

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

0,3 Geschoßflächenzahl als Höchstzahl
0,3 Grundflächenzahl
I zwingend

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

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
Fußgängerbereich/Fußweg

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünanlage, öffentlich
Grünanlage, privat

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je
angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein hochwerdender einheimischer
Laubbaum (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum als Hochstamm)
anzupflanzen und zu erhalten.

2. Innerhalb der privaten Grünfläche - Grünanlage sind je 200 m² ein
hochwerdender einheimischer Laubbaum (I.oder II. Größenordnung oder
Obstbaum Hochstamm) und zwei Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten
und bei Abgängigkeit durch Neuanpflanzungen zu ersetzen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB) .

3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind innerhalb der Verkehrsfläche
5 hochwerdende einheimische Laubbäume (I. oder II. Größenordnung)
anzupflanzen und zu erhalten.

4. Im allgemeinen Wohngebiet und der öffentlichen Verkehrsfläche darf je 1000
m² Grundstücksfläche 1,5 l / sek. Oberflächenwasser an den Regenwasserkanal
abgegeben werden. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren.
Das durch die Versiegelung der Grundstücke mehr abzuleitende Regenwasser
muss auf dem Grundstück zurückgehalten werden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20
BauGB).
Ein Nachweis ist im Zuge des Bauantrages oder des Entwässerungsantrages der
Stadt Uslar vorzulegen.

Nachrichtliche Übernahme

nach § 13 Nds. Denkmalschutzgesetz

Im Gebiet des Bebauungsplanes werden archäologische Bodendenkmale gemäß
§ 3 Abs. 4 NDSchD vermutet. Die vermuteten Bodendenkmale sind durch die
geplanten Bauvorhaben gefährdet und könnten ggf. vollständig oder in
Teilbereichen zerstört werden.

Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) in der
Fassung vom 30. Mai 1978 (Nieders. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch das
Gesetz vom 28. Mai 1996 (Nieders. GVBl. S. 242) bedarf es einer Genehmigung
der Unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen
Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist.

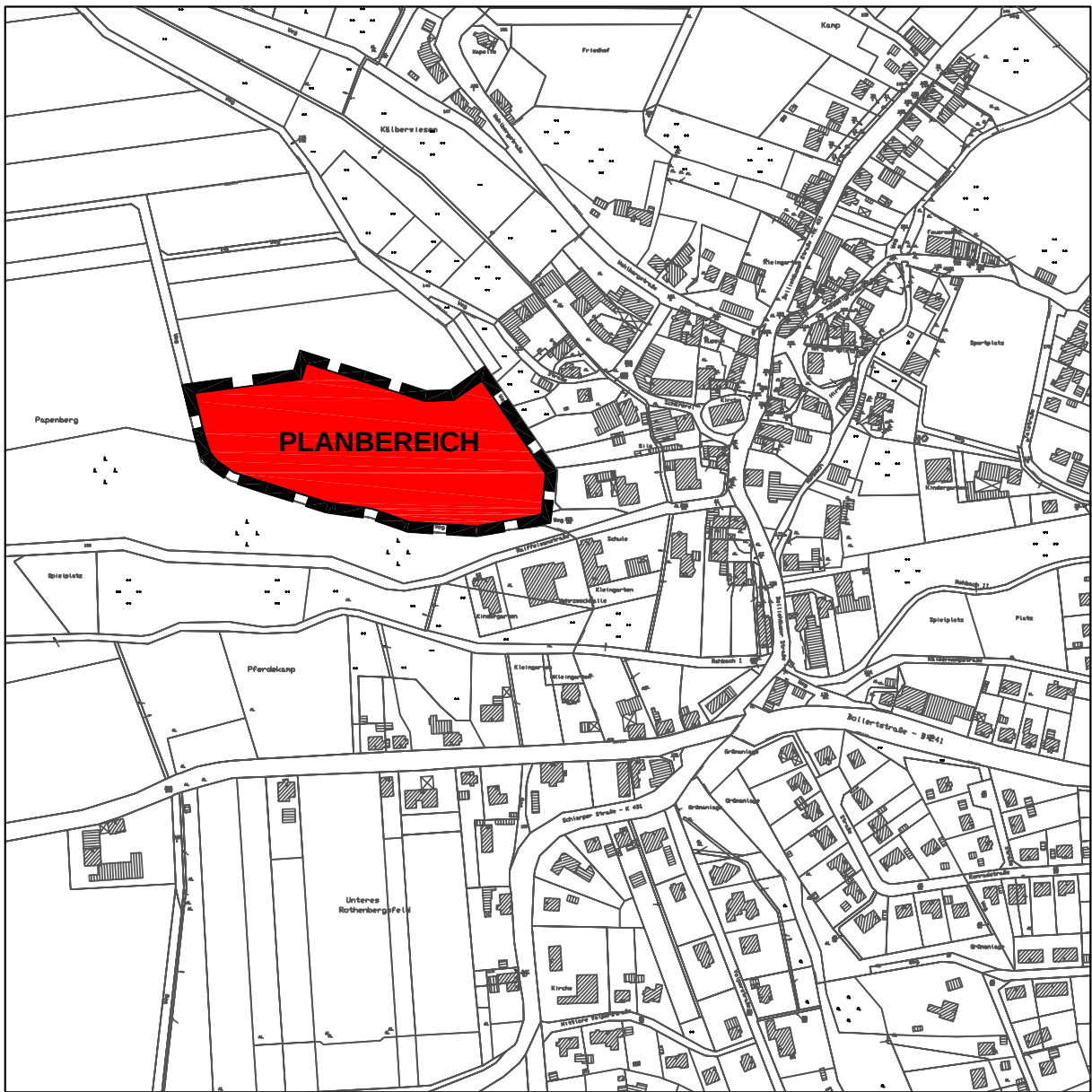
Bei genehmigungsfreien Baumaßnahmen ist die Genehmigung direkt bei der
Unteren Denkmalschutzbehörde (Kreisarchäologie) zu beantragen. Mit Auflagen
zur Sicherung bzw. zur Dokumentation des Bodendenkmals oder einem
Mutterbodenabtrag im Vorfeld der Bebauung zu Lasten des Verursachers ist zu
rechnen.

Die Abstimmung der verschiedenen Maßnahmen hat rechtzeitig vor Baubeginn
mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (Kreisarchäologie) beim Landkreis
Northeim zu erfolgen. (Kontakt: Archäologische Denkmalpflege, Medenheimer
Straße 6/8, 37156 Northeim, Tel. 05551 / 708 0).



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauung
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Grünland



Übersichtsplan

Maßstab 1:5000

STADT USLAR

OS VOLPRIEHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 81

PAPENFELD

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
IN DER JEWELS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

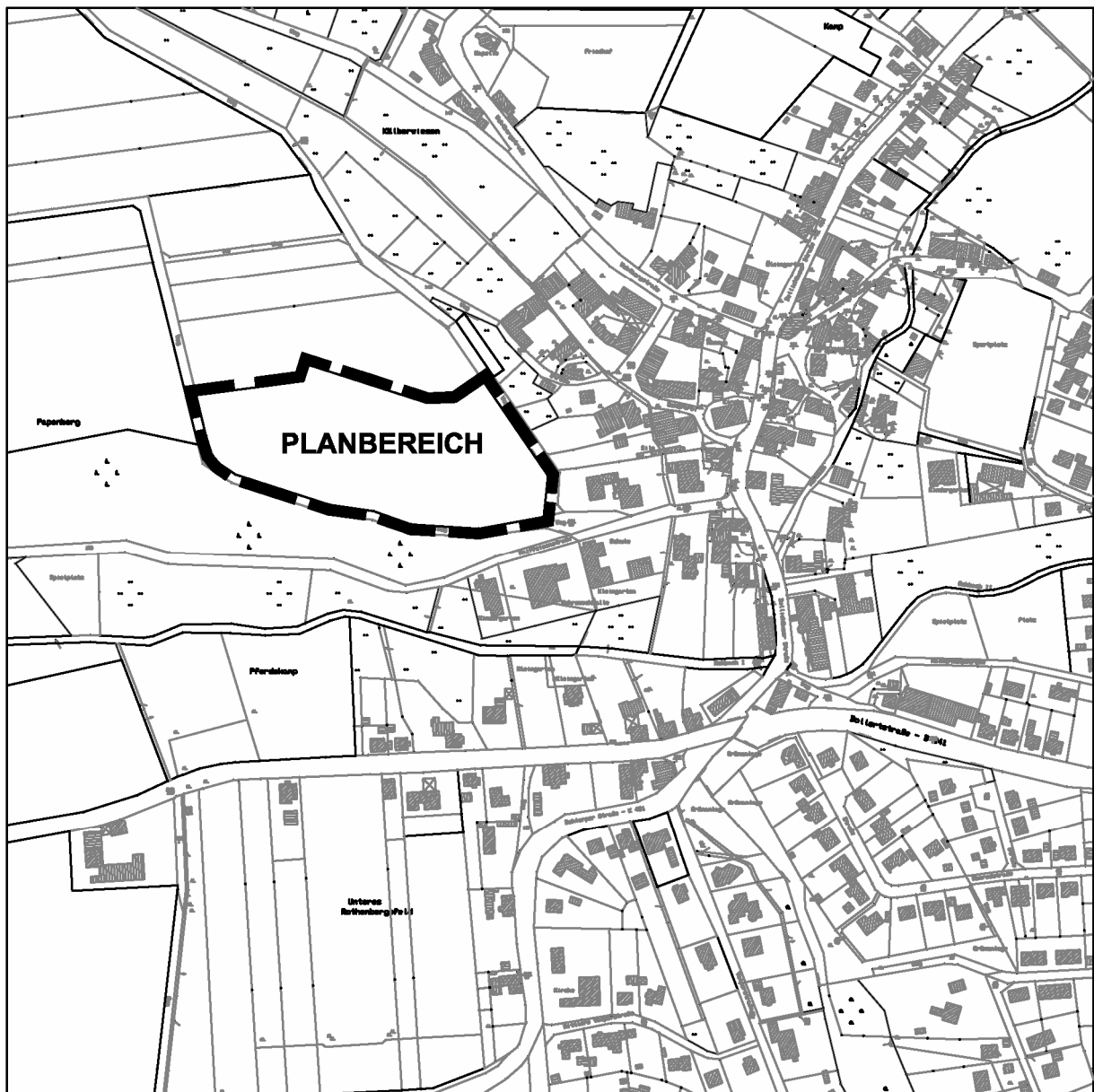
BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB		
bearbeitet am: 23.2.2004 / vO	geändert am: 30.9.2004 / vO	Stand vom: 12.7.2005 / BAU			

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
12.7.2005	gemäß § 10 (3) BauGB		

STADT USLAR OS VOLPRIEHAUSEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 81 „PAPENFELD“



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Uslar hat am 29.4.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Papenfeld“ für die OS Volpriehausen beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt in der Ortschaft Volpriehausen nordwestlich der Raiffeisenstraße. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionalplanung

Die Stadt Uslar hat als Mittelzentrum die Aufgaben „Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ sowie die Aufgabe „Erholung“ erhalten. Für die Erhaltung und Entwicklung von Arbeitsstätten hat die Stadt Uslar ein Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen, in dem noch Entwicklungsmöglichkeit besteht und das noch erweiterungsfähig ist.

Die Kernstadt Uslar ist mit ihren Geschäftsflächen auf die Versorgung der Bevölkerung ausgerichtet. Dabei sollen die Güter des täglichen Bedarfs möglichst wohngebietsnah angeboten werden, um die Einkaufswege gering zu halten, während die Güter des gehobenen Bedarfs in der Innenstadt angeboten werden.

Um den steigenden Ansprüchen gerecht zu werden, hat die Stadt Entwicklungsflächen für den Einzelhandel ausgewiesen, um eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten und eine ausreichende Versorgung sicherzustellen.

Die Ortschaften haben im Rahmen des Flächennutzungsplanes Bauflächen für eine Eigenentwicklung erhalten. Der Ortsteil Volpriehausen hat im regionalen Raumordnungsprogramm das E + F erhalten „Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung und Fremdenverkehr“. Für diese Entwicklungsaufgabe sind im Flächennutzungsplan Sonderbauflächen für Erholung bzw. Fremdenverkehr dargestellt worden. Diese werden im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes erweitert.

Die für die Wohnbauentwicklung ausgewiesenen Wohnbauflächen sind aufgebraucht, so daß die Ortschaft weitere Bauflächen benötigt. Im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes wird weitere Wohnbaufläche bereitgestellt.

Die bislang angenommene Steigerung der Einwohnerzahlen ist in dem Umfang nicht mehr haltbar. Langfristig muß davon ausgegangen werden, daß die Einwohnerzahlen auch für die Stadt Uslar abnehmen werden. Das ausgewiesene Baugebiet hat aufgrund seiner geringen Größe keine Auswirkungen auf den demographischen Wandel.

Ziel der Regionalplanung ist u.a. die Energieeinsparung durch Einsatz von regenerativen Energien. Im Rahmen der Bauleitplanung bestehen keine Möglichkeiten dies über Festsetzungen zu fordern. Hier können nur Empfehlungen und Hinweise gegeben werden, daß bei der Bauplanung diese Ziele Berücksichtigung finden. Andererseits soll die Bauleitplanung auch nicht Hindernisse für den Einsatz von Anlagen für regenerative Energienutzung aufwerfen. So sollten Solaranlagen auf Dachflächen nicht durch örtliche Bauvorschriften ausgeschlossen werden.

Das Baugebiet eignet sich nicht für die dezentrale Energieversorgung durch ein Blockheizkraftwerk, da die Bebauung sich nicht auf einen Zeitraum von 1 Jahr beschränken wird. Da jedoch der Stand der Technik heute bereits Wärmekraftkopplungen für Einfamilienhäuser anbietet (Dachs-Anlage) sollte bei der Wahl der Heizungsanlage diese mit in Betracht gezogen werden.

Der Ortsteil Volpriehausen als Standort eines Haltepunktes an der Bahnlinie Nordhausen – Northeim – Altenbeken bietet damit einen weiteren Vorteil als Wohnstandort. Damit hat der Wohnstandort eine zusätzliche Anbindung zum Mittelzentrum Uslar und Northeim.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

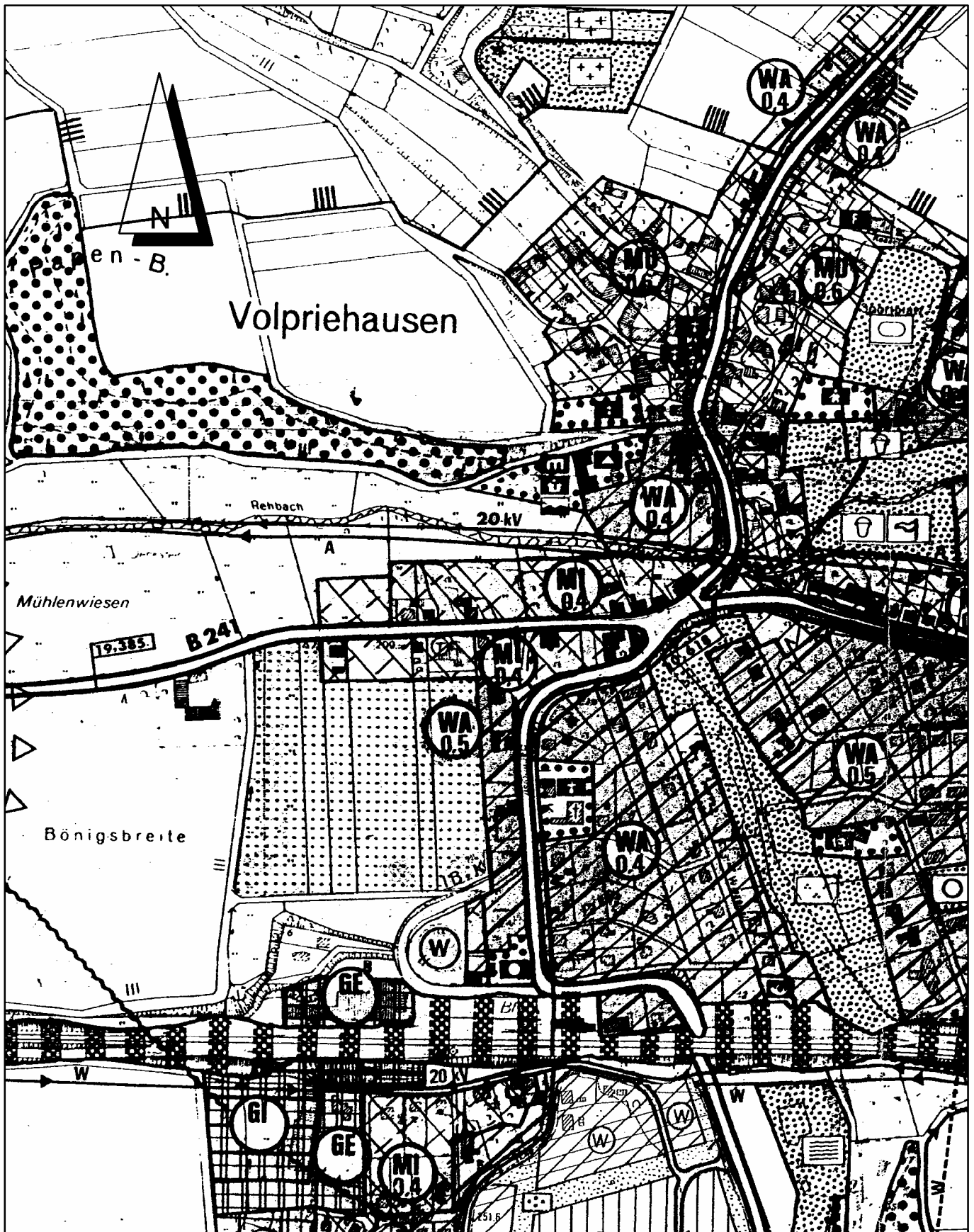
Der Rat der Stadt Uslar hat im Oktober 1975 einen Entwicklungsplan und Flächennutzungsplan aufgestellt, der mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt wurde und der am 15.9.1978 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt worden ist. Mit der Bekanntmachung am 22.12.1978 wurde der Flächennutzungsplan wirksam.

Der Rat bzw. VA der Stadt hat die Aufstellung von 25 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. - 12., die 14., die 18. - 22. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden. Die 13. Änderung ist nicht durchgeführt und die 15. im Verfahren abgebrochen worden. Die 16. und 17. Änderung sind von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt.

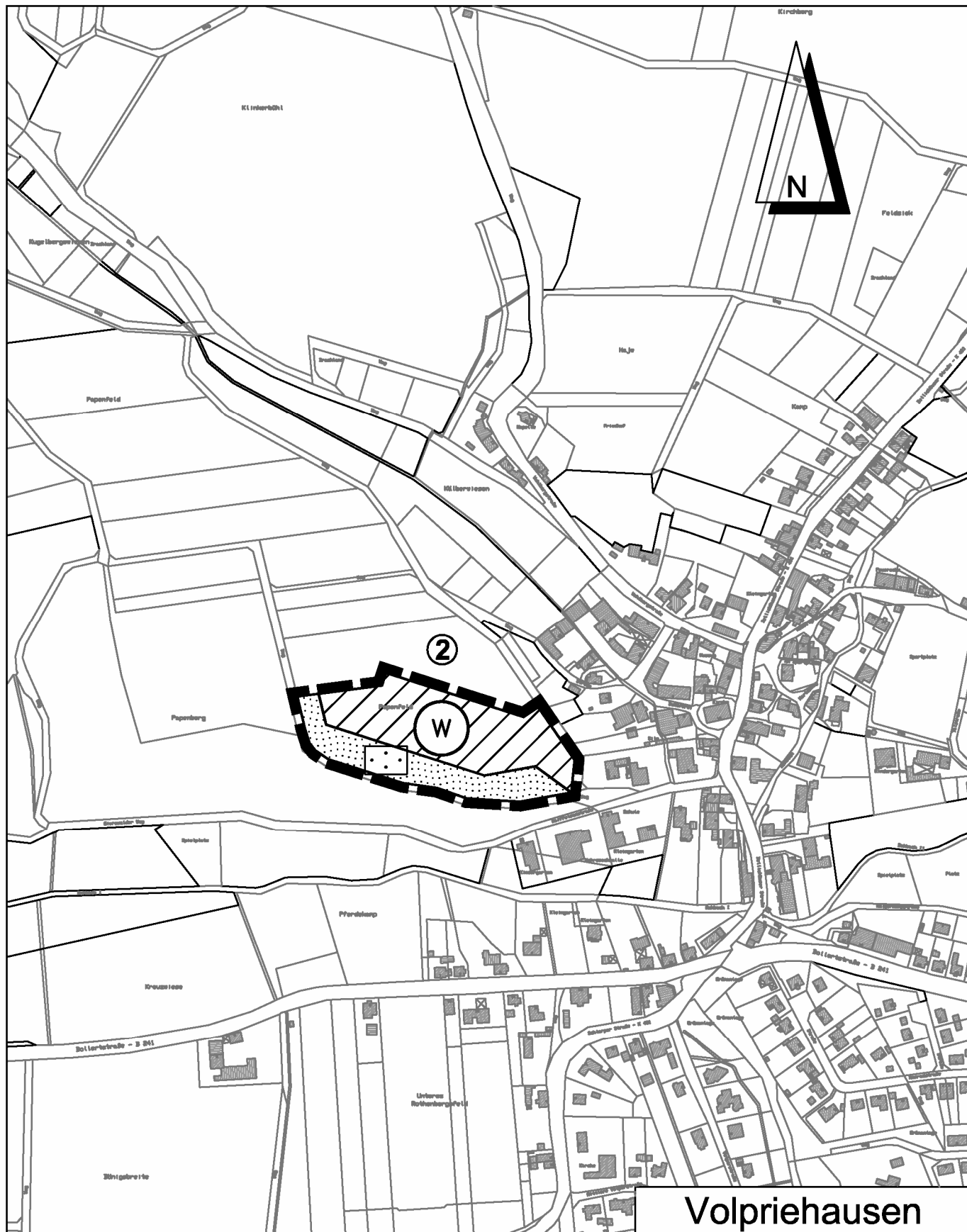
Die übrigen Änderungen des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Ausschnitt, Flächennutzungsplan, M. 1 : 5.000



Ausschnitt, 25. Änderung des Flächennutzungsplan, M. 1:5.000



2.3 Natur und Landschaft

Der Bereich des Bebauungsplanes wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Landschaftsprägender Bewuchs ist nicht vorhanden.

Der Landschaftsrahmenplan stellt den Bereich wie folgt dar.

Naturräumliche Einheiten
Übersichtskarte 1

Solling
Beckenlandschaften und Senken

Geologie
Übersichtskarte 2

Mittlerer Buntsandstein

Hydrologie
Übersichtskarte 3

weiche z. T. starksaure Wässer aus mittlerem und unterem Buntsandstein; Brunnen und Quellen mit häufiger Ergiebigkeit und gleichmäßiger Schüttung
z.T. hohe Ergiebigkeit

Böden I
Übersichtskarte 4

Flach- und mittelhängiges Bergland
steinige, lehmige bis tonige, z.T. kalkige Braunerden, Pelosole, Rendzinen und Pseudogleye
mittleres land. Ertragspotential; Ackerland, örtl. Erholungsgebiete

Klima
Bioklimatische Zonierung
Übersichtskarte 5

Übergangsklima
geringe Klimareizung, oberhalb der häufigen Talnebel, gute Erholungseignung; Höhenlage zwischen 200 - 300 m üNN
Am Rande kaltluftabführender Talräume

Potentielle natürliche Vegetation
Übersichtskarte 6

Perlgras - Buchenwald - Gebiet und Eichen - Hainbuchenwald – Gebiet der Löß- und Kalk-Böden

Naturschutz I
Geschützte Teile von Natur
und Landschaft
Übersichtskarte 7

Der Änderungsbereich liegt nicht im LSG-Gebiet

Ökologische Landschaftseinheit
Übersichtskarte 8

Staufeuchte Mulden der Lössgebiete, Tongruben und Bachniederungen

Landschafts- und Siedlungsstruktur
Übersichtskarte 9

Siedlungs- und Baustruktur
ländlich / kleinstädtisch
Kirche / Kloster / Ruine

Altlandschaften
Übersichtskarte 10

Ohne Darstellung

Vielfalt, Eigenart und Schönheit
Übersichtskarte 11

Bereiche hoher Vielfalt
z.B. abwechslungsreiche, kleinräumig
gegliederte Landschaft, ausgeprägte
Reliefmerkmale, hoher Natürlichkeitsgrad,
viele natürliche und kulturelle Besonderheiten,
hoher Wald- / Gewässeranteil
Naturpark Solling – Vogler

Böden II
Übersichtskarte 12

Standorte mittlerer Güte

Fließgewässer Ausbauzustand
Übersichtskarte 13

Abstand zum Rehbach mindestens 75 m

Grundwasserneubildung
Übersichtskarte 14

Mittlere Grundwasserneubildungsrate
in mm/a bezogen auf die Niederschlagsreihe
1931 - 1960: zwischen 50 - 300 mm

Schutzpotential Grundwasser-
überdeckung
Übersichtskarte 15

Mittleres Schutzpotential

Bodenabbau
Übersichtskarte 16

Ohne Darstellung

Geowissenschaftlich wichtige
Bereiche und Objekte
Übersichtskarte 17

Ohne Darstellung

Naturschutz II
Biotopverbund Buchen- und
Eichenwälder
Übersichtskarte 18

Ohne Darstellung

Naturschutz III Biotopverbund Kalkmagerrasen - Ökosysteme Übersichtskarte 19	Kernflächen für das Schutzgebiets-system Ohne Darstellung
Naturschutz IV Biotopverbund Bodensaure Magerbiotope Übersichtskarte 20	Kernflächen für das Schutzgebiets-system Ohne Darstellung
Naturschutz V Biotopverbund Sumpf- und Grünlandbiotope Übersichtskarte 21	Kernflächen für das Schutzgebiets-system Ohne Darstellung
Naturschutz VI Biotopverbund Fließgewässer Übersichtskarte 22	Mindestabstand zum Rehbach 75 m
Bodenabbau II Ordnung des Bodenabbaus und Folgenutzungen Übersichtskarte 23	Empfindliche Räume Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wichtige Bereiche (v.a. Auen- und Niederungsbereiche, Quellbereiche, Wiesentäler)
Nutzungen und Auswirkungen Konfliktpotential Übersichtskarte 24	Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Ohne Darstellung
Erholung I Nutzungsintensität Übersichtskarte 25	Stufe 2 Bereiche Extensiver Erholungsnutzung (begrenzter Ausbau von z. B. Spazier- und Wanderwegen, Lagerflächen, Schutzhütten, Grillplätze, Ortschaft Erholungsschwerpunkt
Erholung II Fremdenverkehr und Freizeit Übersichtskarte 26	Ferienerholung (regionale und überregionale Langzeiterholung Schwerpunkt mit Infrastruktur

Bauleitplanung
Fachplanung
Übersichtskarte 27

Landschaftsplan 2. Stufe
Grünordnungsplan
Fachplan / Gutachten empfohlen

Maßnahmen und Entwicklungsplan

für Grundwasserneubildung
Maßnahmen zur Gestaltung des Waldrandes
Am Rande des Naturpark Solling - Vogler

Wie aus der Darstellung des Landschaftsrahmenplanes hervorgeht, werden besonders empfindliche Bereiche nicht betroffen. Das hochwertige Fließgewässer liegt in einem ausreichenden Abstand zum Änderungsbereich, wodurch negative Einflüsse vermieden werden.

Die Gestaltung des Waldrandes wird mit Ausweisung von Grünfläche ausreichend berücksichtigt.

Durch die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen für die Bebauung - Versiegelung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen, der auszugleichen ist. Unter Punkt Natur und Landschaft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der Eingriff bilanziert.

2.4 Umweltbericht

Für das geplante Baugebiet ist nach dem UVP – Gesetz keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. (Städtebauprojekt 3.849 m² zulässige Grundfläche < 20.000 m²). Auf einen Umweltbericht wird verzichtet.

2.5 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Durch das Plangebiet werden keine Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete berührt.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnbauplätze für Einzelhäuser für die Eigenentwicklung bereitzustellen. Des weiteren soll der Bebauungsplan eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Grundlage für weitere Maßnahmen bilden.

Das geplante Baugebiet soll die Schaffung von ca. 18 Wohneinheiten ermöglichen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Hieraus wird aufgrund der Zielsetzung und der Nachbarschaft ein allgemeines Wohngebiet entwickelt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Als Wohnbebauung ist eine eingeschossige Wohnbebauung festgesetzt mit einer max. Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschößflächenzahl von 0,3. Die Bauweise ist auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt, um eine verdichtete städtische Bauweise zu vermeiden.

Die überbaubare Fläche ist mit Baugrenzen großzügig begrenzt worden.

3.4 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch Wohnstraßen, die im Südosten an die Raiffeisenstraße angebunden ist. Die Wohnstraße wird mit einem Wendepplatz (18 m Wendekreismesser) abgeschlossen, der bei Erweiterung des Baugebietes aufgegeben werden kann. Die zweite Wohnstraße zweigt von der ersten ab und wird für die Erschließung dieser Bauplätze nicht benötigt. Für die Erweiterung des Baugebietes ist diese Wohnstraße vorgesehen, um später eine Ringverbindung herzustellen (siehe Erschließungsentwurf).

Eine Fußwegverbindung ist vom Wendepplatz in südwestliche Richtung in die freie Landschaft ausgewiesen, um Erholungssuchenden den kurzen Weg in die Landschaft zu ermöglichen.

Für den ruhenden Verkehr besteht die Möglichkeit im Straßenraum Parkplätze vorzusehen. Auf eine gesonderte Ausweisung wird verzichtet.

3.5 Grünflächen

3.5.1 Grünfläche - öffentlich

Grünanlage

Als öffentliche Grünanlage ist die Dreiecksfläche an der Ostseite des Wendepplatzes ausgewiesen. Diese Fläche dient diesem Baugebiet lediglich zur Gestaltung und kann bei Weiterführung der Planstraße mit dem Wendepplatz dem angrenzenden Baugrundstück zugeordnet werden.

3.5.2 Grünfläche – privat

Grünanlage

Das Plangebiet grenzt im Süden an Waldfläche und im Westen an die freie Landschaft an. Als Übergang von Wald zur Wohnbebauung ist eine ca. 24 m breite private Grünanlage ausgewiesen. Diese Fläche dient der Gestaltung des Waldrandes und stellt gleichzeitig den Sicherheitsabstand zum Wald her. Damit ist gewährleistet, daß die Wohnhäuser nicht im Fallbereich der Bäume stehen, die eine Höhe von ca. 30 m erreichen.

Die Grünanlage im Nordwesten des Plangebietes dient der Gestaltung des Ortsrandes.

3.6 Textliche Festsetzung

zu Nr. 1

Das Baugebiet wird landwirtschaftlich genutzt und weist keinen Bewuchs von Bäumen und Sträuchern auf. Zur Gestaltung des Baugebietes und zur Sicherung einer allgemeinen Durchgrünung ist eine flächenbezogene Anpflanzfestsetzung getroffen worden.

Da die Baugrundstücke eine durchschnittliche Größe von 650 m² erhalten, sind aufgrund der Festsetzung je Baugrundstück zwei Laubbäume anzupflanzen. Die Standorte auf dem Grundstück können von den Bauleuten selbst bestimmt werden.

zu Nr. 2

Die privaten Grünflächen – Grünanlagen sollen auch mit Bäumen und Sträuchern gestaltet werden. Es ist nicht beabsichtigt, die Fläche dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Durch die Festsetzung können Pflanzgruppen gebildet werden, die der Grünfläche eine aufgelockerte allgemeine Bepflanzung geben.

Da die Grünanlage auch gleichzeitig eine Ausgleichsmaßnahme darstellt, wird durch die Bepflanzung der Wert der Grünfläche gesteigert.

zu Nr. 3

Der Straßenraum soll auch mit Laubbäumen gestaltet und gegliedert werden. Da zum jetzigen Zeitpunkt der Grundstücksaufteilung die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen nicht festliegen, soll, um später Konflikte zu vermeiden, auf eine Standortfestsetzung der Laubbäume verzichtet werden. Mit der Festsetzung der anzupflanzenden Baumanzahl kann die Stadt im Rahmen der tiefbautechnischen Planung die Standorte unter Berücksichtigung der Leitungen und Zufahrten festlegen.

zu Nr. 4

Durch die zulässige Versiegelung wird das abzuleitende Oberflächenwasser vergrößert, zumal die Fläche für die natürliche Versickerung geringer wird. Durch das sofortige Ableiten des Oberflächenwassers werden die Vorfluter derart belastet, daß es zu vermehrten Überschwemmungen kommt. Diese Hochwasser richten in den Fluß- und Bachauen einen erheblichen Schaden bei Flora und Fauna an. Um diesen Schaden zu vermeiden, darf im Bereich des Baugebietes das Oberflächenwasser nur in dem Umfang abgeleitet werden, wie es bei landwirtschaftlicher Nutzung anfällt. Aufgrund der Hanglage und der Bodenbeschaffenheit kann davon ausgegangen werden, das 15 L/sek/ha Wasser in den Vorfluter abfließen. Diese Wassermenge wird heute schadlos abgeleitet. Mit der getroffenen Festsetzung 1,5 L/sek/1.000 m² wird der Abflußwert beibehalten. Der Bauherr ist somit verpflichtet, für die Rückhaltung auf dem Baugrundstück Sorge zu tragen.

Das erforderliche Rückhaltevolumen wird mit ca. mit 1,5 m³ je 100 m² versiegelter Fläche angenommen. Dieses Rückhaltevolumen muß auf jeden Fall freigehalten werden. Für den Fall der Regenwassernutzung muß das Nutzvolumen zur erforderlichen Rückhaltmenge hinzugerechnet werden.

Beispiel

Grundstücksgröße 1.200 m²

zulässige Grund- und
Oberflächenwasserabgabe

$$\frac{1.200 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ L/sek}}{1.000 \text{ m}^2} = 1,8 \text{ L/sek}$$

Das Grundstück erhält somit nur einen Anschluß an den Regenwasserkanal, der diese Wasserabgabe zuläßt (Reduzierstück).

Für das Grundstück ist eine Versiegelung von 0,2 + 0,113 Grundflächenzahl zugelassen (= 376 m²). Daraus ergibt sich eine max. Rückhaltung von

$$\frac{376 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m}^3}{100 \text{ m}^2} = 5.640 \text{ L}$$

Wird die zulässige Versiegelung nicht ausgenutzt, so kann die Rückhaltung auch geringer ausgelegt werden.

Gebäudegrundfläche 11,0 m x 16,0 m = 176 m²

Durch Zufahrt- und Wegebefestigung fällt kein abzuleitendes Oberflächenwasser an.

Die Rückhaltebehältnisse können als offene Wasserfläche im Garten, als Zisterne oder als Tankanlage im Keller oder Garage erstellt werden. Sie müssen so erstellt werden, daß das erforderliche Rückhaltevolumen durch den Ablauf von 1,8L/sek (bezogen auf das Beispiel) auch stetig leerläuft. Für die Regenwassernutzung ist daher ein Zusatzbehälter vorzuschalten, der jedoch nicht in das Rückhaltevolumen eingerechnet werden darf.

Der Gemeinde / Samtgemeinde ist im Rahmen des Bauantrages bzw. Anschlußantrages ein entsprechender Nachweis zur Einhaltung der Festsetzung vorzulegen.

Für außergewöhnlich starke Regenfälle, für die das Rückhaltevolumen nicht ausreicht, sollte ein Überlauf in die unbebaute Fläche (Garten) vorgesehen werden, um eine Überflutung im Gebäude zu verhindern. Ein Überlauf in den Regenwasserkanal ist zugelassen. Ein Überlauf im Gartenbereich bedarf einer entsprechenden Gartengestaltung (Überlaufmulde), damit das zurückgehaltene Wasser nicht wild abfließt und dabei die Nachbarschaft beeinträchtigt.

Das natürliche flächenhafte Versickern mit besonderen Anlagen oder Einrichtungen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 3, 4 und 10 NWG. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

3.7 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Planung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt zulässig, der auszugleichen ist.

Bestandsbewertung

Plangebiet	20.591 m ²				
Ackerland	2.591 m ²	x	0,7 WE/m ²	=	14.414 WE
					=====

Bewertung der Planung

Plangebiet	20.591 m ²				
allgem. Wohngebiet	11.909 m ²				
0,3 GRZ = 3.573 m ²					
+ 50 % = 1.786 m ²	5.359 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Gartenfläche	6.550 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	7.860 WE
Verkehrsfläche	2.293 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Grünfläche öffentlich	102 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	122 WE
Grünflächen privat	6.287 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	7.544 WE
					15.526 WE
					=====

Aufwertung durch

textliche Festsetzung Nr. 1			
11.909 m ² allgemeines Wohngebiet			
= 24 Laubbäume x 50 WE		=	1.200 WE
textliche Festsetzung Nr. 2			
6.287 m ² Grünflächen – Aufwertung	x	0,3 WE/m ²	= 1.886 WE
textliche Festsetzung Nr. 3			
5 Straßenbäume x 50 WE		=	250 WE
			18.862 WE
			=====

Aus der Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung ergibt sich ein Kompensationsüberschuß von 4.448 Werteinheiten. Dieser Überschuß wird für die Erweiterung der Wohnbaufläche angespart. Für das Baugebiet ist der Ausgleich sichergestellt.

3.8 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf.

3.9 Archäologische Bodendenkmalpflege

Von der Unteren Denkmalschutzbehörde wird darauf hingewiesen, daß sich im Nahbereich des Bebauungsplanes das archäologische Bodendenkmal Volpriehausen FStNr. 2 befindet. Dabei handelt es sich um Spuren vorgeschichtlicher Besiedelung, deren volle Ausdehnung bisher nicht bekannt ist, so daß im Bereich des überplanten Gebietes, auch aufgrund der siedlungsgünstigen Topographie, mit weiteren Bodenfunden zu rechnen ist.

Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) in der Fassung vom 30. Mai 1978 (Nieders. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. Mai 1996 (Nieders. GVBl. 1996, S. 242) bedarf es einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist.

Bei genehmigungsfreien Baumaßnahmen ist die Genehmigung direkt bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Kreisarchäologie) zu beantragen. Mit Auflagen zur Sicherung bzw. zur Dokumentation des Bodendenkmals oder einem Mutterbodenabtrag im Vorfeld der Bebauung zu Lasten des Verursachers ist zu rechnen.

Die Abstimmung der verschiedenen Maßnahmen hat rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (Kreisarchäologie) beim Landkreis Northeim zu erfolgen. (Kontakt: Dr. Petra Lönne, Bauamt, Archäologische Denkmalpflege, Medenheimer Str. 6/8, 37154 Northeim, Tel. 0555 1/708156, Fax 05551/708 154, E-Mail: ploenne@landkreis-northeim.de).“

3.10 Hinweise

Von Seiten der Landwirtschaftskammer wird darauf hingewiesen, daß die das Baugebiet umgebenden Wege (Wirtschaftswege) für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr offen zu halten sind. Die Eingrünung des Baugebietes zur offenen Landschaft sollte so erfolgen, daß alle Anpflanzungen einen ausreichenden Abstand zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche einhalten. Damit wird eine Beschattung der angrenzenden Landwirtschaftsfläche und eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung ohne Hindernisse gewährleistet. Ein ausreichender Planabstand hat gleichzeitig einen geringeren Unterhaltungsaufwand zur Folge.

Von Seiten des Landkreises Untere Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, daß aufgrund des Höhenunterschiedes des Geländes bei starken Regenfällen ablaufendes Regenwasser aus den landwirtschaftlichen Flächen nördlich und westlich des Baugebietes das Baugebiet beeinträchtigen können.

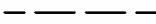
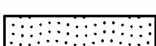
Es wird davon ausgegangen, daß über den Weg am Südwestrand des Baugebietes kein abfließendes Regenwasser in das Baugebiet läuft. Für extreme Fälle sollte die private Grünfläche so modelliert werden, daß sie eine Mulde bildet und das anfallende Regenwasser aufnimmt und nicht in das Baugebiet weiterleitet.

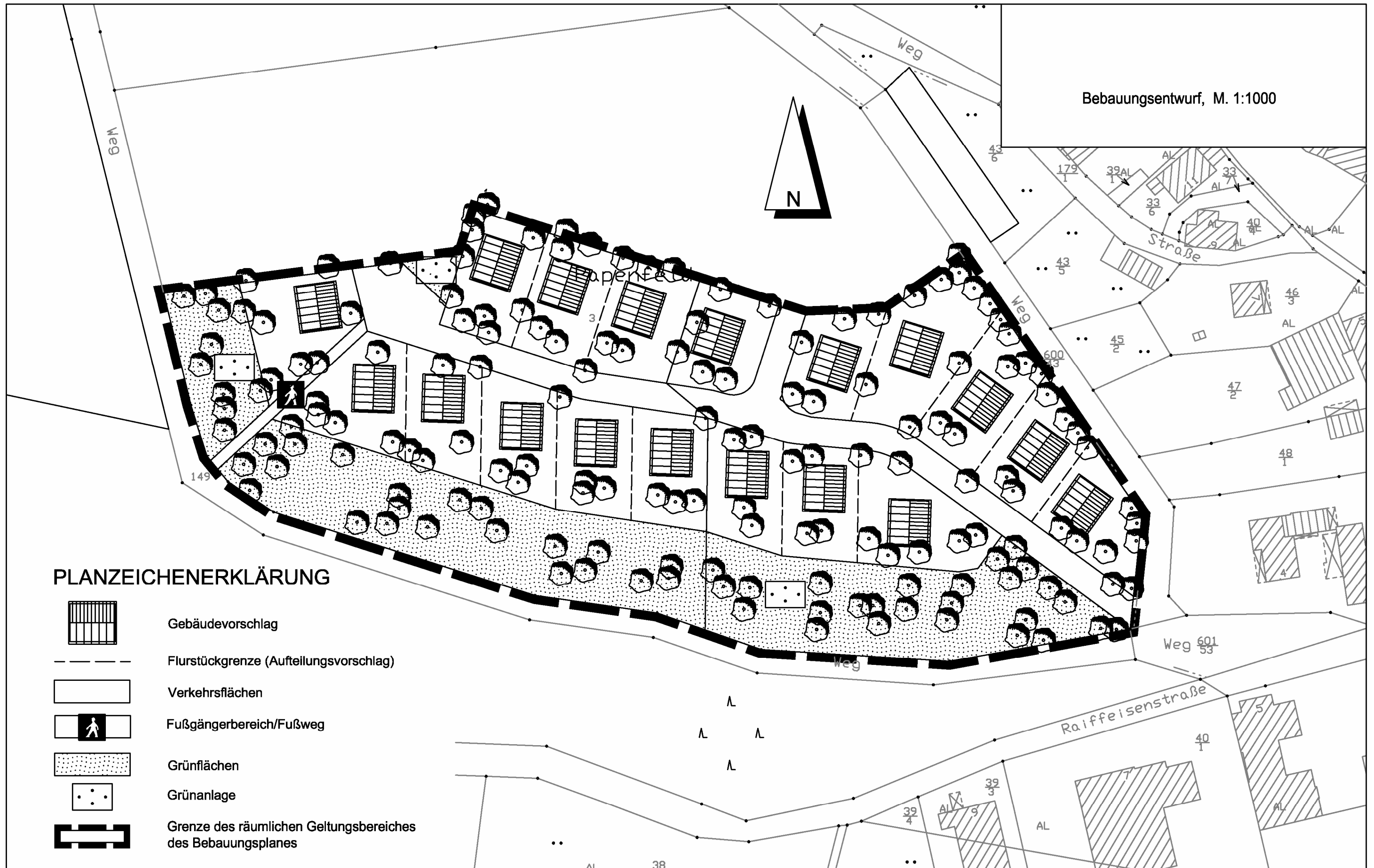
Entlang der Nordgrenze des Baugebietes sollte in der Ackerfläche am Rande des Baugebietes eine Auffangmulde für Regenwasser vorgesehen werden, um ein Abfließen in das Baugebiet zu verhindern.

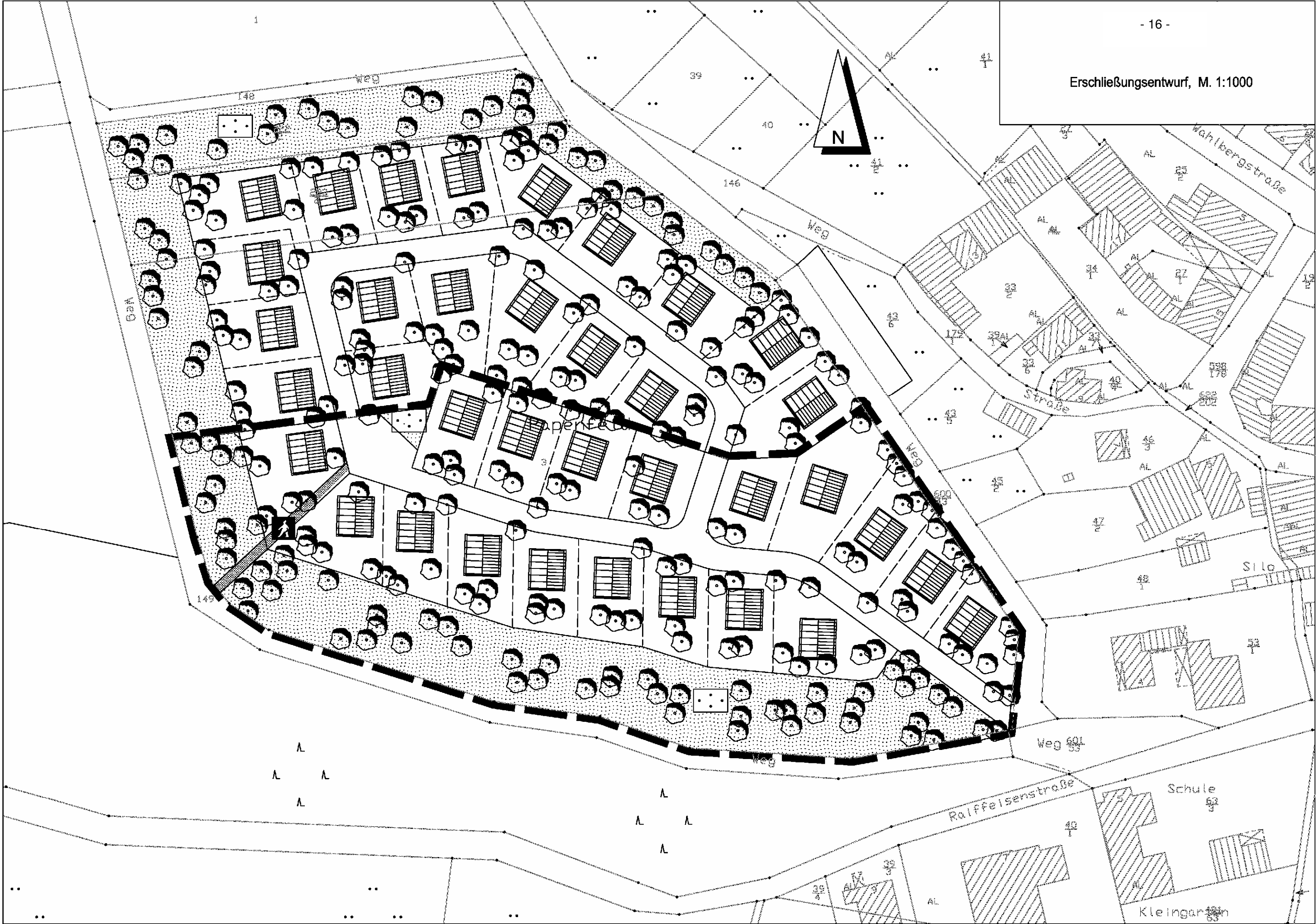
Außerdem wird darauf hingewiesen, daß die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern – dazu zählen auch Gräben – der vorherigen Genehmigung nach § 119 und 128 NWG durch die Untere Wasserbehörde bedürfen.

Bebauungsentwurf, M. 1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Gebäudevorschlag
-  Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)
-  Verkehrsflächen
-  Fußgängerbereich/Fußweg
-  Grünflächen
-  Grünanlage
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes





4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Im Plangebiet sind keine Altlasten wie Bodenkontaminationen bekannt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung im Baugebiet ist durch die Stadtwerke Uslar sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung ist für das allgemeine Wohngebiet (WA 0,3, I) über die vorhandenen Anlagen gewährleistet. Das DVGW Arbeitsblatt W 405 (Fassung Juli 1978) und das Arbeitsblatt W 331 (Fassung Febr. 1983) sowie der § 42 NBauO werden beachtet.

Die Sicherstellung wird über eine ausreichend bemessene Stichleitung mit einem Rohrquerschnitt von mindestens 100 mm und Verwendung eines Überflurhydranten sichergestellt. Nach Auskunft der Stadtwerke Uslar hat die Stichleitung mit einem Überflurhydranten eine Leistung von 1000 l/min.

Gemäß DVGW – Arbeitsblatt W 405 ist für Wohngebiete ein Löschwasservolumen von 48 m³/h bei überwiegender Bauart von mindestens feuerhemmenden Umfassungswänden und harter Bedachungen erforderlich.

Für das Plangebiet sind mindestens 2 Hydranten in Abständen von 100 – 120 m erforderlich, um im Brandfall eine wirksame Löscharbeit durchführen zu können.

Der Einbau der Hydranten bedarf der Abstimmung mit dem Stadtbrandmeister. Die Lage der Hydranten im Neubaugebiet ist durch genormte Hinweisschilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Das anfallende Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserkanal der Kläranlage zugeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser wird dem Regenwasserkanal gedrosselt zugeleitet (siehe Textliche Festsetzung).

Maßnahmen zur Abflußverzögerung (Rückhaltung oder Kombination von Versickerung mit Rückhaltung) im Rahmen der Neubebauung sind vorzunehmen. Bei einer beabsichtigten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächewasser ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens - Vorlage eines Gutachten sowie wasserrechtliche Befugnisse - nachzuweisen.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Northeim durchgeführt.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von den Stadtwerken Uslar 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. Auf den Kinderspielplatz westlich des Plangebietes zwischen Rehbachstraße und Raiffeisenstraße wird verwiesen.

4.6 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

Durch die Planung entstehen der Stadt keine zusätzlichen Kosten.

4.7 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 2,0591 ha
davon sind

Allgemeines Wohngebiet	1,1909 ha
Grünanlage öffentlich	0,0102 ha
Grünanlage privat	0,6287 ha
Verkehrsfläche	0,2293 ha

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 48

"Papenfeld"

vom 1.11.2004 bis einschließlich 2.12.2004

öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Uslar beschlossen.

Uslar, den 19. Jan. 2006

gez. Kaiser
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor