbeitrag zu verteilen.

Regenwasserkanal	40.000,-- DM
Schmutzwasserkanal	42.000,-- DM
Hausanschlüsse (SW und RW)	14.000,-- DM

Diese Kosten werden von der Stadt getragen bzw. umgelegt. Die Kosten des SW-Kanales trägt der Abwasserverband "Mittlere Schwülme".

Die Kosten für die Strom- und Wasserversorgung sowie für das erforderliche Fernmeldenetz 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	1,4220 ha
davon sind Allgemeine Wohngebiete	1,2907 ha
Verkehrsfläche	0,1313 ha

Bei der geplanten Baudichte von 0,4 GFZ ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 5163 m².

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 44

"Orchideenweg"

vom 30.9.1991 bis einschließlich 31.10.1991

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

Uslar, den 20. FEB. 1992

gez. Dr. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor