

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)

0,4 Geschößflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

1 zwingend

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

Ed Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

Baugrenze

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

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

Fußweg

L Landwirtschaftlicher Weg

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Streubstwieße /privat

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)

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 Be-
pflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches
(BauGB) und der §§ 56, 57 und 58 der Nds. Bauordnung und des
§ 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebau-
ungsplan Nr. 59, Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und
den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den neben-
stehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung
beschlossen.

Uslar, den

Siegel

Bürgermeister

Stadtdirektor

Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am
die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59
beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß/Änderungsbeschuß ist ge-
mäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 4 BauGB *) ortsüblich be-
kanntgemacht.

Uslar, den

Stadtdirektor

Planunterlage angefertigt vom
Katasteramt Northeim
Landkreis Northeim
Stadt Uslar
Gemarkung Sohligen
Flur 4 Maßstab 1 : 1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB
je angefangene 500 m² Baugrundstück ein hochwertender Laubbaum
(I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum als Hochstamm) anzupflan-
zen und zu erhalten.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in dem festgesetzten
Pflanzstreifen 0,04 einheimische hochwertende Laubbäume (I. u. II.
Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) und Großsträucher
(natürliche Wuchshöhe über 1,80 m) anzupflanzen und zu erhalten. Für
je 15 lfdm angefangene Pflanzstreifenlänge sind mindestens ein Laub-
baum und 3 Großsträucher anzupflanzen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind im Bereich der Verkehrs-
fläche 10 hochwertende einheimische Laubbäume (I. oder II. Größen-
ordnung) anzupflanzen und zu erhalten.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind im Bereich der Streubst-
wieße 17 Obstbäume - Hochstamm anzupflanzen und zu erhalten.
- Für die Versiegelung von Flächen sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatG
Ausgleichsmaßnahmen in folgendem Umfang vorzunehmen. Je 10 m²
überbauter oder versiegelter Fläche ist ein Ausgleich von 0,42 WE, WE
= Werteinheit, vorzunehmen. Für die Versiegelung mit breitfugigen
Pflastersteinen ist ein Abzug je 10 m² von 0,5 WE zulässig.

Die Wertigkeit für den Ausgleich durch Neuanpflanzungen oder Her-
stellung von Flächen wird wie folgt festgesetzt:

Baum I. Größenordnung	=	90 WE
Baum II. Größenordnung	=	68 WE
Obstbaum Hochstamm	=	50 WE
Großstrauch	=	28 WE
Kleinstrauch	=	7 WE
Sukzessionsfläche ohne Bepflanzung	=	1,4 WE/m²
Gartenfläche	=	1,2 WE/m²

Die Textlichen Festsetzungen Nr. 1 + 2 sind auf diese Festsetzung an-
zurechnen.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 4126 C
VP 5/95

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke ge-
stattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katasteramtes vom
02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des
Gesetzes vom 10.09.1988, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters
und weist städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Stra-
ßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.1995). 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.

Katasteramt Northeim, den

Planverfasser

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde ausge-
arbeitet vom

Hannover, im März 1995

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover / Lothringer Strasse 15
Telefon (0511) 522535 Fax 575082

Öffentliche Auslegung

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am orts-
üblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begrün-
dung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
öffentlich ausgelegen.

Uslar, den

Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am
dem geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungs-
planes 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 orts-
üblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begrün-
dung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
öffentlich ausgelegen.

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 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung
beschlossen.

Uslar, den

Stadtdirektor

Anzeige

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

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

Northeim, den

Stadtdirektor

Beitrittsbeschuß

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

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am orts-
üblich bekanntgemacht.

Uslar, den

Stadtdirektor

Inkrafttreten

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

Der Bebauungsplan, Änderung, ist damit am rechtsver-
bindlich geworden.

Uslar, den

Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Änderung des Bebau-
ungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften
beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplanes gel-
tend 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.

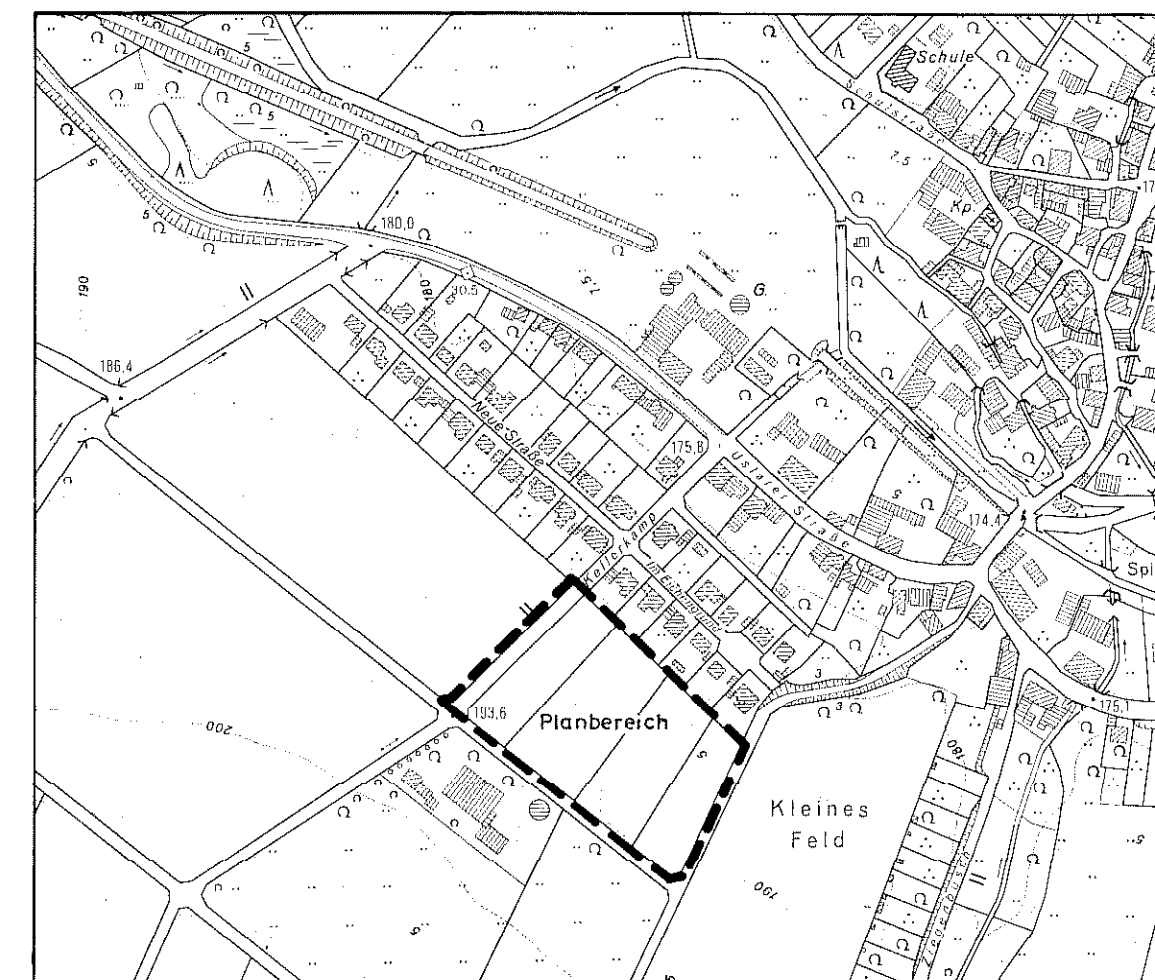
Uslar, den

Stadtdirektor

Anmerkung:
*) Nichtzutreffendes streichen

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauung
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Nutzungsgrenze
Zaun
Gartenland
Höhenlinie über N.N.



Übersichtsplan

M:1:5000

STADT USLAR OS SOHLINGEN

BEBAUUNGSPLAN NR.59

VOR DEM BERGE-SÜD

M.1:1000

BAUGESETZBUCH, MASSNAHMENGESETZ
ZUM BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVER-
ORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG
IN DER JEWELS ZULETZT GELTENDEN
FASSUNG

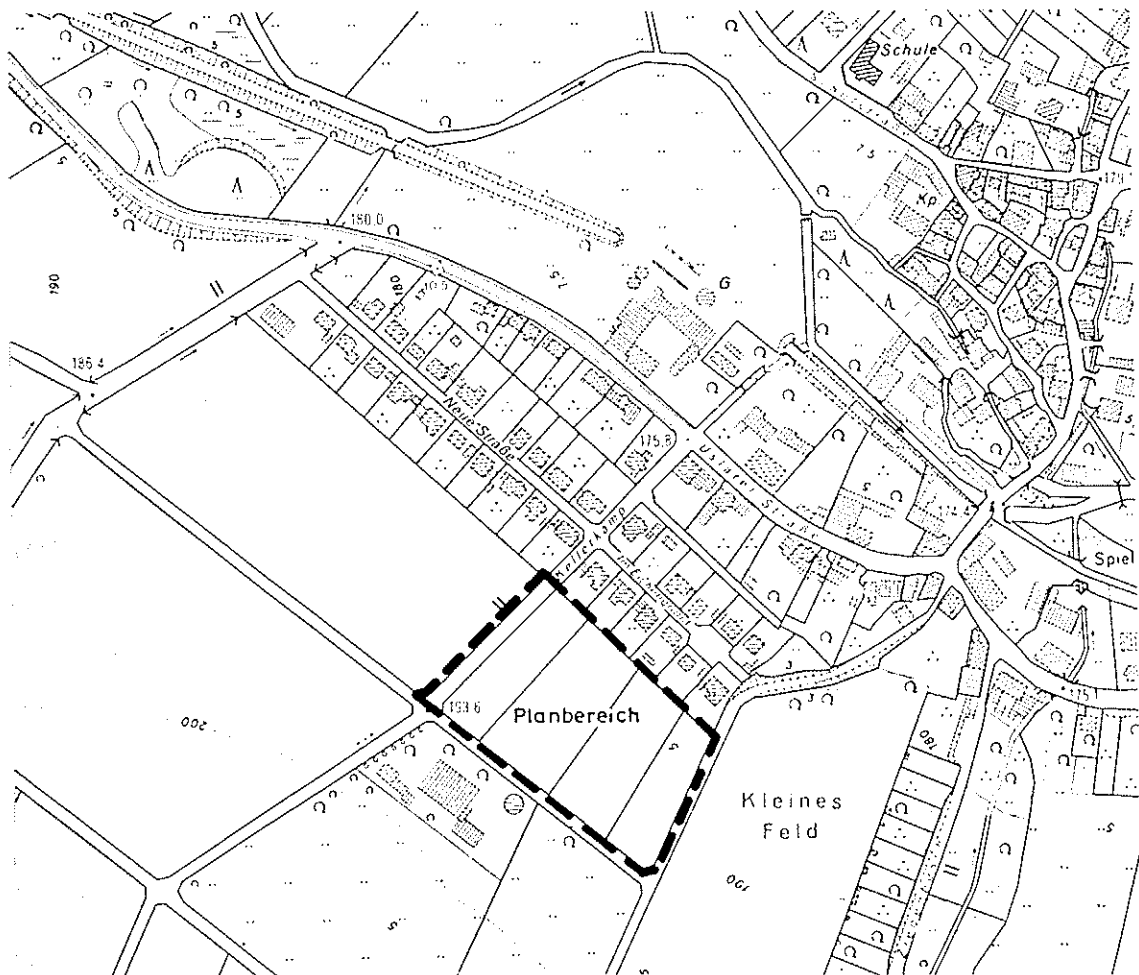
BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

GEM. § 411 BauGB	GEM. § 312 BauGB				
BEREITET:	STAND:				
21.03.1995/RO.	31.10.1995/RO.				

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 25.6.1996	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB

STADT USLAR OS SOHLINGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 59 "VOR DEM BERGE - SÜD"



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

nicht in Kraft gesetzt

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Stadt Uslar beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 59 "Vor dem Berge - Süd" für die Ortschaft Sohlingen aufzustellen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Südwesten der Ortschaft Sohlingen. 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 14 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. - 8., 10. - 12. und 14. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 9. und 15. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Aufgrund des dringenden Wohnbedarfes soll die Fläche der Wohnbebauung zugeführt werden, um den dringenden Wohnbedarf in Sohlingen zu decken.

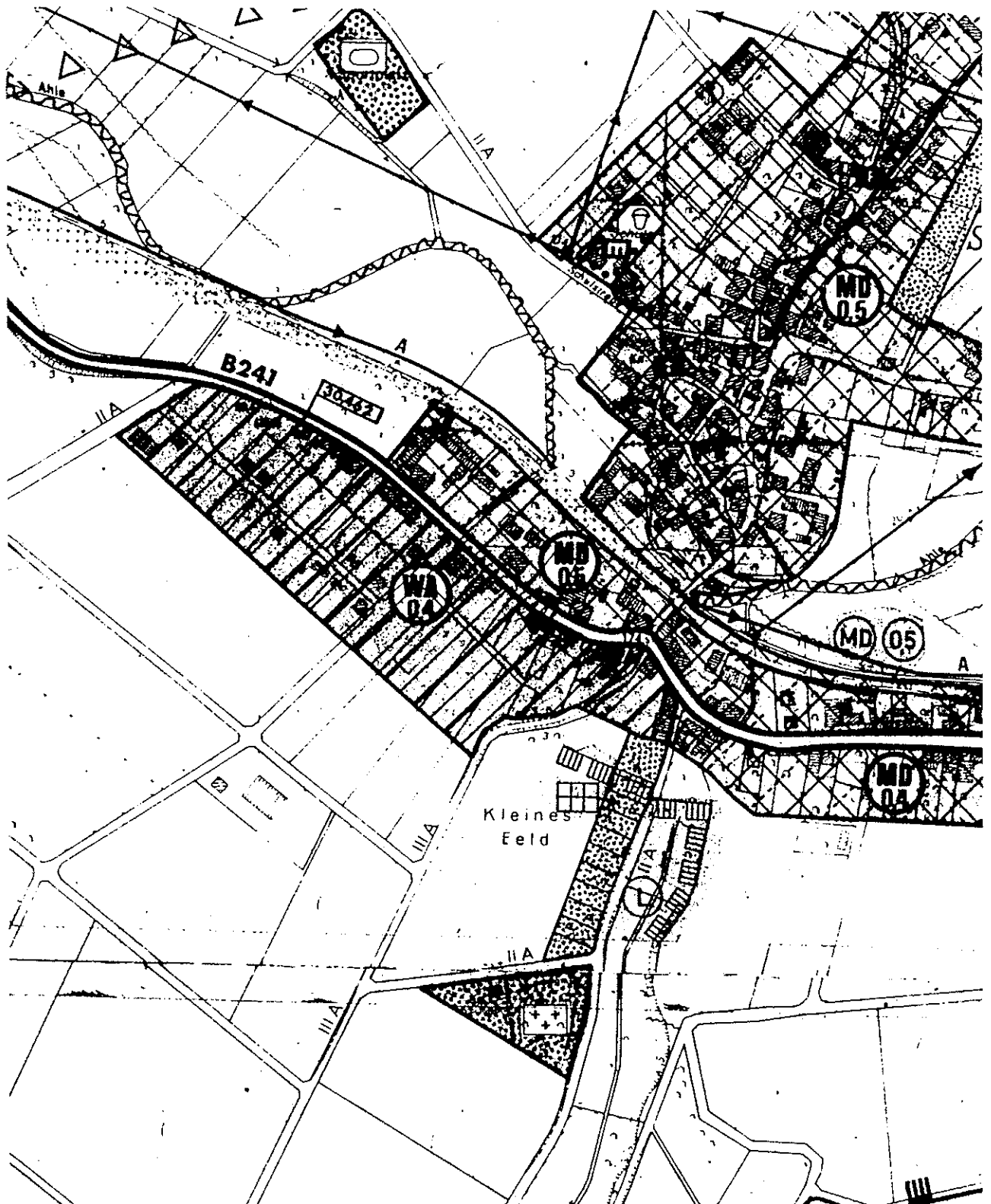
2.2 Natur und Landschaft

Der Bereich wird intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises ist der Bereich ohne Darstellung der bebauten Ortslage zugeordnet worden. Der Bereich beinhaltet die erforderliche Ortsumgehung der B 241. Da hier die Linienbestimmung noch erforderlich ist, muß die Straße das Baugebiet berücksichtigen. Im übrigen sind in der Nachbarschaft Zwangspunkte, die die Straße weiter nach Westen drängen. So kann die Umgehungsstraße nur westlich des Aussiedlerhofes geführt werden. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises ist das Gebiet des Bebauungsplanes der Ortslage zugeordnet. Das Gebiet befindet sich am Rand einer Fläche für Luftregeneration. Mit einer lockeren Bebauung wird das Gebiet nicht wesentlich verändert.

Die Ortschaft Sohlingen befindet sich im Naturpark Solling-Vogler. Im Entwicklungsplan Naturpark Solling-Vogler sind für diesen Bereich keine besonderen Darstellungen erfolgt.

Durch die vorgesehene bauliche Nutzung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt erfolgen. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind Maßnahmen festzusetzen, die einen Ausgleich sicherstellen.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, M. 1:5.000



2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Durch das Plangebiet werden keine Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete berührt.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Regionalplanung

Die Stadt Uslar hat als Mittelzentrum die Aufgabe der Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs. Dazu kommt der Schwerpunkt die Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten. Dieser Aufgabe wird die Kernstadt mit Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen gerecht. Die Ortschaften sollen in ihrem Umfang erhalten bleiben. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung haben die Ortschaften Bauflächen für die Eigenentwicklung erhalten. Die geplante Maßnahme entspricht den Zielen der Regionalplanung.

Durch die Bebauung wird der Bedarf an Energie, insbesondere der Heizenergie, erhöht. Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist, es den Energieverbrauch zu reduzieren und den Einsatz von regenerierbaren Energien zu fördern. Im Rahmen der Bauleitplanung sollte die Energieeinsparung bei der Bemessung der Außendämmwerte beachtet werden. Auch sollte geprüft werden, ob zur Beheizung des Gebäudes regenerierbare Energien eingesetzt werden können.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Ortschaft Sohlingen hat durch das vorhandene Gewerbe auch einen größeren Bedarf an Wohnbaufläche. Um der steigenden Baulandnachfrage in der Ortschaft Sohlingen gerecht zu werden, hat die Stadt Uslar die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und die Grundlage für weitere Maßnahmen zu bilden.

Der Bebauungsplan wird gem. § 1 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung aufgestellt. Von § 1 Abs. 2 wird Gebrauch gemacht, da der Flächennutzungsplan noch nicht geändert bzw. ergänzt worden ist. Die Beteiligung der Bürger sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird gem. § 3 und § 4 BauGB durchgeführt. Auf eine verkürzte Form gem. BauGB - MaßnG ist verzichtet.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll den dringenden Wohnbedarf decken. Hierfür wird aufgrund der Lage der Nachbarschaft ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Die geplante Bebauung soll sich der dörflichen Bebauung anpassen. Diesbezüglich ist eine eingeschossige Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus festgesetzt. Die Grund- und Geschoßflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt worden.

Die überbaubare Fläche ist mit Baugrenzen großzügig begrenzt worden. Damit ist ausreichend Spielraum für die Anordnung der Wohngebäude sowie für die Grundstücksaufteilung gegeben worden.

3.5 Verkehr

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Straße "Vor dem Berge". Von dieser wird in das Baugebiet eine Wohnstraße geführt, die mit einem Wendeplatz endet. Zur intensiven Erschließung sind noch zwei Wohnwege mit 4 m Breite ausgewiesen, um Grundstücke am Südwestrand des Baugebietes zu erschließen. Die Straße "Vor dem Berge" wird für die Erschließung nicht in voller Länge benötigt, so daß ein Teil als landwirtschaftlicher Weg erhalten bleibt.

Zur freien Landschaft nach Südosten ist das Baugebiet mit einem 2 m breiten Fußweg angebunden.

3.6 Grünfläche Obstwiese - privat

Zum Südwesten hin wird das Baugebiet mit einer 20 m breiten Obstwiese zur freien Landschaft hin begrenzt. Durch die textliche Festsetzung wird die Mindestbepflanzung mit Obstbäumen sichergestellt.

3.7 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zum südwestlichen Ortsrand ist zur Gestaltung des neu zu bildenden Ortsrandes ein 4 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt worden. Dieser Streifen soll mit Bäumen und Großsträuchern bepflanzt werden. Durch die textliche Festsetzung wird die Pflanzdichte festgelegt.

3.8 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Für die allgemeine Begrünung des Baugebietes ist in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße die Bepflanzung festgesetzt. Damit wird die allgemeine Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt.

zu Nr. 2

Innerhalb des Pflanzstreifens ist eine Mindestbepflanzung je 15 angefangene lfdm ein Laubbaum und 3 Großsträucher festgesetzt. Damit ist die Ortsrandgestaltung sichergestellt.

zu Nr. 3

Auch der Straßenraum soll ohne Baumpflanzungen nicht entstehen. Mit der allgemeinen Festsetzung können die Baumstandorte im Rahmen der tiefbautechnischen Planung vorgesehen werden, so daß die Bäume auch keine Leitungen oder Einfahrten behindern.

zu Nr. 4

Die Streuobstwiese soll mit mindestens 17 Obstbäumen - Hochstamm bepflanzt werden. Damit ist eine ausreichende Gestaltung der Fläche wie auch des Ortsrandes sichergestellt.

zu Nr. 5

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

Ermittlung des Ausgleichswertes

Bestandswert 11.986 WE

abzüglich

Landwirtschaftl. Weg 429 WE

Gartenland 5.592 WE

Obstwiese 4.138 WE

Bäume innerhalb der

Verkehrsfläche 680 WE

Obstbäume 850 WE

297 WE

= = = = =

bzw.

Versiegelung durch Bebauung

$4.660 \text{ m}^2 + 2.330 \text{ m}^2 = 6.990 \text{ m}^2$

Ausgleichswert $\frac{297 \text{ WE} \times 10}{6.990 \text{ m}^2} = 0,42 \text{ WE}/10 \text{ m}^2$

Die vorgenommene Festsetzung ist in Abhängigkeit zum vorgenommenen Eingriff aufgebaut. So wird der Ausgleich nach der versiegelten Fläche berechnet. Werden beispielsweise 500 m^2 Fläche durch Gebäude und Pflasterung versiegelt, so wird ein Ausgleich von

$$\frac{500 \text{ m}^2 \times 1,64 \text{ WE}/\text{m}^2}{10} = 82 \text{ WE}$$

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.

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.

3.9 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Festsetzung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt ermöglicht. Dieser Eingriff ist notwendig, um den Wohnraumbedarf in Sohlingen zu decken. Der Eingriff ist somit unumgänglich. Durch die Textliche Festsetzung Nr. 5 wird gewährleistet, daß der Eingriff in ausreichendem Maß ausgeglichen wird.

Bestandsberechnung

Plangebiet	17.583 m ²
Landwirtschaftl. Weg mit Krautrand	1.073 m ²
Ackerfläche	16.510 m ²

Berechnung der Wertigkeit

Landwirtschaftl. Weg mit Krautrand	1.073 m ²	x	0,4 WE/m ²	=	429 WE
Ackerfläche	16.510 m ²	x	0,7 WE/m ²	=	11.557 WE

Das Plangebiet stellt damit einen Wert von
dar.

11.986 WE

Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen

Verkehrsfläche	2.100 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Landwirtschaftl. Weg mit Krautrand	385 m ²	x	0,4 WE/m ²	=	154 WE
Allgemeines Wohn- gebiet	11.650 m ²				
davon versiegelte Fläche durch Ge- bäude (0,4 GRZ)	4.660 m ²	x	0,0 WE/m ²		
davon zusätzlich versiegelte Fläche 50 % der GRZ	2.330 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Gartenland	4.660 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	5.592 WE
Obstwiese	3.448 m	x	1,2 WE/m ²	=	4.138 WE

Zwischensumme = 9.884 WE

zuzüglich

aus Textlicher Festsetzung Nr. 1
11.650 m² allgemeines Wohngebiet
24 Laubbäume x 50 WE = 1.200 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 2
44 + 32 lfdm Pflanzstreifen
= 3 Laubbäume x 50 WE = 150 WE
= 9 Großsträucher x 28 WE = 252 WE
= 3 Laubbäume x 50 WE = 150 WE
= 9 Großsträucher x 28 WE = 252 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 3
10 Laubbäume x 68 WE = 680 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 4
17 Obstbäume - Hochstamm x 50 WE

= 850 WE

= 13.418 WE

= = = = =

Somit ergibt sich eine Überkompensation von 1.432 WE, wodurch der Ausgleich sichergestellt ist.

3.10 Probleme des Immissionsschutzes

Im Südwesten des Baugebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Aussiedler - Hofstelle. Hier werden rund 110 Stück Rindvieh gehalten. Die anfallende Gülle wird in einem offenen Behälter gelagert. Die Wohnbebauung hält einen Mindestabstand 50 m zum Stallgebäude und von 40 m zum Güllebehälter ein. Diese Entfernungen sind in Anbetracht der ausschließlichen Rindviehhaltung aus Sicht des Immissionsschutzes ausreichend groß, um das Einwirken nicht tolerierbarer Geruchsbelastungen zu verhindern.

Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, daß gelegentliche Einwirkungen von Immissionen (Gerüche und Geräusche) nicht auszuschließen sind.

Insbesondere ergeben sich aus dem täglichen landw. Betrieb Geräuschimmissionen (Tiere, Melkmaschinen, Befahren des südlich angrenzenden Weges). Durch das jährlich zweimalige Aufrühren des Flüssigmistes können deutlich wahrnehmbare Gerüche im Planbereich auftreten.

Da die Einwirkdauer jedoch nur wenige Jahresstunden einnimmt, sind sie zu tolerieren.

3.11 Hinweise

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

Aus gesundheitsbehördlicher Sicht wird darauf hingewiesen, daß es durch die vorhandenen angrenzenden Ackerflächen, welche intensiv genutzt werden, zu Geruchs- immissionen kommen kann (Ausbringen von Gülle, Dünger und Spritzmittel).

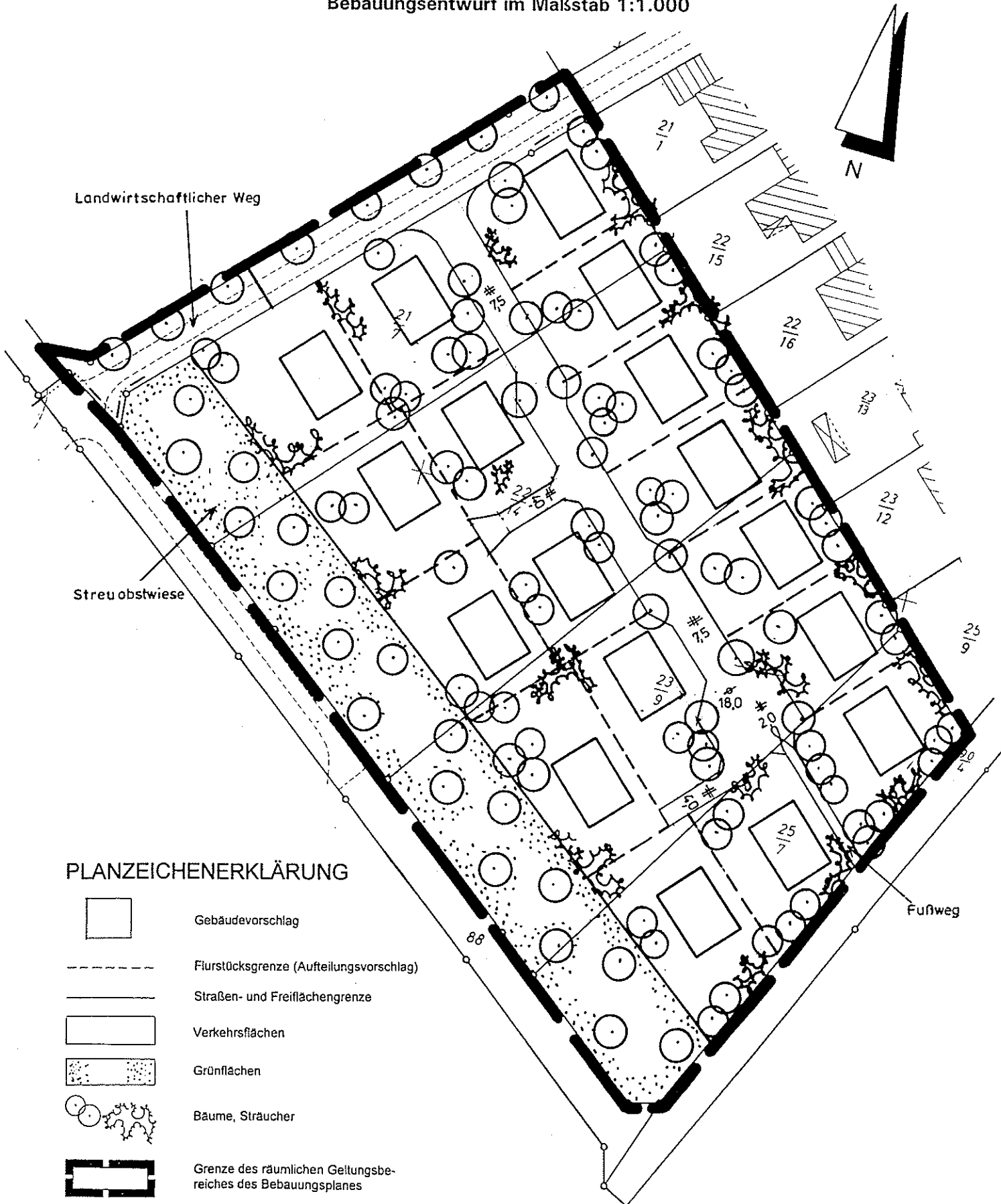
Von Seiten der Landwirtschaft wird darauf hingewiesen, daß die im Planbereich verlaufenden und angrenzenden landwirtschaftlichen Wirtschaftswege dem landwirtschaftlichen Verkehr weiterhin jederzeit ungehindert zur Verfügung stehen müssen.

Von Seiten des Abwasserverbandes Ahle wird darauf hingewiesen, daß es sich bei der Leitung ab Schacht Nr. 3 an der Straßenkreuzung um eine private PVC-Leitung DN 150 handelt. Hier muß geprüft werden, ob der Querschnitt ausreichend ist.

Der Eigentümer ist bereit, diese Leitung bis zur Grundstücksgrenze dem Verband zu übereignen. Hier würden dann normale Eigentumsverhältnisse hergestellt.

Desweiteren weist der Verband darauf hin, daß die vorgesehene Begrünung mit Bäumen mit einem großen Abstand zum Kanal gepflanzt und nur Flachwurzler verwendet werden, um größere Folgeschäden zu vermeiden.

Bebauungsentwurf im Maßstab 1:1.000



4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 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).

4.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

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

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung im Planbereich wird von den Stadtwerken Uslar sichergestellt. Die Druckverhältnisse sind zur Versorgung des Gebietes ausreichend. Die erforderlichen Nachweise werden vor den Erschließungsmaßnahmen erbracht.

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Erschließung des allgemeinen Wohngebietes (0,4, I, 1,1650 ha) 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 839 m³. Die Sicherstellung kann durch ein ausreichend bemessenes Ringleitungsnetz mit einem Rohrquerschnitt von mindestens 100 mm, erforderlichenfalls durch den zusätzlichen Bau von Zisternen, erreicht werden.

In das Leitungsnetz sind in Abständen von 100 - 120 m genormte Unterflurhydranten 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 bei überwiegender Bauart von mindestens feuerhemmenden Umfassungen und harter Bedachungen.

Die Abwässer 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. Auch flächenhafte Teilversickerung sollte geprüft werden. Aufgrund der Hanglage ist eine schadlose Versickerung des gesamten Oberflächenwassers nicht möglich. Lediglich das überschüssige Wasser soll dem Regenwasserkanal zugeleitet werden. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und Befugnisse werden vor den Erschließungsmaßnahmen erwirkt.

Im Rahmen der tiefbautechnischen Planung soll die Abflusssituation dahingehend geprüft werden, daß eine wesentliche Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses nicht eintritt.

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.

4.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

4.5 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.

Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren ist im Plangebiet nicht ausgewiesen worden, da im angrenzenden Bebauungsplan "Vor dem Berge" ein Kinderspielplatz auf den Flurstücken 92/6 und 92/7 ausgewiesen ist. Dieser Spielplatz deckt den Bedarf für das neu ausgewiesene Wohngebiet von 93 m² (2 % der Geschloßfläche) mit.

Eine Ausnahmeantrag wird in diesem Zuge gestellt.

Von Seiten des Kreisjugendamtes wird dem Verzicht auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes zugestimmt. Gegen die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 5 Abs. 2 NSpPG bestehen laut Stellungnahme vom 31.5.1995 keine Bedenken.

4.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

Erwerb und Freilegung, Verkehrsflächenausbau und Anlage der Grünflächen	300.000,-- DM
--	---------------

Von diesen Beträgen werden 90 % über den Erschließungsbeitrag verteilt.

Die Kosten für Regenwasser- und Schmutzwasserkanal werden von den Stadtwerken getragen bzw. umgelegt.

Die Kosten für Strom- und Wasserversorgung sowie für das erforderliche Fernmelde-
netz 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 1,7583 ha

davon sind

Allgemeines Wohngebiet	1,1650 ha
Verkehrsfläche	0,2485 ha
Streuobstwiese	0,3448 ha

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 59

"Vor dem Berge-Süd"

vom 11.3.1996 bis einschließlich 12.4.1996

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

Uslar, den

Bürgermeister

Stadtdirektor