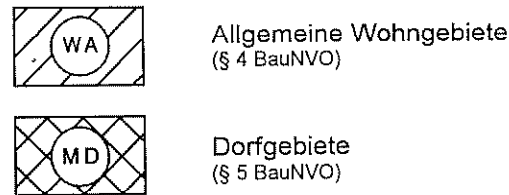
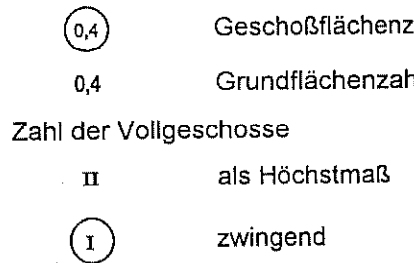


PLANZEICHENERKLÄRUNG

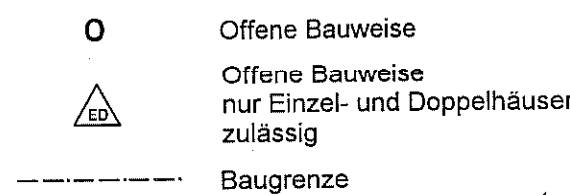
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



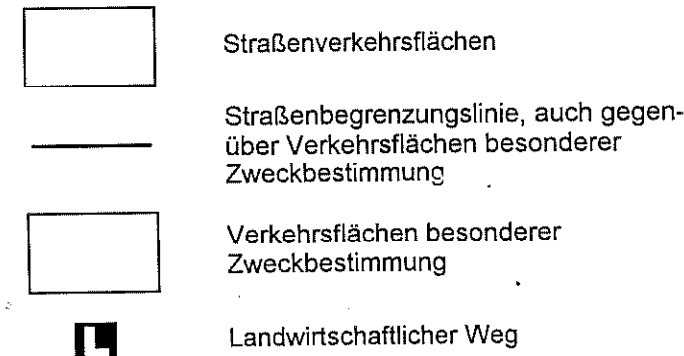
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 10 BauNVO)



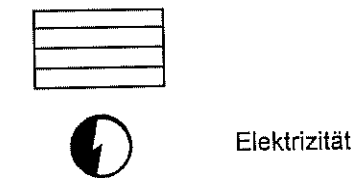
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN,
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



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



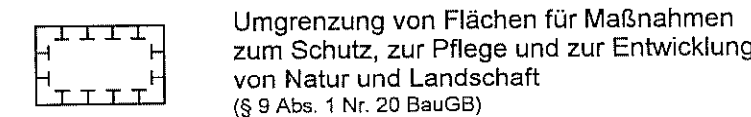
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE
ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG
SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)



GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

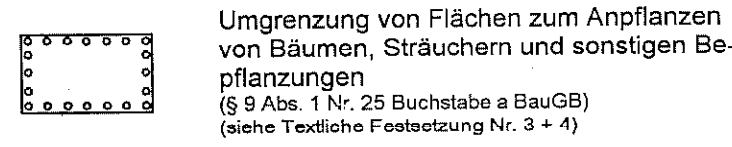


PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS-
NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

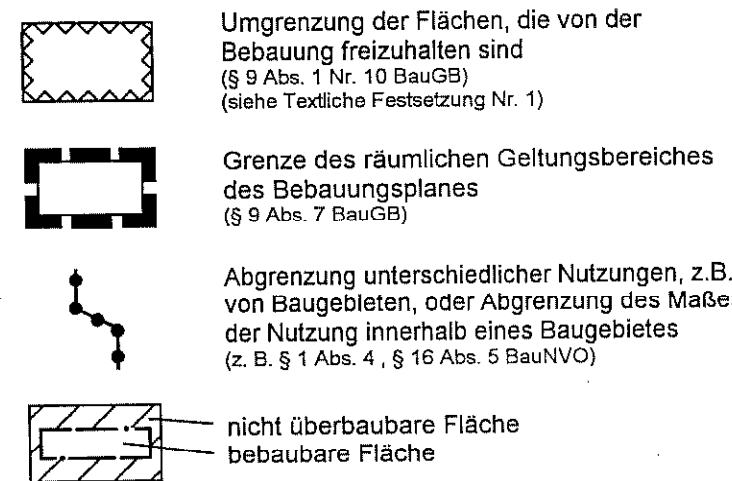


Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent-
wicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Fest-
setzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen
werden können / Laubbäume und Großsträucher
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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)



SONSTIGE PLANZEICHEN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
- Im allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je angefangene 500 m² Baugrundstück ein hochwertender einheimischer Laubbaum (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum als Hochstamm) anzupflanzen und zu erhalten. Für je 15 m angefangene Pflanzstreifenlänge sind mindestens ein Laubbaum und vier Großsträucher anzupflanzen. Vorhandene Anpflanzungen dürfen auf diese Festsetzung angerechnet werden.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in dem 5 m breiten Pflanzstreifen einheimische hochwertende Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum als Hochstamm) anzupflanzen und zu erhalten. Für je 15 m angefangene Pflanzstreifenlänge sind mindestens vier Großsträucher anzupflanzen. Vorhandene Anpflanzungen dürfen auf diese Festsetzung angerechnet werden.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in dem 3 m breiten Pflanzstreifen Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten. Für je 15 m angefangene Pflanzstreifenlänge sind mindestens vier Großsträucher anzupflanzen. Vorhandene Anpflanzungen dürfen auf diese Festsetzung angerechnet werden.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind im Bereich der Verkehrsflächen 14 hochwertende einheimische Laubbäume (I. oder II. Größenordnung) anzupflanzen und zu erhalten.
- Für die Versiegelung von Flächen im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatG Ausgleichsmaßnahmen in folgendem Umfang vorzunehmen. Je 10 m² überbauter oder versiegelter Fläche ist ein Ausgleich von 7,02 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 Herstellung von Flächen wird wie folgt festgesetzt:
Baum I. Größenordnung = 90 WE
Baum II. Größenordnung = 60 WE
Obstbaum Hochstamm = 50 WE
Großstrauch = 28 WE
Kleinstrauch = 7 WE
Sukzessionsfläche ohne Bepflanzung = 1,4 WE/m²
Die Textlichen Festsetzungen Nr. 2, 3 + 4 sind auf diese Festsetzung anzurechnen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
ÜBER GESTALTUNG

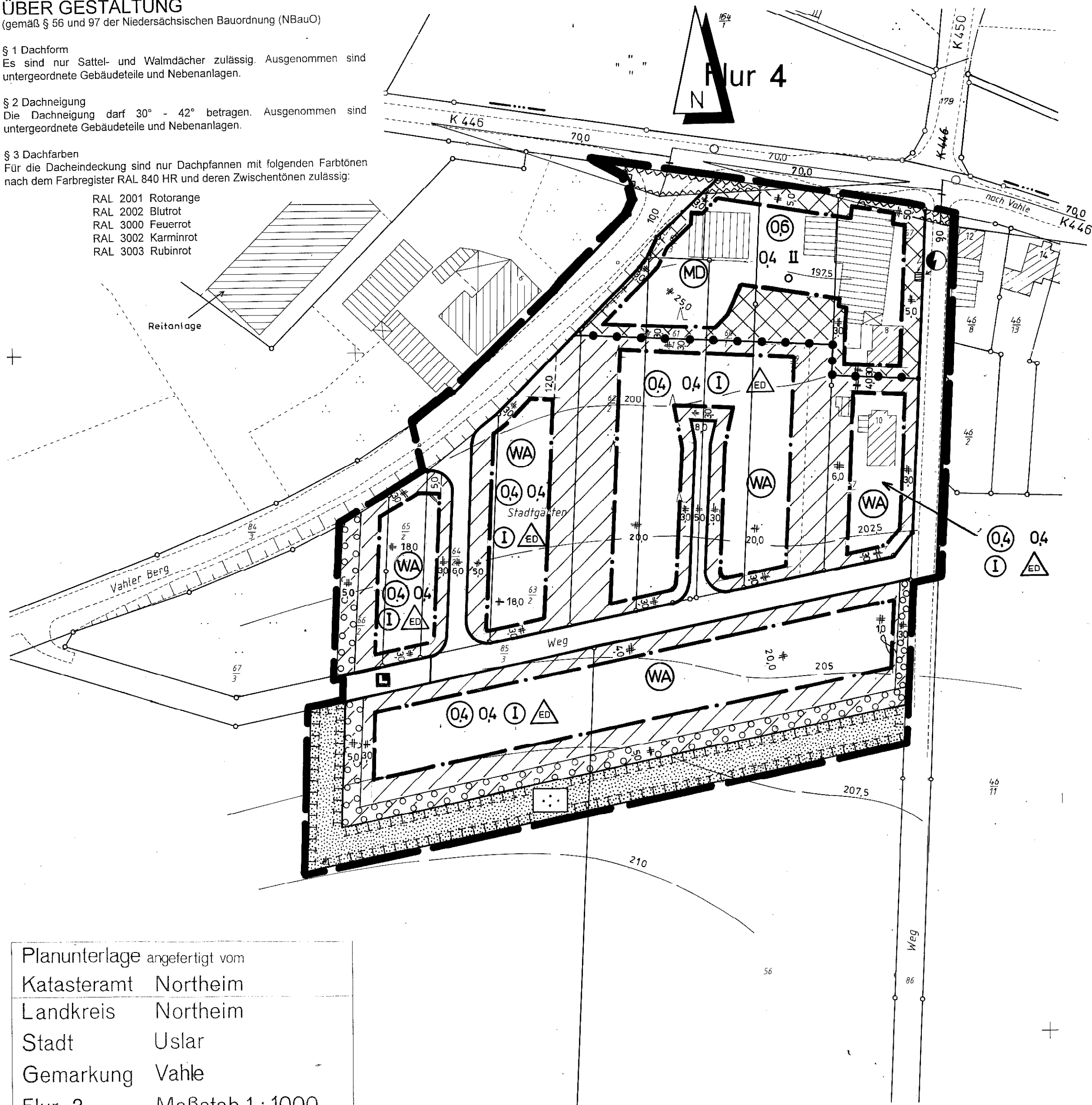
(gemäß § 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

§ 1 Dachform
Es sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen.

§ 2 Dachneigung
Die Dachneigung darf 30° - 42° betragen. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen.

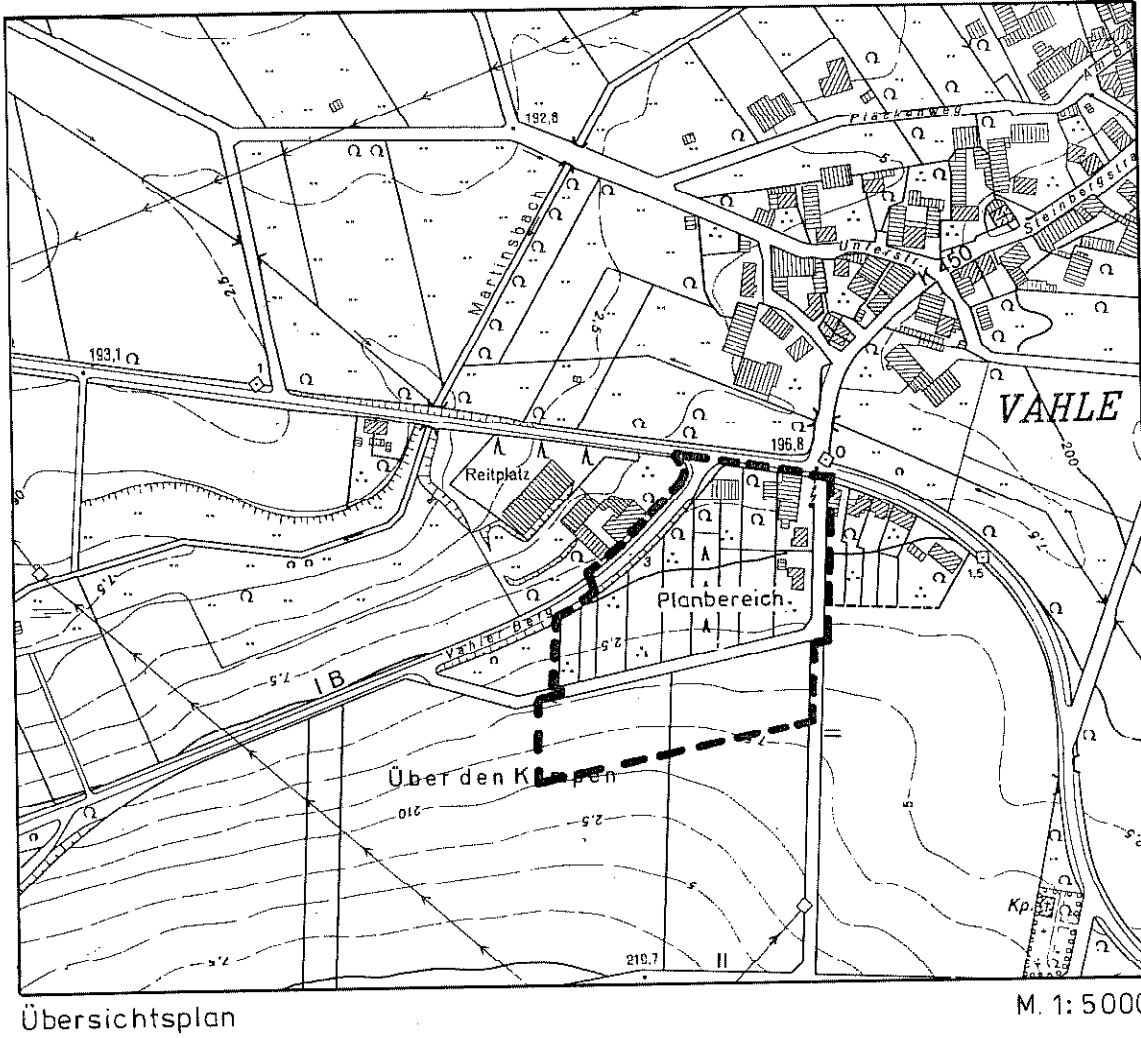
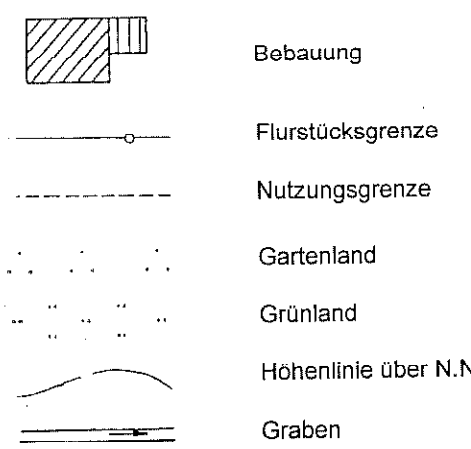
§ 3 Dachfarben
Für die Dachdeckung sind nur Dachpfannen mit folgenden Farbtönen nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentönen zulässig:

RAL 2001 Rotorange
RAL 2002 Blutrot
RAL 3000 Feuerrot
RAL 3002 Karminrot
RAL 3003 Rubinrot



Planunterlage angefertigt vom
Katasteramt Northeim
Landkreis Northeim
Stadt Uslar
Gemarkung Vahle
Flur 3 Maßstab 1:1000
Die Höhenangaben beziehen sich auf Normalnull

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE



STADT USLAR

OS VAHLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 54
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
ÜBER GESTALTUNG

„VAHLER BERG“

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVER-
ORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG
IN DER JEWELS ZULETZT GELTENDEN
FASSUNG

PLANUNGSBÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

GEM § 4(1) BauGB	GEM § 3(2) BauGB	GEM § 10 BauGB	GEM § 11 BauGB	GEM § 12 BauGB
BEARBEITET: 10.05.1994 / RO.	ERGÄNZT: 21.09.1994 / RO.	STAND: 20.06.1995 / RO.		

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 54, Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung), als Satzung beschlossen.

Uslar, den 20. Juni 1995

Siegel

gez. Dr. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor

Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 05.05.94 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB *) ortsüblich bekannt gemacht.

Uslar, den 20. Juni 1995

gez. Meistering
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 4426 A/B
VP 3194

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 1994). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Northeim, den 10. Aug. 1995

Siegel

In Vertretung
gez. Bednorzik

Planverfasser

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Mai 1994

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Lothinger Strasse 15
Telefon (0511) 5225337, Fax (0511) 5225332

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.11.94 dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.12.95 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.12.94 bis 21.01.95 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Uslar, den 20. Juni 1995

gez. Meistering
Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Uslar, den

Stadtdirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Uslar, den

Stadtdirektor

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, Änderung, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.95 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Uslar, den 20. Juni 1995

gez. Meistering
Stadtdirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan, Änderung, ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 9.11.1995 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan, Änderung, wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben mit Ausnahme der durch kassiert gemachten Teile *) nicht geltend gemacht.

Northeim, den 07. Feb. 1995

Siegel

Landkreis Northeim
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage:
gez. Jahns

Beitriffsbeschuß

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom Az.: aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen beigetreten.

Der Bebauungsplan, Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt.

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

Uslar, den

Stadtdirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 08.03.96 im Amtsblatt bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan, Änderung, ist damit am 08.03.96 rechtsverbindlich geworden.

Uslar, den 08. März 1995

gez. Meistering
Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Uslar, den

Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

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

Uslar, den

Stadtdirektor

Anmerkung:
*) Nichtzutreffendes streichen

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-umstehende Abschrift/Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift/beglaubigten Abschrift des Bebauungsplans Nr. 54 übereinstimmt. Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei

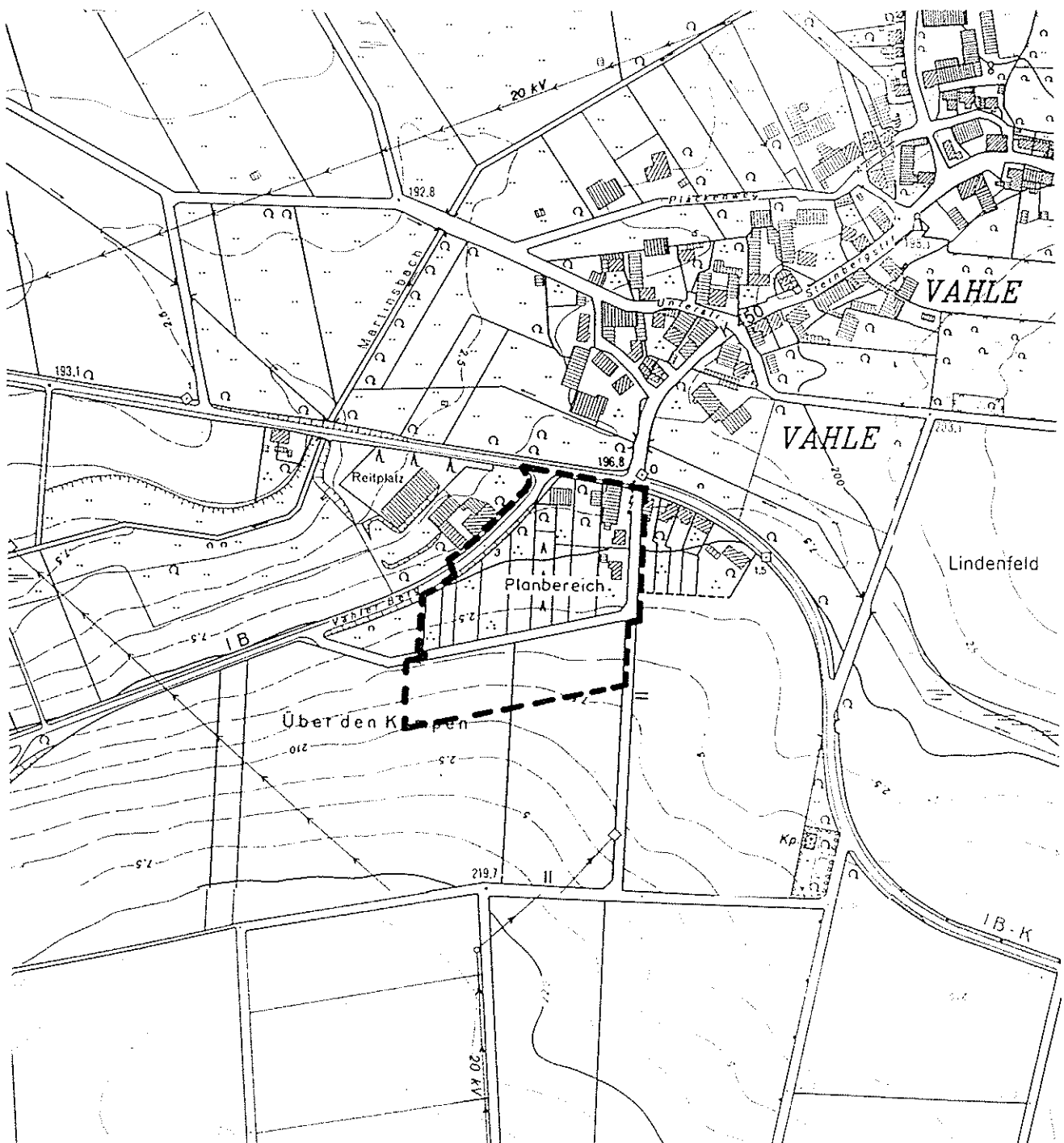
Uslar, den 20. Juni 1995 erteilt.

Stadtdirektor
Stadtdirektor
Stadtdirektor

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 20.6.1995	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

STADT USLAR OT VAHLE BEBAUUNGSPLAN NR. 54 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG "VAHLER BERG"



1. Aufstellungsbeschluß

1.1 Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Uslar hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Vahler Berg" beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Süden der Ortschaft südlich der Straße Vahler Berg. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt 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 13 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1., 2., 4., 5., 6., 7., 10. 11. und 12. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 8. Änderung liegt der Bezirksregierung Braunschweig zur Genehmigung vor. Die 3., 9. und 14. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche und Dorfgebiet dar.

2.2 Natur und Landschaft

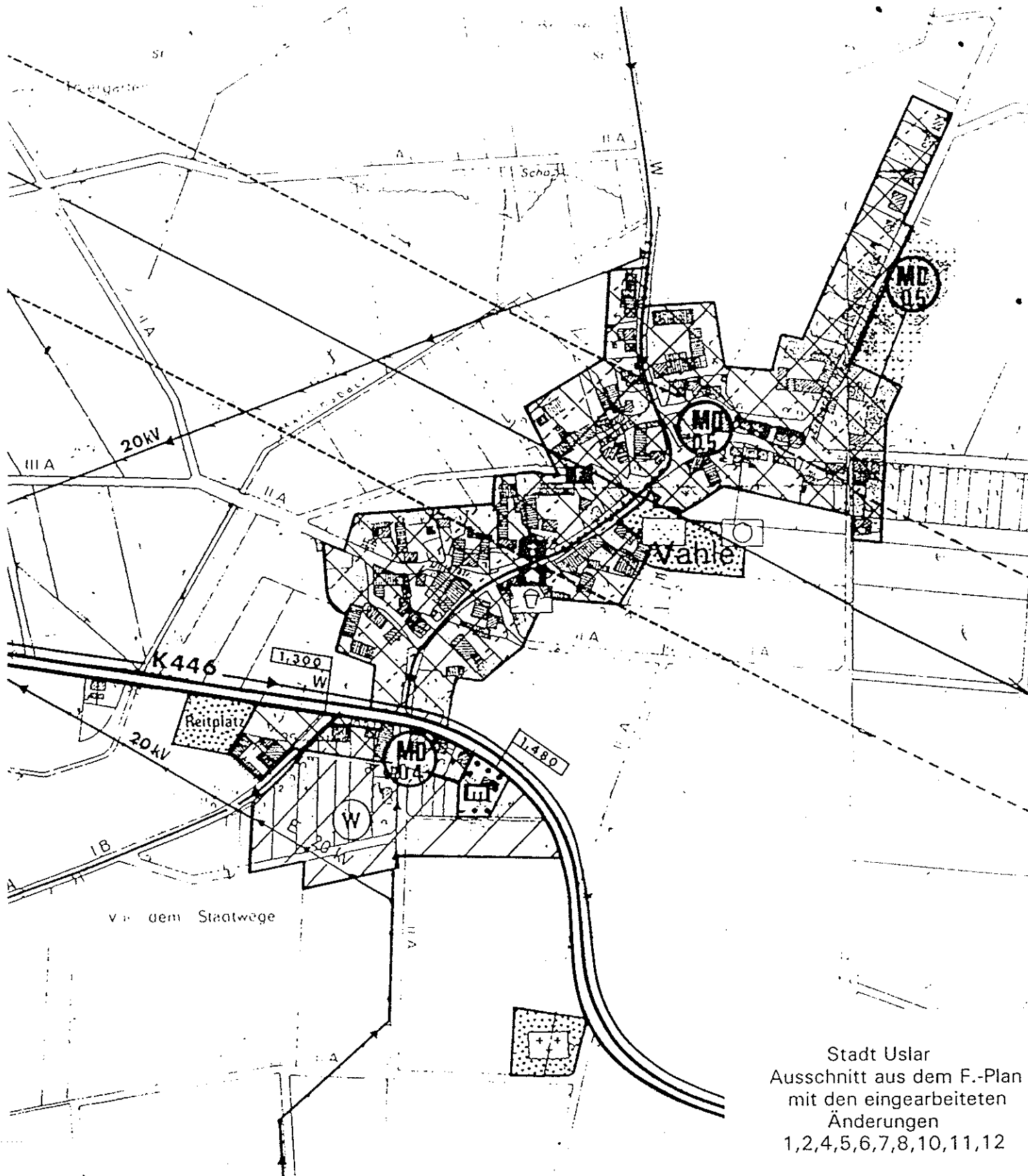
Der Bereich des Bebauungsplanes stellt den südlichen Ortsrand von Vahle dar. Die Flächen werden als Hausgärten, Obstwiese, Weidefläche und Ackerland genutzt (siehe Nutzungskarte).

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Northeim ist der Bereich im Gebiet für Grundwasserneubildung dargestellt. Im übrigen sind keine weiteren Aussagen getroffen worden.

Auf die Bilanzierung unter Absatz Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird hingewiesen.

2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Durch das Plangebiet werden keine Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete berührt.



Stadt Uslar
Ausschnitt aus dem F.-Plan
mit den eingearbeiteten
Änderungen
1,2,4,5,6,7,8,10,11,12

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt hat als Mittelzentrum die Aufgabe der Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfes. Dazu kommt der Schwerpunkt die Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten. Dieser Aufgabe wird die Stadt mit Bereitstellung von Wohn- und Gewerbebauflächen gerecht. Dabei dürfen die angeschlossenen Ortschaften nicht vernachlässigt werden. So haben die Ortschaften den Anspruch auf Erhaltung und Eigenentwicklung. Die Ortschaft Vahle hat aufgrund geringer Einwohnerzahl auch eine geringe Wohnentwicklung. Da in Vahle keine Wohnbauflächen mehr zur Verfügung stehen, wird es notwendig, die Baulandnachfrage durch Bereitstellung von Bauland zu decken. Unter diesem Gesichtspunkt hat der Verwaltungsausschuß die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, Bauland für Wohngebäude im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sicherzustellen und die Grundlage für weitere Maßnahmen zu bilden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Dorfgebiet und Wohnbaufläche dar. Das Dorfgebiet wird entsprechend der vorhandenen Bebauung im Norden des Plangebietes ausgewiesen. Die Wohnbaufläche wird aufgrund der Nachbarschaft und des örtlichen Bedarfs zum allgemeinen Wohngebiet entwickelt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Im Dorfgebiet ist eine bis zu zweigeschossige Bebauung zugelassen worden, orientiert an den vorhandenen und benachbarten Gebäuden. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 und die Geschößflächenzahl mit 0,6 festgesetzt worden. Hiermit wird man den Bauansprüchen innerhalb des Dorfgebietes gerecht. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine eingeschossige Bebauung zugelassen. Durch die Grundflächenzahl von 0,4 wird eine großzügige Überbauung ermöglicht. Die Geschößflächenzahl ist gleichfalls mit 0,4 festgelegt worden, da der Dachausbau nicht auf die Geschößflächenzahl angerechnet wird. Die zulässige Bauweise ist auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt worden, um ortsuntypische Gebäude wie Reihen- und Kettenhäuser zu vermeiden.

Die überbaubaren Flächen sind großzügig mit Baugrenzen als Baubänder festgelegt worden.

3.4 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt einerseits von der Verbindungsstraße Uslar-Vahle sowie über die vorhandene Straße Flurstück 86, die mit der vorgenannten über eine auszubauende Wohnstraße verbunden wird. Zur intensiveren Erschließung ist in nördlicher Richtung noch ein Stichweg vorgesehen. Die ausgewiesenen Verkehrsflächen stellen nicht die zu versiegelnde Fläche dar. Hierin sind auch die Oberflächenentwässerungsgräben und Randstreifen enthalten.

Für die Straßeneinmündung des Weges Flurstück 86 in km 1,380 der K 446 wird ein Entwurfskonzept mit dem Straßenbauamt abgestimmt. Unter Zugrundelegung des Straßenentwurfes wird zwischen der Stadt und dem Landkreis eine Kreuzungsvereinbarung getroffen.

3.5 Grünfläche - Grünanlage öffentlich

Entlang der Südgrenze und der Südwestgrenze des Baugebietes ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt worden, die als Ausgleichsfläche für die zugelassene Versiegelung vorgesehen ist. Die Stadt wird die Fläche aus der bisherigen Bewirtschaftung herausnehmen und dieser der natürlichen Sukzession überlassen. Zusätzlich steht die Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung. Damit bildet der Grünstreifen einen guten Übergang zur freien Landschaft.

3.6 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Das geplante Baugebiet bildet im Süden sowie im Osten und Westen teilweise den Ortsrand neu. Innerhalb des Wohngebietes ist ein Pflanzstreifen zur Gestaltung des Ortsrandes festgesetzt.

3.7 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Im Bereich der Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecksflächen festgesetzt worden. Diese Festsetzung gewährt ein Mindestmaß an Einsicht in die angrenzende Verkehrsfläche und trägt zur Verkehrssicherheit bei.

zu Nr. 2

Das geplante Baugebiet ist zum Teil Ackerfläche ohne Baumbewuchs. Um jedoch eine allgemeine Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen, ist eine Bepflanzung in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße festgesetzt worden. Vorhandene Bäume sollen im Rahmen der Bebauung weitgehend erhalten werden. Um dies zu erreichen, sind diese auf die getroffene Festsetzung anrechenbar.

zu Nr. 3

Der Pflanzstreifen zur freien Landschaft hin muß von seiner Aufgabenstellung her eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern erhalten. So sind je 15 lfdm Pflanzstreifenlänge 1 hochwerdender Laubbaum und 4 Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten. Diese Pflanzdichte kann durch zusätzliche Anpflanzungen noch verdichtet werden. Die Festsetzung stellt jedoch nur das erforderliche Mindestmaß dar, welches auch im ausgewachsenen Zustand Bestand hat.

zu Nr. 4

Der 3 m breite Pflanzstreifen stellt für die Bebauung eine Beeinträchtigung der Belichtung dar, wenn dieser mit hochwachsenden Laubbäumen zu bepflanzen ist. Außerdem steht den Bäumen nicht genügend Entwicklung zur Verfügung. In diesem Fall ist auf die Baumanpflanzung verzichtet worden und nur das Anpflanzen von Großsträuchern festgesetzt.

zu Nr. 5

Die Verkehrsfläche soll nicht insgesamt versiegelt werden. So soll der Verkehrsraum durch Laubbäume gegliedert und gestaltet werden. Da zu diesem Zeitpunkt die Standorte der Bäume aufgrund der noch zu bestimmenden Grundstückszufahrten u.a. nicht festgelegt werden können, wird die Anpflanzung nur allgemein bestimmt. Im Rahmen der Ausbauplanung ist die festgesetzte Anzahl der Laubbäume in der Verkehrsfläche unterzubringen.

zu Nr. 6

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

Ermittlung des Ausgleichswertes

Bestand	22.367 WE
abzüglich	
Gartenland einschl. Pflanzstreifen ohne Bewuchs	9.594 WE
Landwirtschaftlicher Weg	215 WE
Wegeseitengrün / Straße Vahler Berg	695 WE
Grünflächen für Ausgleichsmaßnahmen	2.496 WE
14 Laubbäume innerhalb der Verkehrsfläche	952 WE
	8.415 WE

Versiegelung durch Bebauung

$$2.270 \text{ m}^2 + 9.723 \text{ m}^2 = 11.993 \text{ m}^2$$

Ausgleichswert

$$\frac{8.415 \text{ WE} \times 10 \text{ m}^2}{11.993 \text{ m}^2} = 7,02 \text{ WE}/10 \text{ m}^2$$

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

$$\frac{500 \text{ m}^2}{10} \times 7,02 \text{ WE}/\text{m}^2 = 351 \text{ WE}$$

erforderlich. Diese Werteinheit kann durch verschiedene Maßnahmen erfolgen. 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.

So stellt beispielsweise die Bepflanzung des Grundstückes mit 4 Obstbäumen Hochstamm, 5 Großsträuchern und 2 Kleinsträuchern eine Wertigkeit von 354 WE dar. Hiermit wäre der Ausgleich sichergestellt. Ist das Grundstück nicht ausreichend groß, so besteht die Möglichkeit die Bäume auf die öffentliche Grünfläche am Ortsrand zu pflanzen. Die Bäume gehen dann in den Besitz der Stadt über.

Bei der Verwendung eines offenporigen oder breitfugigen 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 dargestellt.

Gesamtfläche	26.671 m ²			
Dorfgebiet	3.783 m ²			
GRZ = 0,4	= 1.513 m ²			
	2.270 m ²	x	0,0 WE/m ²	
50 %	= 757 m ²			
Hausgärten	1.513 m ²	x	1,2 WE/m ²	= 1.816 WE

allgemeines Wohngebiet	16.205 m ²				
GRZ = 0,4 =	6.482 m ²				
	9.723 m ²				
50 % =	3.241 m ²				
Hausgärten	6.482 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	7.778 WE
Verkehrsfläche	4.603 m ²				
Asphaltfläche	1.350 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Landwirtsch. Weg/ Grasweg mit Seiten- graben	215 m ²	x	1,0 WE/m ²	=	215 WE
Straße Vahler Berg Asphalt u. Ver- bundstein	1.519 m ² 940 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Wegeseitengrün mit Graben und Bewuchs	579 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	695 WE
Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen	2.080 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	<u>2.496 WE</u>
					13.000 WE

zusätzlich

Textliche Festsetzung Nr. 2

je 500 m² Baugrundstück 1 Laubbaum
 $\hat{=}$ 40 Laubbäume je 50 WE = 2.000 WE

Textliche Festsetzung Nr. 3

Pflanzstreifen je 15 lfdm

1 Laubbaum, 4 Großsträucher

45 lfdm $\hat{=}$ 3 Laubbäume und 12 Großsträucher

197 lfdm $\hat{=}$ 14 Laubbäume und 42 Großsträucher

= 17 Laubbäume = 17 x 50 WE = 850 WE

= 54 Großsträucher = 54 x 28 WE = 1.512 WE

Textliche Festsetzung Nr. 4

Pflanzstreifen je 15 lfdm

4 Großsträucher

30 lfdm $\hat{=}$ 8 Großsträucher = 8 x 28 WE = 224 WE

Textliche Festsetzung Nr. 5

Innerhalb der Verkehrsfläche

14 Laubbäume á 68 WE = 14 x 68 WE = 952 WE

Textliche Festsetzung Nr. 6

Bepflanzung der Grünfläche

max. Annahme

je 15 lfdm 1 Laubbaum und 8 Großsträucher

208 lfdm

= 14 Laubbäume	= 14 x 50 WE	= 700 WE
= 112 Großsträucher	= 112 x 28 WE	= <u>3.136 WE</u>
	zusammen	= 22.374 WE
		= = = = = =

3.9 Immissionsschutz

Das geplante allgemeine Wohngebiet grenzt im Norden und Nordwesten an ein vorhandenes Dorfgebiet. In diesen Bereichen wird keine intensive Tierhaltung betrieben, so daß eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnbebauung nicht auftreten wird. Im Wohngebiet sind Gerüche aus der Landwirtschaft unvermeidbar, da es durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen sowie auch der Tierhaltung in größerer Entfernung zu Geruchsbeeinträchtigungen führen wird, die das ortsübliche Maß nicht überschreiten werden.

3.10 Hinweis

Von Seiten der Denkmalschutzbehörde wird darauf hingewiesen, daß nicht auszuschließen ist, daß bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde und dem Institut für Denkmalpflege, Außenstelle Braunschweig, Abteilung Archäologie, gemeldet werden müssen. Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstellen unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen.

Von Seiten des Straßenbauamtes wird darauf hingewiesen, daß Oberflächen- und Abwässer aus dem Baugebiet nicht den Straßenanlagen der K 446 weder mittelbar noch unmittelbar zugeleitet werden dürfen.

Die Lagerung von Baumaterial jeder Art im Bereich der Straßenanlagen der K 446 ist nicht gestattet.

Geplante Anpflanzungen entlang der Kreisstraße sind mit dem Straßenbauamt abzustimmen. Dabei sind die Sichtverhältnisse für den Verkehr der Kreisstraße zu berücksichtigen.

Von Seiten der Landwirtschaftskammer wird darauf hingewiesen, daß sich im Abstand von ca. 75 m nördlich des Planbereiches ein Schweinemaststall befindet. Die Stallanlage ist derzeit nicht besetzt. Bei günstiger marktwirtschaftlicher Gegebenheit soll der Mastbetrieb jedoch wieder aufgenommen werden. Da der Betrieb auf die benachbarte Wohnbebauung bezüglich der Emissionen Rücksicht nehmen muß, ist der Sicherheitsabstand zu dem Plangebiet genügend groß. Dennoch kann es bei Winden aus nördlicher Richtung zu Geruchsbeeinträchtigungen kommen, die das ortsübliche und tolerierbare Maß nicht überschreiten.

Von Seiten der Landwirtschaft wird darauf hingewiesen, daß bei der Bepflanzung der Grünfläche sowie der Baugrundstücke mit Bäumen ein Abstand zur Ackerfläche von 5 - 8 m entsprechend dem Nds. Nachbarrechtsgesetz eingehalten werden soll.

4. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Bedingt durch das Orts- und Landschaftsbild mit reichhaltigem Baudenkmalbestand, wird eine Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung notwendig. Da die Dachflächen auf das Orts- und Landschaftsbild den größten Einfluß ausüben, beschränkt sich die Bauvorschrift auf die Gestaltung der Dachflächen.

§ 1 Dachform

Die ortstypische Dachform ist das Satteldach, welches des öfteren auch mit einem Krüppelwalm versehen ist. In Anlehnung an die ortstypischen Dachformen sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen (i.S. § 14 Abs. 1 BauNVO), die auf die Dachlandschaft keinen wesentlichen Einfluß besitzen.

§ 2 Dachneigung

Die ortstypische Dachneigung in Vahle liegt zwischen 40° und 50°. Da jedoch heute häufig die Dachneigung geringer gewünscht wird, ist die Dachneigung auf 30° bis 42° begrenzt worden. Dies erscheint aus gestalterischen Gründen noch vertretbar, während sich die noch flacher geneigten Dächer wesentlich von der ortstypischen Dachneigung absetzen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen (i.S. § 14 Abs. 1 BauNVO).

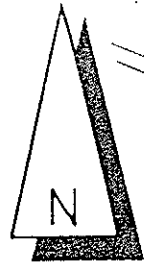
§ 3 Dachfarbe

Die Dachfarbe hat auf das Bild der Dachlandschaft eine besondere Bedeutung. So fügt sich die historische Dachfarbe rot gut in das Landschaftsbild ein. Es besteht nicht die Absicht, die baulichen Anlagen im Landschaftsbild nicht erkennbar zu machen, indem sie eine Farbe des Hintergrundes erhalten. Ein harmonisches Landschaftsbild kann nur erreicht werden, wenn sich die baulichen Anlagen mit ihrer Farbgebung harmonisch in die Umgebung einfügen und krasse Gegensätze vermieden werden. Dies wird mit der historisch gewachsenen Dachfarbe rot erreicht.

Bebauungsentwurf, M. 1 : 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

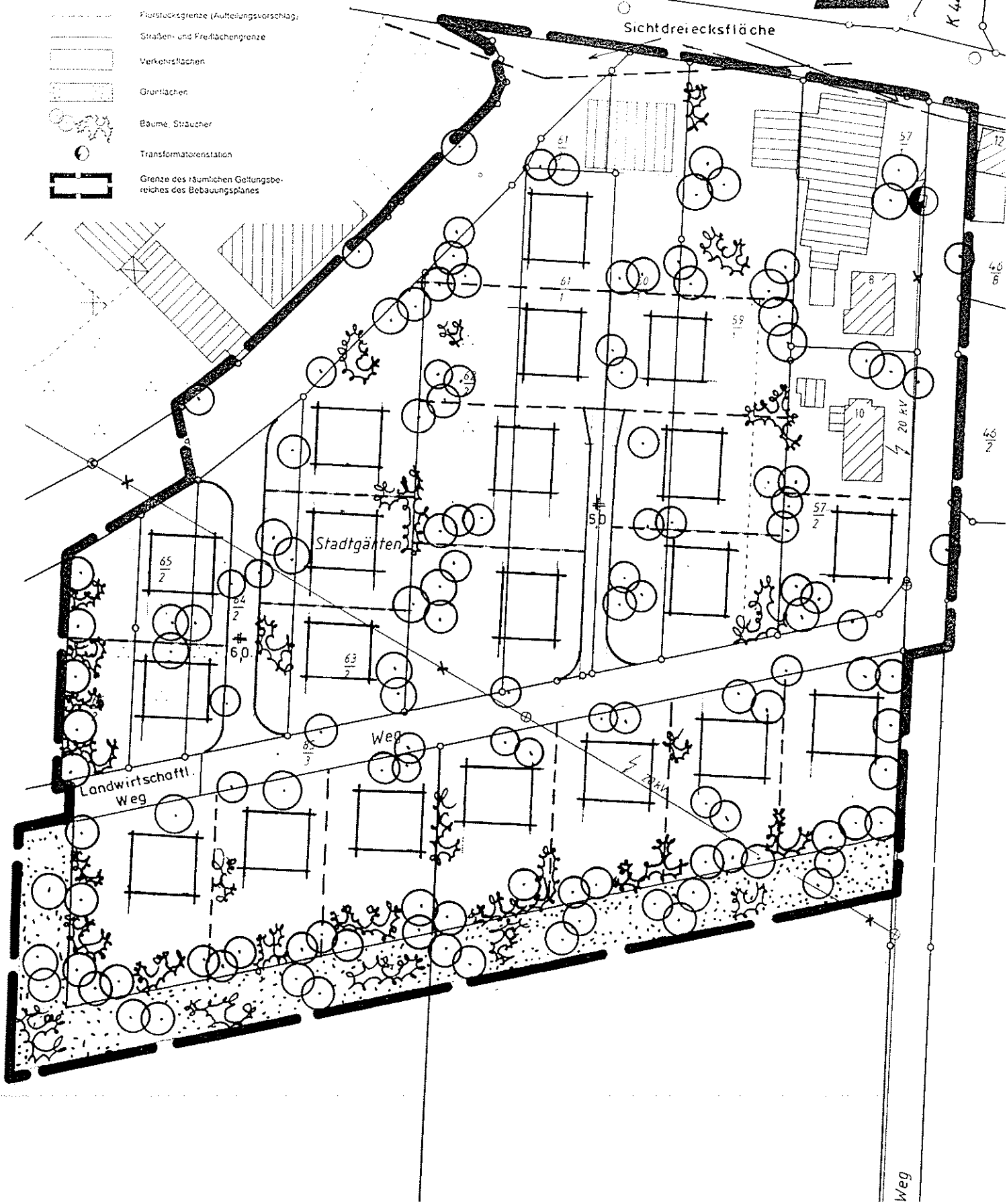
-  Gebäudevorschlag
-  Flurstücksgrenze (Aufteilungs-vorschlag)
-  Straßen- und Freiflächengrenze
-  Verkehrsflächen
-  Grünflächen
-  Bäume, Sträucher
-  Transformatorstation
-  Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes



129

K 446

Sichtdreiecksfläche



Weg

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 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).

5.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

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

5.3 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 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 1.440 m³.

Die Sicherstellung kann durch ein ausreichend bemessenes Ringleitungsnetz mit einem Rohrquerschnitt von mindestens 100 mm Ø 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.

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

Das anfallende Dachflächenwasser sollte über Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser für die Gartenbewässerung genutzt werden. Lediglich das überschüssige Wasser soll dem Regenwasserkanal zugeleitet werden. Im übrigen soll geprüft werden, ob eine flächenhafte Versickerung möglich ist. Dies muß jedoch über ein bodengeologisches Gutachten geprüft werden.

Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Northeim durchgeführt. Auf den Grundstücken müssen ausreichend Stellflächen für die Abfallentsorgung vorgesehen werden, insbesondere unter Berücksichtigung der getrennten Sammlung von Werkstoffen und Grünabfällen. Die Zuwegung zu den Grundstücken muß von Müllfahrzeugen befahrbar sein.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der Elektrizitäts AG Mitteldeutschland, die mit Gas von der Gasversorgung Südhannover-Nordhessen GmbH sichergestellt.

5.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

5.5 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.

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes für das allgemeine Wohngebiet ist verzichtet worden, da in der Nachbarschaft an der Mehrzweckhalle sowie im Dorfgebiet ausreichend Spiel- und Bewegungsmöglichkeit für Kinder besteht.

5.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

Erwerb und Freilegung	46.030,-- DM
Verkehrsflächenausbau	330.510,-- DM

Von diesen Beträgen werden 90 % über den Erschließungsbeitrag verteilt.

Regenwasserkanal	152.076,-- DM
Schmutzwasserkanal	189.520,-- DM
Hausanschlüsse (SW, RW)	76.245,-- DM

Diese Kosten werden von den Stadtwerken der Stadt Uslar getragen bzw. umgelegt.

Die Kosten für Strom- und Wasserversorgung sowie für das erforderliche Fernmelde-
netz werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

5.7 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.

5.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 2,6671 ha

davon sind

Dorfgebiet	0,3783 ha
Allgemeines Wohngebiet	1,6205 ha
Verkehrsfläche	0,4603 ha
Grünfläche	0,2080 ha

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 54 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

"Vahler Berg"

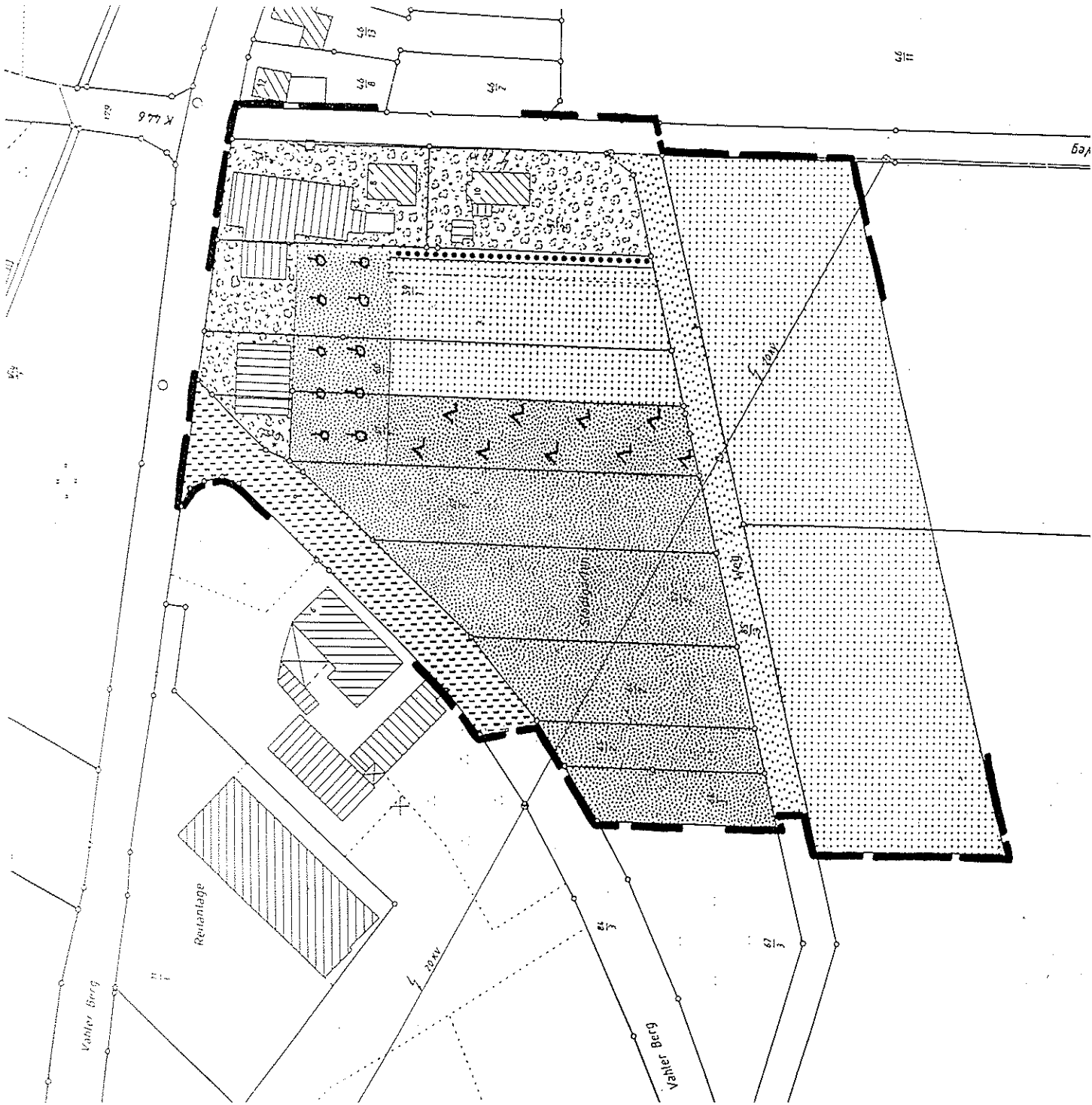
vom 19.12.1994 bis einschließlich 23.1.1995

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

Uslar, den 20. Juni 1995

gez. Dr. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor



- Gebäudefläche
- Bereensträucher
- Obstwiese
- Wiese
- Wiese mit Fichtenanpflanzung
- Ackerland
- Hausgarten
- Grasweg mit Seitengraben
- 3 m b. Asphalt mit Wegeseitengrün
- Verkehrsfläche mit Wegeseitengraben
- Baum- und Strauchbewuchs

Nutzungskarte