

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)

10 Geschößflächenzahl
03 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
III als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

o Offene Bauweise
--- Baugrenze

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB) (siehe Textl. Festsetzung Nr. 2 + 3)

SONSTIGE PLANZEICHEN

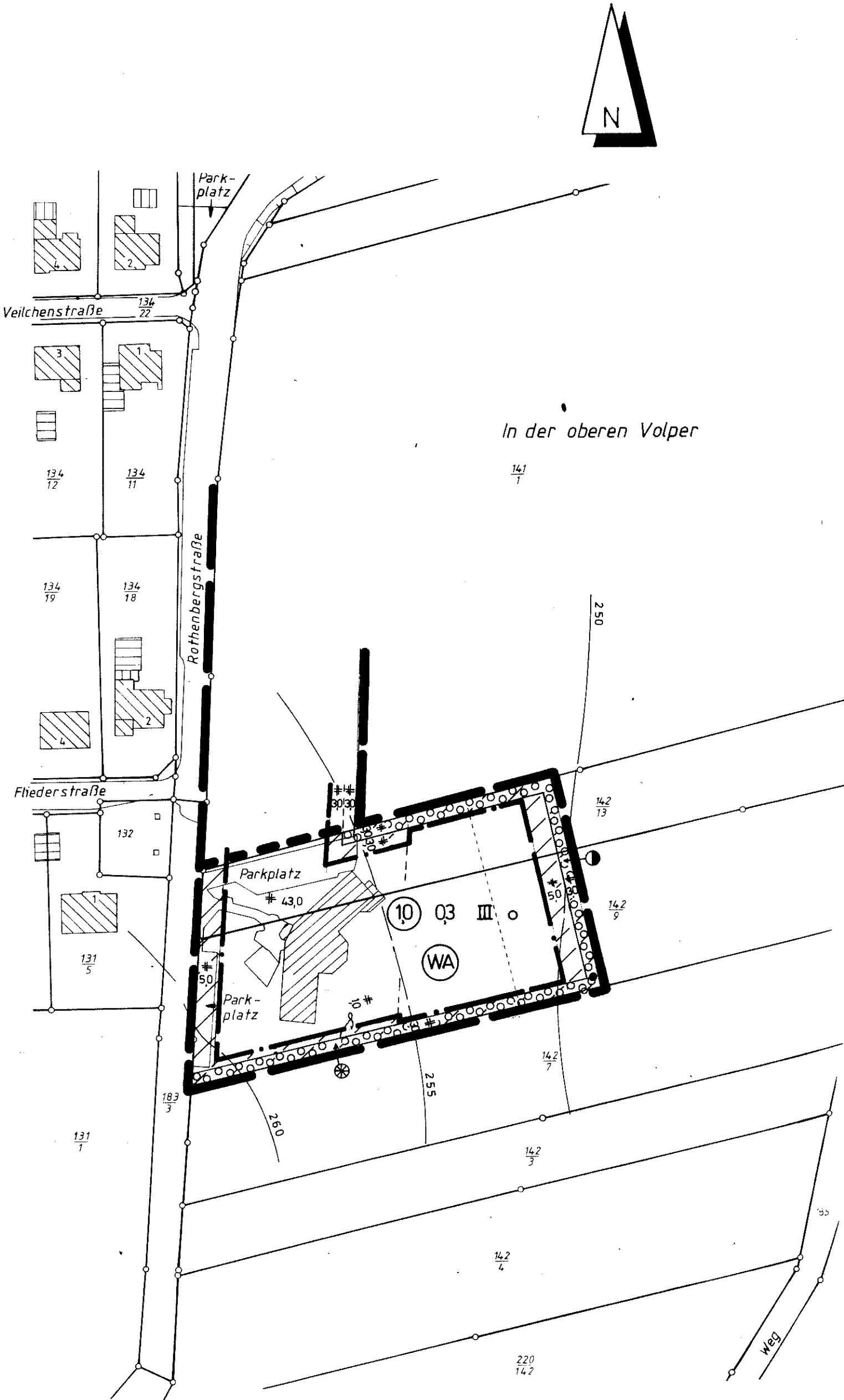
Grenze des räumlichen Geltungsbe- reiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbe- reiches der Änderung des Bebauungs- planes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzun- gen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Bereich zwischen Erschließungsstraße und Wohnhaus bzw. Hauptgebäude ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je 25 m angefangene Straßenfrontlänge ein hochwertender einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.
- Im mit 03/03 gekennzeichneten Pflanzstreifen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 10 lfd. m mindestens 1 hochwertender 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 03/03 gekennzeichneten Pflanzstreifen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens 4 hochwertende einheimische Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten. Außerdem sind je 10 angefangene lfd. m Pflanzstreifen mindestens 4 Laubsträucher anzupflanzen und zu unterhalten.
- Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21 Abs. 1 BauNVO).

Ortschaft
Stadt
Landkreis
Reg.-Bezirk
Katasteramt
Gemarkung
Flur

Volpriehausen
Uslar
Northeim
Braunschweig
Northeim
Volpriehausen
5

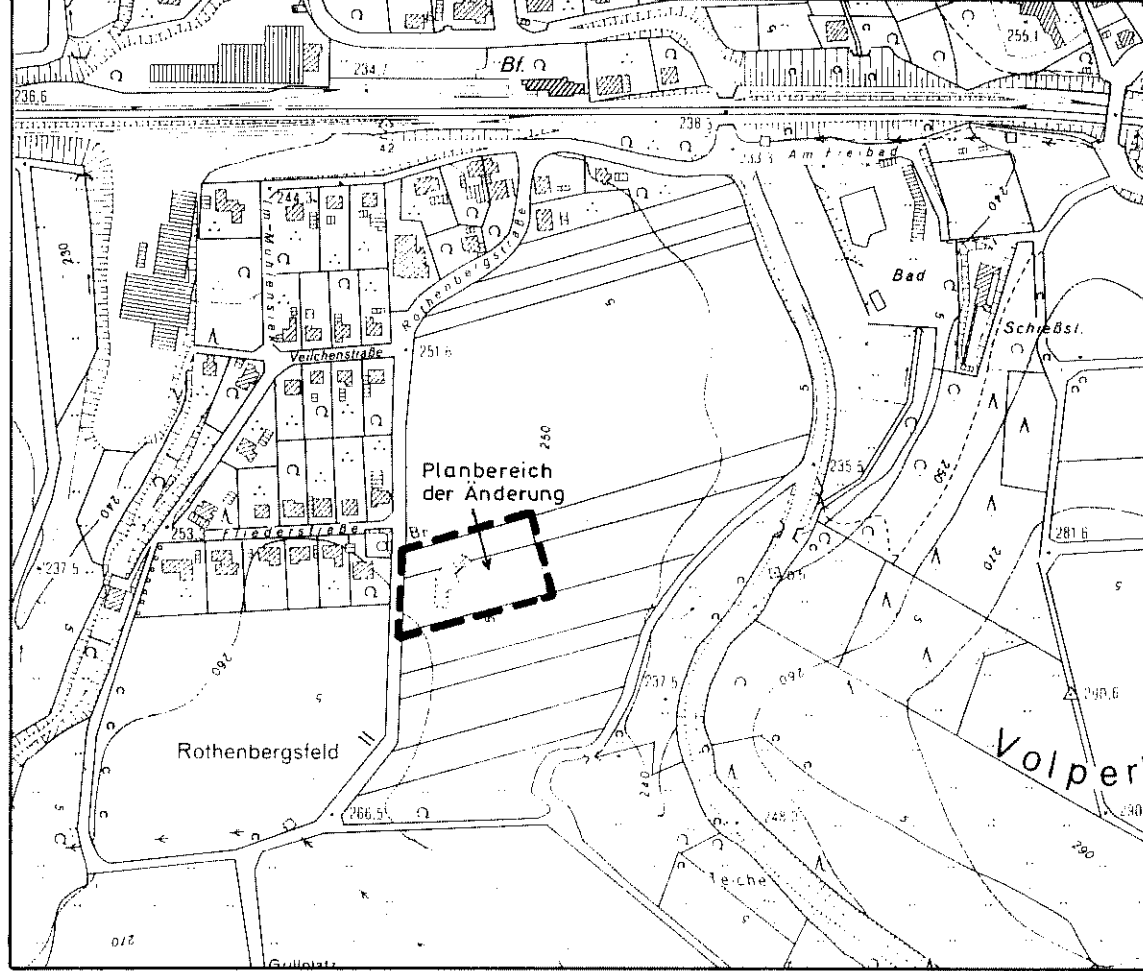


LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauung
Flurstücksgrenze
Nutzungsgrenze
Höhenlinie über N.N.

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000

Verändert mit Genehmigung des
Katasteramtes Northeim vom 22.11.1990
Gültig bis 21.11.1990



Übersichtsplan

USLAR

OS. VOLPRIEHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 35

„AM ROTHENBERG“

1. ÄNDERUNG

M.1:1000

BAUGESETZBUCH (§30), BAUNUTZUNGS-
VERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

PLANUNGSBURO KELLER · LOTHINGER, STRASSE 15 · 3000 HANNOVER 71

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... die Auf-
stellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 beschlossen. 6)
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am
ortsüblich bekannt gemacht.

Uslar ,den
(Siegel) Stadt/Gemeindedirektor

Kartengrundlage: Flurkartenwerk
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) Az.: V 903/87
Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskata-
sters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen
sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 3.1987).
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
(Siegel)

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbei-
tet von
Hannover im April 1991

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
3000 Hannover 71
Telefon (0511) 52 56 50

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... dem
Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung
zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am
ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des
Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ...
bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Uslar ,den
(Siegel) Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... dem
geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der
Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der
Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 2. Halbsatz BauGB
beschlossen. 1)
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am
ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ...
bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich
ausgelegt.

Uslar ,den
(Siegel) Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... (Az.: ...)
dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung
zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz
2 BauGB beschlossen. 1)
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde vom ...
bis ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Uslar ,den
(Siegel) Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung
der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2
BauGB in seiner Sitzung am ... als Satzung (§ 10 BauGB) so-
wie die Begründung beschlossen.

Uslar ,den
(Siegel) Stadt/Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist der/dem ... 2) am ...
3) gem. § 11 BauGB angezeigt worden. 4)
Die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11
Abs. 3 Satz 3 BauGB)
oder:
Die/die ... 2) hat am ... (Az.: ...)
erklärt, daß sie/er unter Auflagen/mit Maßgaben 5) -
keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3
Satz 2 BauGB).

Northeim ,den
(Siegel)

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist den am ... (Az.: ...)
genannten Auflagen/Maßgaben 5) in seiner Sitzung
am ...
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben 5) vom
... öffentlich ausgelegt. 1)
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am
ortsüblich bekannt gemacht. 1)
Wegen der Auflagen/Maßgaben 5) hat die Stadt/Gemeinde zuvor eine
eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchge-
führt. Den Beteiligten wurde vom ... bis zum
... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 1)

Uslar ,den
(Siegel) Stadt/Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist
gem. § 12 BauGB am ... im Amtsblatt des Landkreises be-
kannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am ... in Kraft getreten.

Uslar ,den
(Siegel) Stadt/Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist
die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214
Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungs-
planes nicht 5) geltend gemacht worden.

Uslar ,den
(Siegel) Stadt/Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes
sind Mängel in der Abwägung nicht 5) geltend gemacht worden.

Uslar ,den
(Siegel) Stadt/Gemeindedirektor

Anmerkungen
1) Nur falls erforderlich.
2) Bezirksregierung bzw. Landkreis entsprechend der Regelung in
§ 1 OVBauGB vom 14.07.87.
3) Eingangsdatum bei der Bez.-Reg. bzw. dem Landkreis.
4) Ablauf der 3-Monats-Frist.
5) Nichtzutreffendes streichen.
6) Nur, wenn ein Aufstellungsbeschluss gefaßt wurde.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert
durch E. Vertr. vom 31.08.1990 (BGBl. I S. 889, 1122)
und der §§ 56, 57 und 58 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 6.4.1986 (Nieders. GBl. S. 127),
geändert durch das sechste Gesetz zur Änderung der Niedersäch-
sischen Bauordnung vom 21. März 1990 (Nieders. GBl. Nr. 12/1990,
vom 26. März 1990)
und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.6.1982 (Nieders. GBl. S. 229),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.1990 (Nieders. GBl. S. 115)
hat der Rat der Stadt/Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. ...
die Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 35 mit den baulichen
Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Uslar ,den
(Siegel) Stadt/Gemeindedirektor

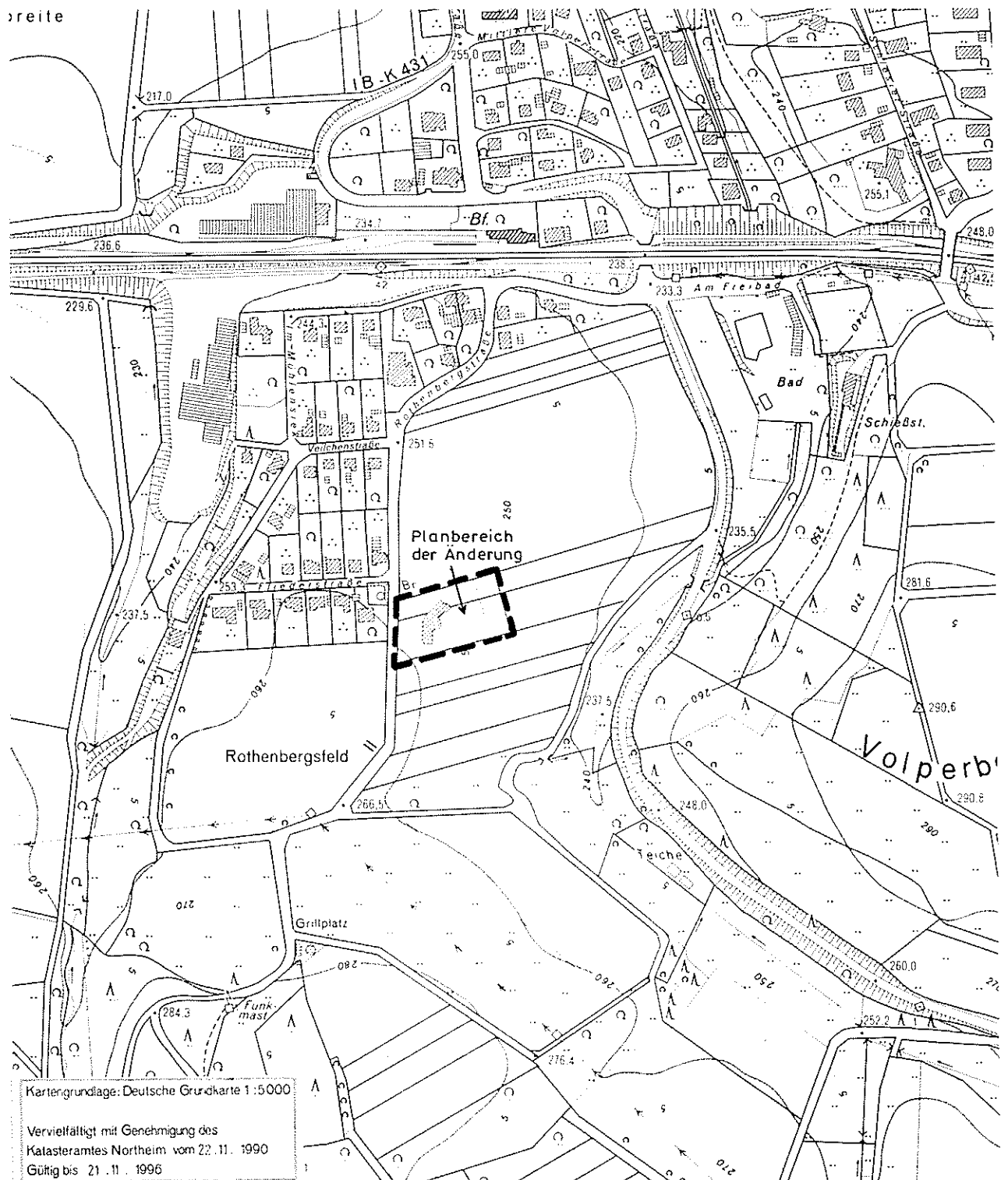
Bürgermeister Stadt/Gemeindedirektor

GEM § 4(1) BauGB					
BEARBEITET:					
09.04.1991 / RO.					

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB		
9.4.1991			

STADT USLAR OS Volpriehausen BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "AM ROTHENBERG" 1. ÄNDERUNG



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Süden der Ortslage von Volpriehausen östlich der Rothenbergstraße. Der Planbereich der 1. Änderung 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 15.09.1978 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 19.09.1980 genehmigt und am 24.10.1980 bekanntgemacht.

Mit Beschluß vom 29.04.1980 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde von der Bezirksregierung Braunschweig am 22.03.1983 genehmigt und am 13.05.1983 im Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht.

Mit Beschluß vom 27.03.1984 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese ist zur Zeit noch im Aufstellungsverfahren.

Mit Beschluß vom 26.09.1985 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde am 10.03.1988 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 16.06.1988 im Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht.

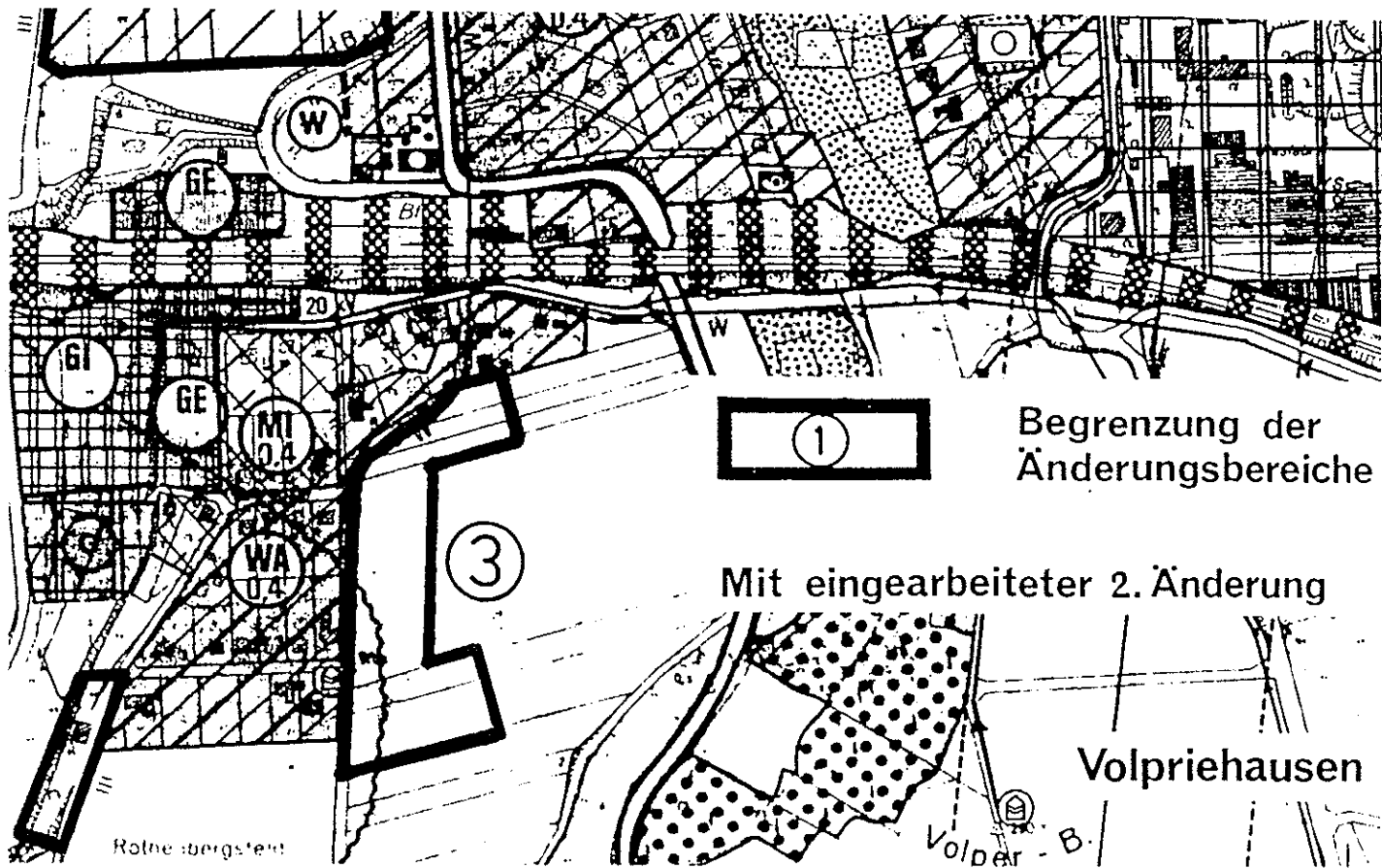
Mit Beschluß vom 11.07.1989 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde am 15.02.1991 von der Bezirksregierung genehmigt und am 22.03.1991 im Amtsblatt für den Landkreis Northeim bekanntgemacht.

Mit Beschluß vom 16.10.1990 hat der Rat der Stadt Uslar die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Dieses liegt z. Zt. der Bezirksregierung zur Genehmigung vor.

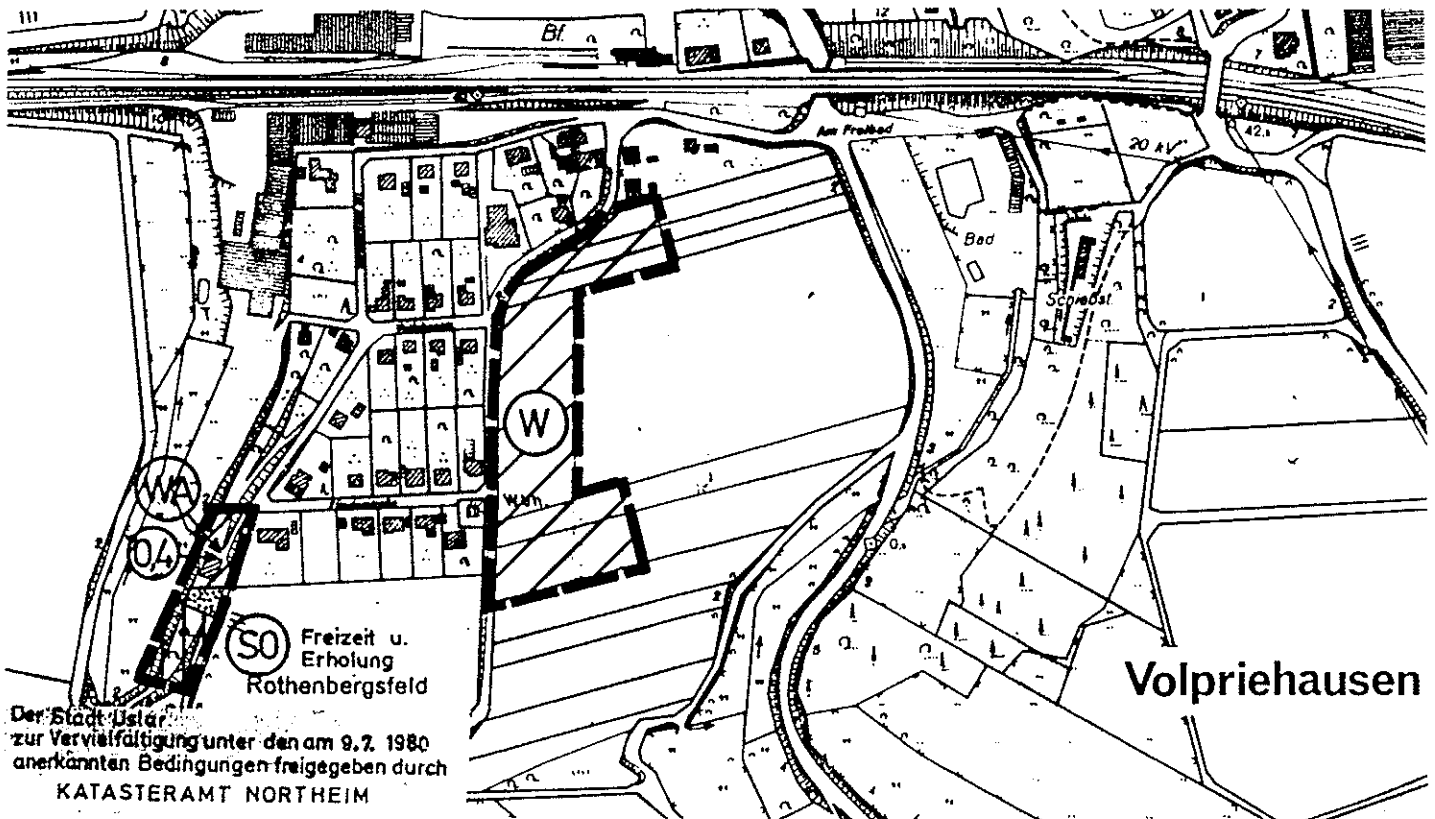
Die 7. und 8. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich der 1. Änderung als Wohnbaufläche dar.

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 Gebiet der Änderung ist mit einem mehrgeschossigen Gebäude bebaut. Die darum angeordneten Grünanlagen haben auf das Landschaftsbild noch keinen Einfluß. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Northeim ist der Bereich als Gebiet für ruhige Erholung dargestellt. Landschaftsbildprägender Bewuchs ist nicht vorhanden.

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

Die Stadt Uslar hat im Jahre 1987 den Bebauungsplan Nr. 35 "Am Rothenberg" aufgestellt, der am 18.11.1988 durch Bekanntmachung rechtsverbindlich wurde.

Inzwischen wurde die südliche Baufläche in zwei Bauabschnitten bebaut, wodurch eine weitere bauliche Entwicklung auf diesen Grundstücken nicht mehr gegeben ist. Da der Stadt für diesen Bereich konkrete Bauabsichten vorgetragen sind und diese den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen, haben die Gremien der Stadt Uslar beschlossen, für den festgesetzten Bereich die 1. Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen. Ziel der Änderung soll es sein, die überbaubare Fläche so zu erweitern, daß ein weiteres Gebäude zulässig sein wird.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Das rechtsverbindlich festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird unverändert beibehalten.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Im Rahmen der 1. Änderung wird die zulässige überbaubare Fläche in östlicher Richtung bis auf 8 m an die Plangebietsgrenze heran erweitert. Die Planbereichsgrenze ist frei gewählt ohne Anlehnung an eine Grundstücksgrenze. Das Eigentum bzw. das Grundstück wird im Osten durch den vorhandenen landwirtschaftlichen Weg begrenzt. Damit nun die erweiterte überbaubare Fläche entsprechend bebaut werden kann, wird eine Erhöhung der Grund- und Geschoßflächenzahl notwendig. Die zulässige Geschoßzahl bleibt unverändert erhalten. Bei der Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahl ging man davon aus, daß die bauliche Ausnutzung dieses Bereiches in Anlehnung an die Nachbarschaft erfolgen sollte. Eine bauliche Entwicklung hat sich in den nördlich vorgelagerten Baugrundstücken nicht ergeben, wodurch eine Anlehnung teilweise infrage gestellt ist. -

Mit der Erhöhung der Grund- und Geschößflächenzahl wird die dominierende Wirkung am Ortsrand erhöht. Um möglichen negative Auswirkungen durch diese bauliche Entwicklung entgegenwirken zu können, soll der gesamte Bereich nördlich, östlich und südlich angrenzend neu überdacht und entsprechend beplant werden. Da diese Planungsüberlegungen längere Zeit in Anspruch nehmen, wird die Änderung des Bebauungsplanes vorgezogen, um die beabsichtigte Bebauung zu fördern.

Die Festsetzung der Bauweise ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit offener Bauweise vorgenommen worden. Diese wird unverändert übernommen.

3.4 Verkehr

Die Erschließung der erweiterten Baufläche erfolgt über das private Grundstück von der Rothenbergstraße her. Die Rothenbergstraße ist als Wohnstraße konzipiert und wird mit der erweiterten Bebauung zusätzlich belastet. Mit der Überplanung des Nord-, Ost- und Südbereiches wird es notwendig, eine neue Erschließung von der Kreisstraße her sicherzustellen, worüber auch der heutige Bestand erschlossen werden soll.

3.5 Textliche Festsetzungen

Durch die vorgenommene Änderung werden die festgesetzten Pflanzstreifen am Nord-, Ost- und Südrand des Planbereiches nicht berührt und werden unverändert übernommen.

zu Nr. 1

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 Nr. 2

Im Bereich der III-geschossigen Bebauung ist die Pflanzdichte im Pflanzstreifen angehoben, um einen stärkeren Eingrünungseffekt zu erzielen. Somit sind je 10 lfd. m angefangene Pflanzstreifenlänge 1 hochwertender Laubbaum und 4 Mittelsträucher anzupflanzen und zu erhalten.

zu Nr. 3

Der entlang der Südgrenze festgesetzte Pflanzstreifen dient der Ortsrandgestaltung, die zwar einer dichten jedoch nicht hohen Anpflanzung bedarf. Dies wird durch die Anpflanzung von Mittelsträuchern erreicht. Um jedoch den gleichmäßigen Heckencharakter zu vermeiden, sind zusätzlich auf der gesamten Pflanzstreifenlänge noch mindestens 4 hochwertende Laubbäume anzupflanzen.

Bezüglich der Pflanzvorschläge wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

zu Nr. 4

Durch die beabsichtigte Bebauung werden weitere Stellplätze auf dem Grundstück bzw. im Nahbereich notwendig. Um einen Anreiz zu geben, diese auch im Gebäude unterzubringen, ist ein Garagengeschoß unter der Geländeoberfläche nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse anzurechnen. Der Bezug unter der Geländeoberfläche wurde deshalb genommen, damit das darüber angeordnete Gebäude nicht höher herausgebaut wird, als wenn kein Garagengeschoß darunter angeordnet ist.

3.6 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2. Ver- und Entsorgung

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 wird darauf hingewiesen, daß nach Bebauung des Gebietes die Erweiterung der Druckerhöhungsanlage notwendig wird.

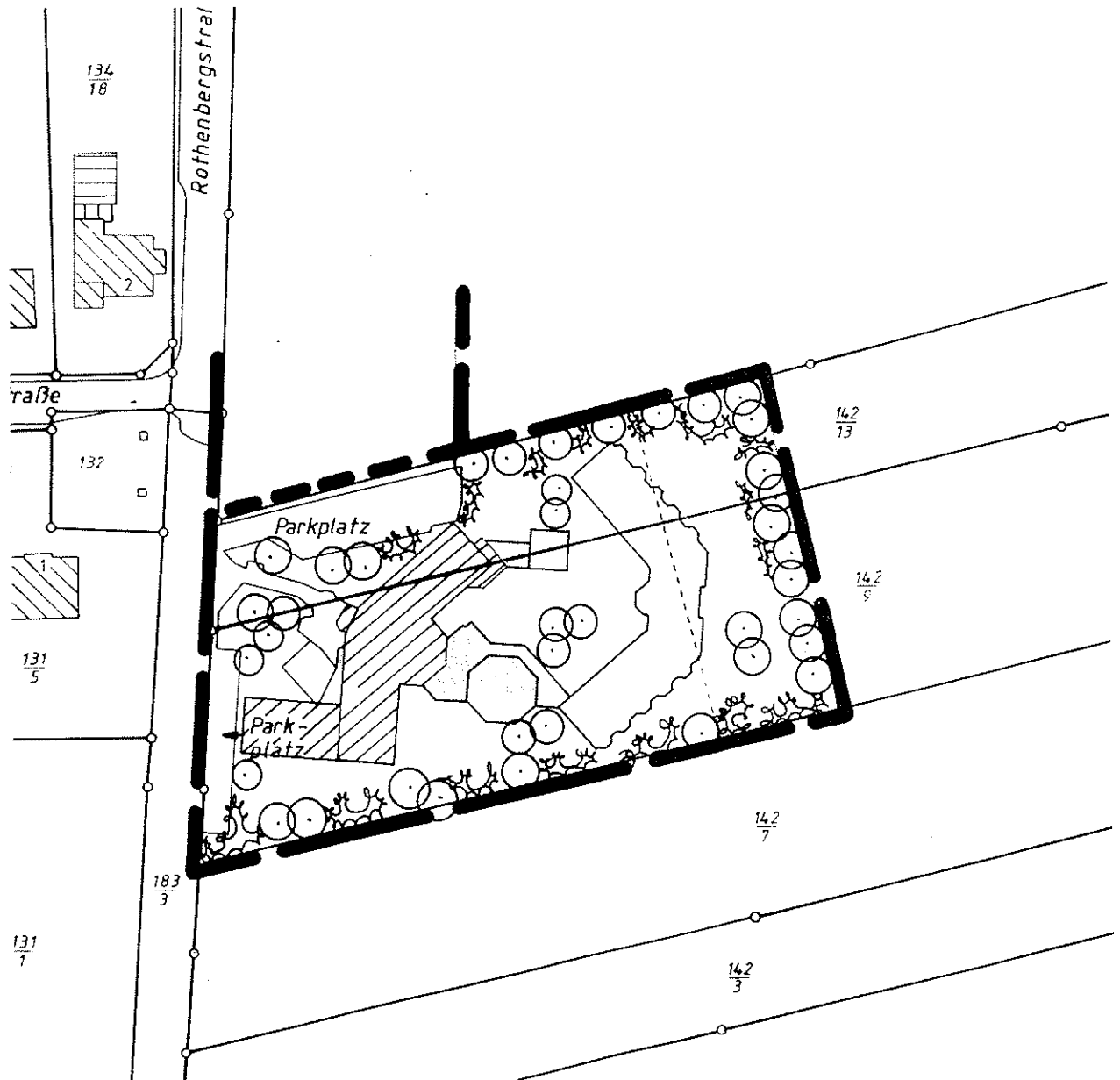
Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die örtliche Wasserversorgung. Hierbei wird das - Arbeitsblatt W 405 (Entwurf Januar 1977) beachtet.

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.

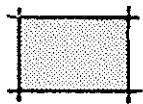
Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über die vorhandene Leitung in der Rothenbergstraße. Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage des Abwasserverbandes Rehbachtal zugeleitet.



PLANZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes bzw. der Änderung



Gebäudevorschlag



Bäume, Sträucher

Bebauungsentwurf

zum

Bebauungsplan Nr. 35 "Am Rothenberg"

1. Änderung

M. 1:1000

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

Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Northeim durchgeführt.

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

Um das Gebiet ausreichend mit elektrischer Energie versorgen zu können, ist eine Transformatorenstation neu zu errichten. Hierzu wurde von der EAM ein Stationsplatz ausgewählt. Dieser ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesen.

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.

Durch diese Änderung erhöht sich der Spielplatzbedarf für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren um 46 m² auf 164 m². Auch diese Erhöhung wird im Nahbereich gedeckt (siehe hierzu auch die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35 "Am Rothenberg")

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

4.6 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

Kosten entstehen der Stadt durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht.

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

4.7 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 0,4626 ha

davon sind Allgemeine Wohngebiete 0,4626 ha

Bei der geplanten Baudichte von 1,0 GFZ ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 4,626 m².

Die Begründung hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungs-
planes Nr. 35

"Am Rothenberg"

vom

bis einschließlich

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

Uslar, den

Bürgermeister

Stadtdirektor