

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 Geschosflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I zwingend

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

EO 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

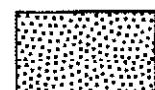
P Öffentliche Parkfläche

F Fuß- und Radweg

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

W unterirdisch/Wasserleitung

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünanlage/öffentlich

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)

Einzelbäume zu erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b 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

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
zugunsten der Versorgungsträger
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der
Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)

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

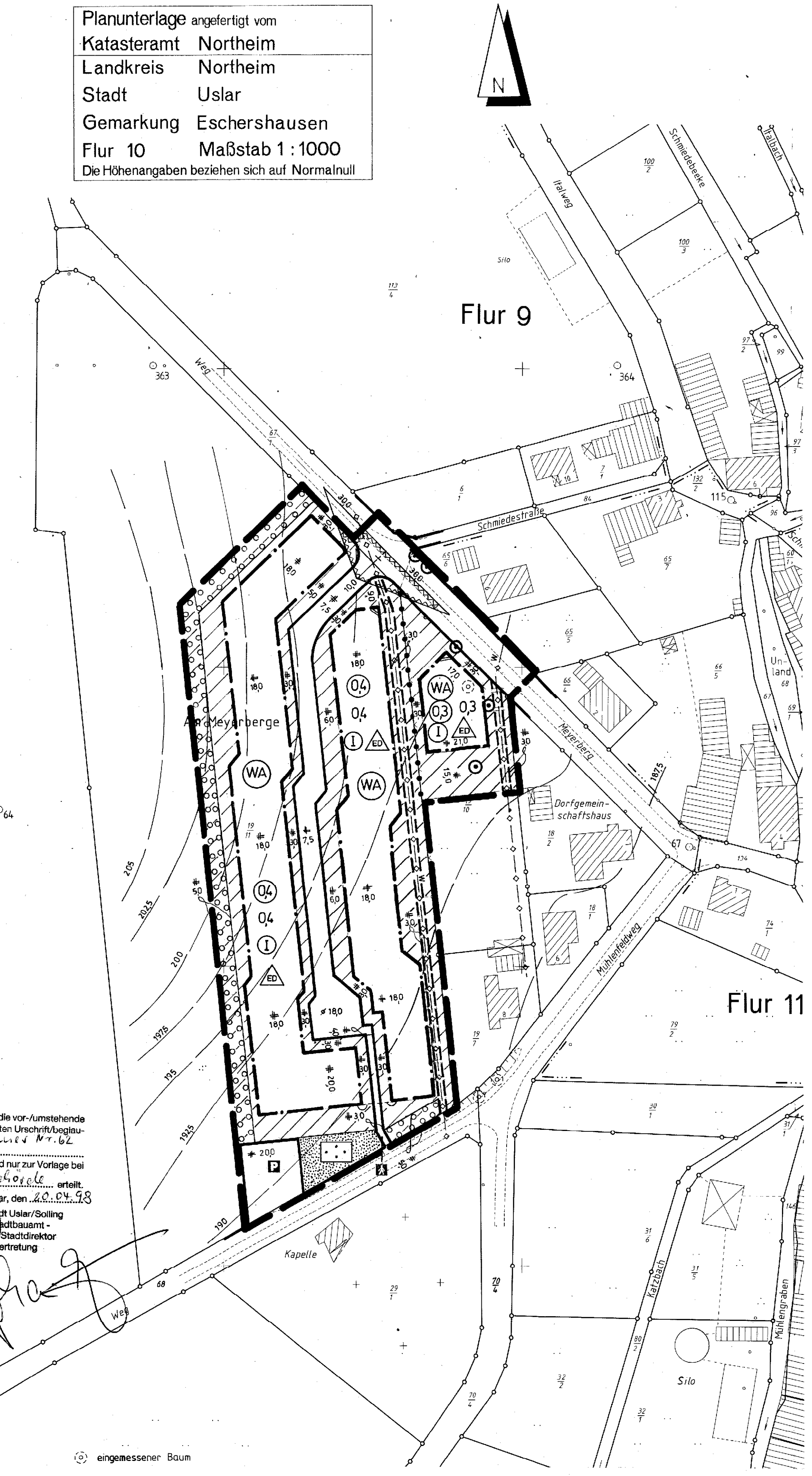
nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

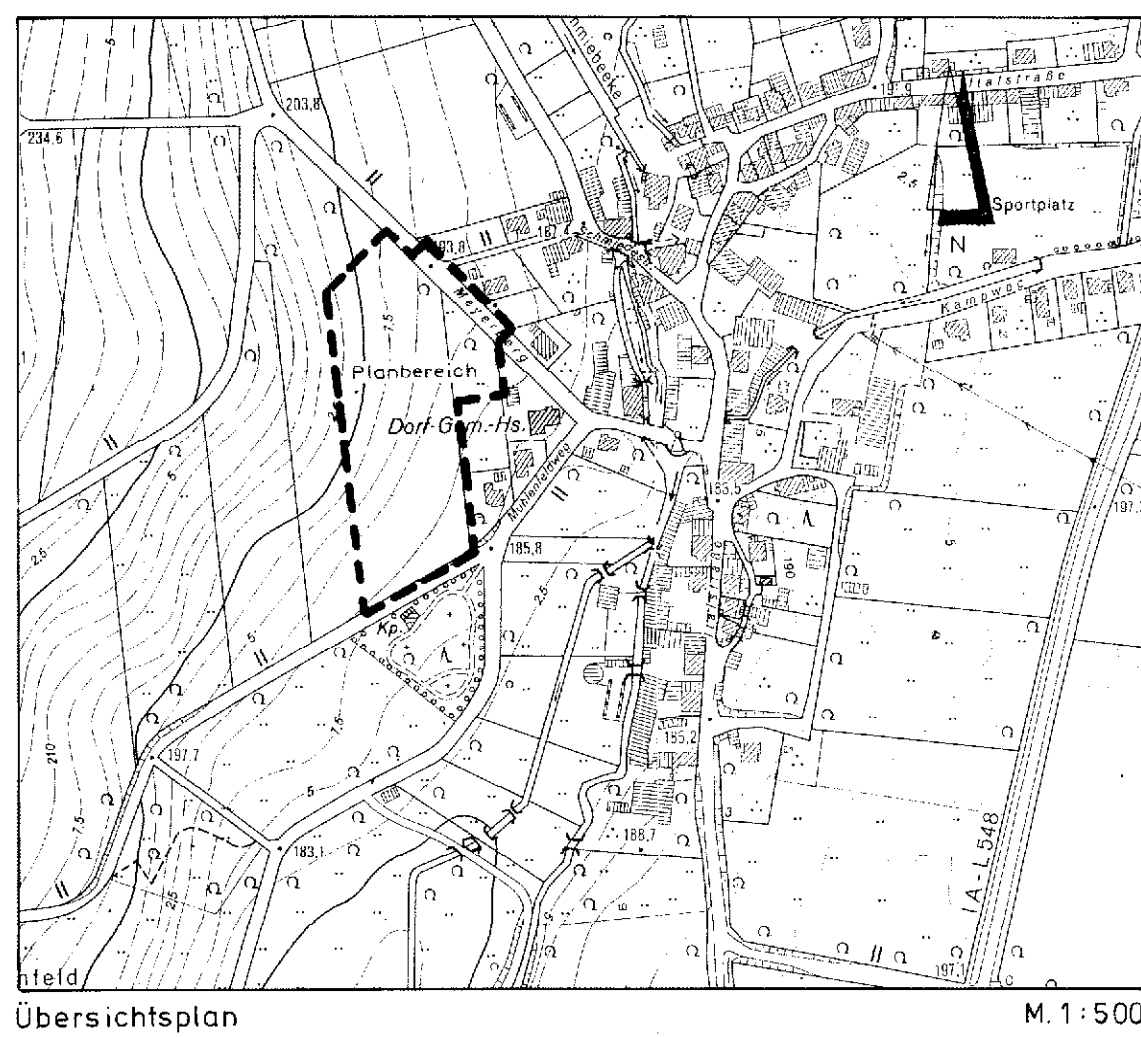
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in dem mit gekennzeichneten Bereich einheimische hochwertende Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) und Großsträucher (natürliche Wuchshöhe über 1,80 m) anzupflanzen und zu erhalten. Für je 15 m angefangene Pflanzstrecke sind mindestens ein Laubbaum und drei Großsträucher anzupflanzen.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind 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) und zwei Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind im Bereich der Verkehrsflächen 9 hochwertende einheimische Laubbäume (I. oder II. Größenordnung) anzupflanzen und zu erhalten.
- Für die Versiegelung von Flächen sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen in folgendem Umfang vorzunehmen. Je 10 m² überbauter oder versiegelter Fläche ist ein Ausgleich von 5,06 WE, WE = Werteneinheit, vorzunehmen. Für die Versiegelung mit breittufigen 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 = 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 und 2 sind auf diese Festsetzung anrechenbar.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein zusätzliches Vollgeschoss als Ausnahme zulässig, wenn ein Teil der Räume durch den Geländeverlauf im Untergeschoss soweit oberhalb der Endoberfläche liegt, daß nach baurechtlichen Bestimmungen eine Nutzung als Aufenthaltsraum zulässig ist.
- Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind im Bereich der öffentlichen Grünanlagen je 100 m² angefangener Grundstücksfläche ein einheimischer hochwertender Laubbaum (I. oder II. Größenordnung) und ein Großstrauch anzupflanzen und zu erhalten.
- Im allgemeinen Wohngebiet darf je 1.000 m² Grundstücksfläche 1,5 l/s_{ek} Grund- und Oberflächenwasser an den Regenwasserkanal abgegeben werden. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren. Das durch die Vertiefung der Grundstücke mehr anfallende Grund- und Oberflächenwasser muß auf dem Grundstück zurückgehalten werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Planunterlage angefertigt vom
Katasteramt Northeim
Landkreis Northeim
Stadt Uslar
Gemarkung Eschershausen
Flur 10 Maßstab 1 : 1000
Die Höhenangaben beziehen sich auf Normalnull



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Gartenland
- Grünland
- Höhenlinie über N.N.
- Graben



STADT USLAR
OS ESCHERSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR.62

AM MEYERBERG

M.1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVER-
ORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG,
IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN
FASSUNG

BURO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30659 HANNOVER

GEM § 41 BauGB	GEM § 312 BauGB	ERNEUT GEM § 312 BauGB GEANDERT	GEM § 10 BauGB	GEM § 11 BauGB	GEM § 12 BauGB
BEARBEITET: 09.01.1996 / RO.	STAND: 25.06.1996 / RO.	06.02.1997 / RO.			

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 4 Abs. 1 Nr. 1 des Baunutzungsverordnungs-Gesetzes (BauNVO) hat der Rat der Stadt Uslar diesen Bebauungsplan Nr. 62, Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62, beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebeneinanderstehenden, örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Uslar, den 24. Apr. 1997

Siegel

gez. Dr. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor

Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.05.95 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß/Änderungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB-*) ortsüblich bekanntgemacht.

Uslar, den 24. Apr. 1997

gez. Meistering
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 4327 D
VP 9/95

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, in der zuletzt geltenden Fassung).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 6/95). 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 19. Juni 1997

Siegel

gez. Walter
1. d. Vermessungsdirektor

Planverfasser

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im Januar 1996

BURO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30659 Hannover, Lohthinger Str. 15
Telefon (0511) 522530 Fax (0511) 522532

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.06.96 dem Entwurf der 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 10.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.11.1996 bis 05.12.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Uslar, den 24. Apr. 1997

gez. Meistering
Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.02.97 dem geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.02.97 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17.03.1997 bis 21.04.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Uslar, den 24. Apr. 1997

gez. Meistering
Stadtdirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.02.97 dem vereinfachten 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 Gelegentlich 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 24.04.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Uslar, den 24. Apr. 1997

gez. Meistering
Stadtdirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan, Änderung, ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 19.9.1997 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan, Änderung wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Northeim, den 21. Nov. 1997

Siegel

Landkreis Northeim
Der überkreisdirektor
Im Auftrage: gez. Jahns

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 ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Uslar, den

Stadtdirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 12.12.1997 im Amtsblatt bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, Änderung, ist damit am 12.12.1997 rechtsverbindlich geworden.

Uslar, den 15. Dez. 1997

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 nicht 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

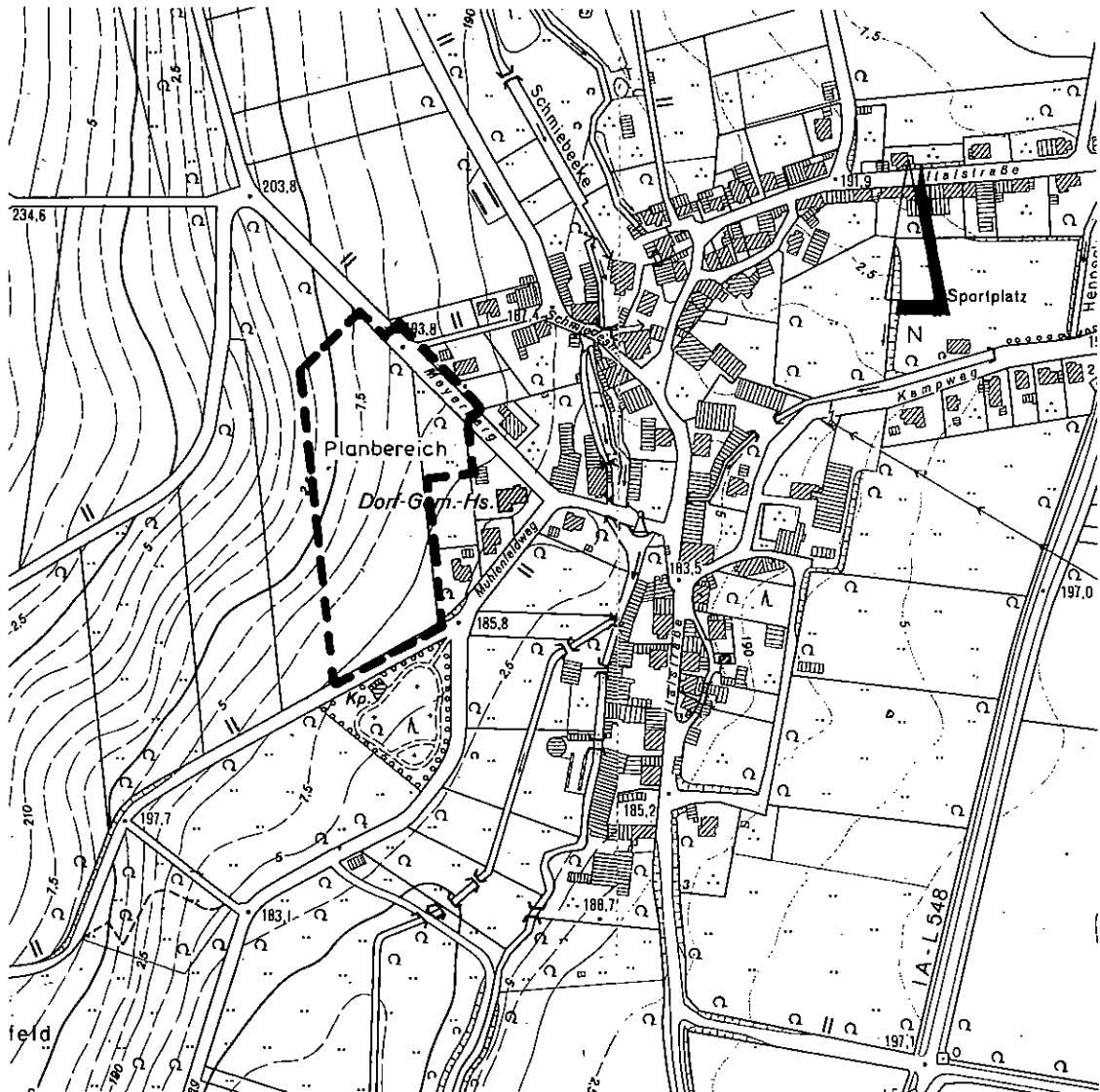
Anmerkung:
*) Nichtzutreffendes streichen

Hermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-umstehende Abschrift/Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift/beglaubigten Abschrift/Ablichtung des B. - Rat. Nr. 62, Änderung des Bebauungsplanes, übereinstimmt. Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei der Stadt Uslar/Soiling, Stadtbauamt - der Stadtdirektor, in Vertretung erteilt.
3.4.01.98
Uslar, den 20.04.98
Stadtdirektor

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 6.2.1997	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	erneut gemäß § 3 (2) BauGB
	gem. § 10 BauGB	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB

STADT USLAR OS ESCHERSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 62 "AM MEYERBERG"



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Uslar hat am 04.05.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Am Meyerberg" in der Ortschaft Eschershausen beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Westen der Ortschaft Eschershausen nördlich des Friedhofes. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung 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 16 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. - 8., 10. - 12. und 14. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 9. und 15. - 17. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

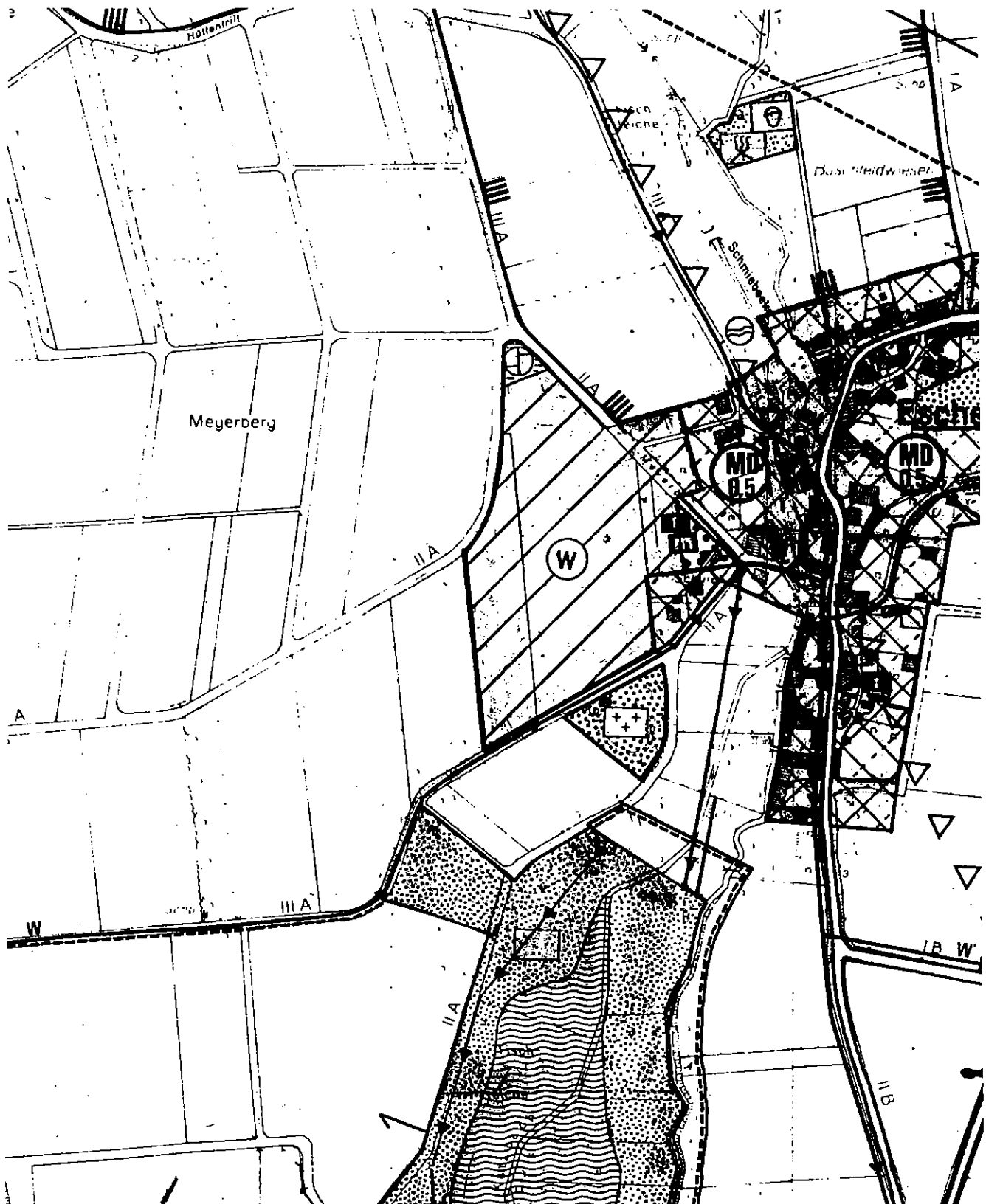
Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

2.2 Natur und Landschaft

Der Bereich wird intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Bereich als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft und Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung dargestellt. Durch den Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe ist der Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen nicht so zwingend notwendig. Außerdem erhalten die Betriebe durch die Bodenwertsteigerung einen angemessenen finanziellen Ausgleich. Durch das geplante Wohngebiet wird der Erholungswert des Bereiches nicht gemindert. Die Nutzung beansprucht auch eine angemessene Wohnruhe, so daß die Planung mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm vereinbar erscheint.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Northeim ist der Bereich für Grundwasserneubildung und Gebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft dargestellt. Durch die geplante Versiegelung wird die Grundwasserneubildung verringert. Durch die Hanglage und den vorhandenen Boden ist eine Grundwasserneubildung in dem Plangebiet so gut wie ausgeschlossen. So stellt sich der Eingriff bezogen auf das Grundwasser als sehr gering dar. Durch Versickerung und Rückhaltemaßnahmen wird der Eingriff minimiert. Das geplante Wohngebiet stellt eine ruhige Nutzung in den Landschaftsbereichen dar. Lediglich durch die Bebauung der Fläche wird der Bereich zum Teil der Allgemeinheit entzogen. Im übrigen wird der Erholungswert der übrigen Flächen nicht beeinträchtigt. Durch verkehrsberuhigten Straßenausbau kann die Verkehrsfläche weiter zum Erholungsraum gezählt werden. Dadurch wird der Eingriff weiter minimiert.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, M. 1:5.000



Durch die landwirtschaftliche Ackernutzung stellt der Bereich keinen ökologisch hohen Wert dar. Dennoch ist der Eingriff in den Naturhaushalt durch die Versiegelung erheblich, so daß er ausgeglichen werden muß. Unter Punkt Natur und Landschaft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden in Anlehnung an das Osnabrücker Modell eine Ausgleichsbilanz geführt.

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 (Planungsabsicht)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, weitere Bauflächen für Wohnhäuser auszuweisen, um der regen Nachfrage nach Wohnbauland gerecht zu werden.

Desweiteren soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Grundlage für weitere Maßnahmen bilden.

Unter diesen Gesichtspunkten hat der Verwaltungsausschuß die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Hieraus wird in Anlehnung an die Nachbarschaft und orientiert an der Nachfrage nach Wohnbauland ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Die vorgesehene Bebauung soll in Anlehnung an die Nachbarschaft in eingeschossiger Bauweise entstehen. Aufgrund der Nds. Bauordnung kann das Dachgeschoß bis 65 % ausgenutzt werden, ohne daß es als Vollgeschoß angerechnet wird. Durch die Hanglage kann es dazu führen, daß das Untergeschoß so weit aus dem Boden herausragt, daß es zum Wohnen genutzt werden kann. In diesen besonderen Fällen ist

eine Ausnahme als zusätzliches Vollgeschoß vorgesehen. Über die Ausnahme entscheidet das Bauordnungsamt des Landkreises. Damit ist für das Baugebiet ausreichend Entwicklungsraum für Wohnfläche gegeben. Die Grund- und Geschossflächenzahl ist im Baugebiet mit 0,4 festgesetzt. Die Bauweise ist auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt worden. Damit soll erreicht werden, daß dorfuntypische Gebäude nicht errichtet werden, die das Ortsbild erheblich beeinträchtigen.

Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen großzügig begrenzt worden, um ausreichend Spielraum für die Grundstücksaufteilung wie auch für die Anordnung der Gebäude zu geben.

3.5 Verkehr

Die Erschließung erfolgt von der Straße Meyerberg über eine Wohnstraße. Die Wohnstraße ist als Stichstraße mit einem Wendeplatz (18 m Wendekreisdurchmesser) geplant worden.

Die Wohnstraße sollte in einem Niveau als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden.

Maßgebend für die Beschilderung von verkehrsberuhigten Bereichen sind neben der damit angestrebten Erhöhung der Verkehrssicherheit - Gesichtspunkte des Städtebaus, insbesondere der Verbesserung des Wohnumfeldes durch Umgestaltung des Straßenraumes.

Die mit Zeichen 325 StVO erfaßten Straßen müssen durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, daß die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr hier eine untergeordnete Bedeutung hat. Dieses kann u.a. dadurch erreicht werden, daß sich der Ausbau der Straße deutlich von angrenzenden Straßen, die nicht mit Zeichen 325 beschildert sind, unterscheidet. In der Regel wird ein niveaugleicher Ausbau für die ganze Straßenbreite erforderlich.

Die Straßen, die mit Zeichen 325 StVO beschildert sind, dürfen von Fußgängern zwar in ihrer ganzen Breite benutzt werden; das bedeutet aber nicht, daß auch Fahrzeugführern ermöglicht werden muß, die Straße überall zu befahren. Daher kann es im Einzelfall zweckmäßig sein, Flächen für Fußgänger zu reservieren und diese in geeigneter Weise (z.B. durch Poller, Bewuchs) von dem befahrbaren Bereich abzugrenzen.

Die Straße muß ein Befahren für alle dort zu erwartenden Fahrzeugarten gestatten.

Der Parkraumbedarf soll in angemessener Weise berücksichtigt werden. Die zum Parken bestimmten Flächen innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches brauchen nicht durch Parkplatzschilder gekennzeichnet sein. Es genügt eine andere Zeichnung z.B. eine Bodenmarkierung.

Nach Süden ist das Baugebiet über einen Fußweg an die Landschaft angebunden. Somit bietet sich die öffentliche Verkehrsfläche auch für Erholungssuchende als Spazierweg an.

Im Südbereich des Plangebietes ist ein Parkplatz für den gegenüberliegenden Friedhof ausgewiesen. Dieser Parkplatz dient auch Erholungssuchenden für das Abstellen ihrer Fahrzeuge. Dieser Parkplatz ist nur vom Mühlenfeldweg zu erreichen. Er ist nicht mit den Erschließungsanlagen des Wohngebietes verbunden. Damit wird der Parkplatzverkehr aus dem Wohngebiet herausgehalten. Die Stellplatzanordnung auf dem Parkplatz ist so vorgesehen, daß entlang der Ost- oder Westgrenze in Senkrechtaufstellung geparkt wird, wodurch die Grenze zum Wohngebiet nur geringfügig berührt wird.

3.6 Hauptversorgungsleitungen unterirdisch

Durch das Baugebiet verlaufen zwei Trinkwassertransportleitungen der Stadtwerke Uslar. Diese werden durch ein Leitungsrecht in ihrem Bestand gesichert. Eine Verlegung der Leitung ist aufgrund der geplanten Bebauung nicht erforderlich.

Für die Abwasser- und Regenwasserentsorgung wird es notwendig, über das Grundstück des Dorfgemeinschaftshauses Kanalleitungen zu verlegen. Das Grundstück des Dorfgemeinschaftshauses befindet sich im Eigentum der Stadt, so daß hierfür ein Leitungsrecht nicht festgesetzt werden muß. Um jedoch die Verbindung zwischen Dorfgemeinschaftshaus und Verkehrsfläche des Wohngebietes herzustellen, ist ein Leitungsrecht über eine private Grundstücksfläche notwendig. Dies wurde entlang einer geplanten Grundstücksgrenze festgesetzt.

3.7 Grünflächen - Grünanlage öffentlich

Die geplante öffentliche Grünanlage im Südwesten des Baugebietes soll das Parkplatzumfeld gestalten. Mit der festgesetzten Bepflanzung wird die Gestaltung der Grünfläche sichergestellt.

3.8 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der West- und Südgrenze des Baugebietes ist ein Pflanzstreifen zur Gestaltung des Ortsrandes festgesetzt worden. Dieser Pflanzstreifen soll einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft sicherstellen. Durch die textliche Festsetzung wird die Pflanzdichte bestimmt.

3.9 Erhaltung von Bäumen

Im Plangebiet befinden sich einige Laubbäume, die in der Planungsunterlage kartiert sind. Sämtliche Bäume, die außerhalb der überbaubaren Fläche stehen, sind als zu erhalten festgesetzt worden. Auch diese Maßnahme minimiert den Eingriff in den Naturhaushalt.

3.10 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Entlang der Süd- und Westgrenze des Baugebietes ist ein Pflanzstreifen zur Gestaltung des Ortsrandes festgesetzt worden. Durch die textliche Festsetzung wird die Mindestpflanzdichte bestimmt. Diese ist auch auf Dauer zu erhalten. Mit der Bepflanzung wird das Mindestmaß für die Ortsrandgestaltung sichergestellt.

zu Nr. 2

Das Wohnbaugebiet wird im wesentlichen als Ackerland genutzt und weist keinen Baum- und Strauchbewuchs auf. Die wenigen vorhandenen Bäume können eine allgemeine Durchgrünung des Baugebietes nicht sicherstellen. Mit der getroffenen Festsetzung wird eine allgemeine Durchgrünung sichergestellt.

So müssen auf einem 700 m² großen Baugrundstück 2 Laubbäume und 4 Großsträucher angepflanzt und erhalten werden. Dies ist zumutbar und stellt keine besondere Belastung dar.

zu Nr. 3

Auch die Verkehrsfläche soll durch Bäume begrünt und gestaltet werden. So tragen die Laubbäume innerhalb der Verkehrsfläche zu einem verbesserten Wohnwert und zu einem wohlgestalteten Straßenraum bei.

zu Nr. 4

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

Ermittlung des Ausgleichswertes

Bestandswert	13.397 WE
abzüglich	
Gartenland	7.273 WE
Krautrand	42 WE
öffentliche Grünfläche	403 WE
Verkehrsgrün	152 WE
zu erhaltende Bäume	236 WE
Bäume in der Verkehrsfläche	612 WE
Bäume und Sträucher in der Grünfläche	384 WE
	4.295 WE

Versiegelung durch Bebauung = 8.474 m²

Ausgleichswert $\frac{4.295 \text{ WE} \times 10 \text{ m}^2}{8.474 \text{ m}^2} = 5,06 \text{ WE}/10 \text{ m}^2$

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

$$\frac{500 \text{ m}^2}{10} \times 5,06 \text{ WE}/\text{m}^2 = 253 \text{ WE}$$

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.

zu Nr. 5

Durch die Hanglage des Baugebietes kann es dazu führen, daß das Kellergeschoß so weit aus dem Boden herausragt, daß es nach der Bauordnung zum Wohnen genutzt werden kann. In diesen Fällen müßte auf das normale Erdgeschoß verzichtet werden

und das Dachgeschoß auf das Untergeschoß gesetzt werden. Dies stellt eine erhebliche Einschränkung der baulichen Nutzung dar, die nicht beabsichtigt ist. Mit der zulässigen Ausnahme soll in diesen besonderen Fällen ein zweites Geschoß als ausgebauter Untergeschoß zulässig sein. Über die Ausnahme entscheidet die Baugenehmigungsbehörde des Landkreises.

zu Nr. 6

Im Bereich der Straßeneinmündung ist ein Sichtdreieck festgesetzt worden. Diese Festsetzung gewährleistet ein Mindestmaß an Einsicht in die angrenzende Verkehrsfläche und trägt zur Verkehrssicherheit bei.

zu Nr. 7

Die öffentliche Grünfläche soll sich als trennendes Element zwischen Parkplatz und Wohngebiet darstellen. Diese Funktion kann nur erreicht werden, wenn eine ausreichende und hohe Bepflanzung sichergestellt wird. Mit der festgesetzten Bepflanzung wird eine dichte Bepflanzung der Grünanlage erreicht.

zu Nr. 8

Durch die geplante Versiegelung wird der Anfall an 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 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, daß 15 L/sek/ha Wasser anfallen. Diese Wassermenge fällt heute bereits an und wird 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.

Geht man davon aus, daß bei 40 % Versiegelung ein Wasseranfall von 7,0 L/sek/1.000 m² entsteht, müssen 5,5 L/sek/1.000 m² zurückgehalten werden. Die Wassermenge wird auf 20 Min. Rückhalte berechnet. Das ergibt eine Wassermenge von 6.600 L. Die Rückhaltmenge kann dadurch reduziert werden, daß die zulässige Versiegelung von 0,4 Grundflächenzahl nicht ausgenutzt wird und die Versiegelung der Zu- und Ausfahrtsbereiche wie die Wegebefestigung in wasserdurchlässigem Material erstellt wird, so daß die normale Versickerung weiterhin verbleibt. Außerdem kann durch Anlegung von flächenhaften Versickerungsmulden auf dem Grundstück das Rückhaltevolumen reduziert werden.

Bei der Ermittlung des Rückhaltevolumens sollte berücksichtigt werden, daß auch eine ausreichende Sicherheit vorgesehen wird, damit bei außergewöhnlichen Regenfällen das Aufnahmevermögen ausreichend bemessen ist. Für diese besonderen Fälle sollte der Überlauf in eine Mulde im Gartenbereich geleitet werden, damit das Gebäude nicht in Mitleidenschaft gezogen wird.

Durch die gering festgesetzte Wasserabgabe sind die Regenwasserkanäle auch entsprechend geringer bemessen, so daß der Überlauf der Rückhaltebehälter nicht aufgenommen werden kann.

Die Anlage der Rückhaltebehälter sollte auch Anregung geben, das Regenwasser als Brauchwasser zu nutzen. So kann es zum Beispiel im Garten als Gießwasser genutzt werden. Um eine bestimmte Wassermenge als Brauchwasser nutzen zu können, muß das Fassungsvermögen des Rückhaltebehälters um die gewünschte Menge erweitert werden. Diese Menge kann dann auf Dauer zurückgehalten werden.

3.10 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Bebauungsplan bietet die Grundlage für Eingriffe in den Naturhaushalt. Durch den Bau von Straßen und Gebäuden wird Fläche versiegelt, die nicht mehr dem Naturhaushalt zur Verfügung steht. Gemäß Nds. Naturschutzgesetz sind Eingriffe in den Naturhaushalt durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auszugleichen. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung stellt die Fläche keine besondere hohe Wertigkeit dar.

Bestandsberechnung

Plangebiet	17.918 m ²				
Ackerfläche	15.199 m ²	x	0,7 WE/m ²	=	10.639 WE
Wiese/Weide o. Bäume	1.809 m ²	x	1,0 WE/m ²	=	1.809 WE
Gras und Krautrand Meyerberg	613 m ²	x	1,0 WE/m ²	=	613 WE
Straßenfläche Asphalt	297 m ²	x	0,0 WE/m ²		
					13.061 WE
zuzüglich					
4 Obstbäume x 50 WE				=	200 WE
2 Laubbäume x 68 WE				=	136 WE
zus.				=	13.397 WE

Berechnung der Planung

Plangebiet	17.918 m ²				
allgem. Wohngebiet	14.535 m ²				
12.892 m ² allgem. Wohngebiet GRZ 0,4 = 5.157 m ²					
	7.735 m ²	x	0,0 WE/m ²		
+ 50 % = 2.578 m ²					
Gartenland einschließlich Pflanzstreifen	5.157 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	6.188 WE
1.643 m ² allgem. Wohngebiet GRZ 0,3 = 493 m ²					
	739 m ²	x	0,0 WE/m ²		
+ 50 % = 246 m ²					
Gartenland	904 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	1.085 WE
Verkehrsfläche	3.047 m ²				
Versiegelte Fläche	2.850 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Krautrand	70 m ²	x	0,6 WE/m ²	=	42 WE
Verkehrsgrünfläche	127 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	152 WE
öffentl. Grünfläche ohne Bewuchs	336 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	403 WE
zus.				=	7.870 WE

zuzüglich

Obstbäume zu erhalten 2 x 50 WE	=	100 WE
Laubbäume zu erhalten 2 x 68 WE	=	136 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 1
255 lfdm Pflanzstreifen

= 17 Laubbäume x 50 WE	=	850 WE
= 51 Großsträucher x 28 WE	=	1.428 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 2
14.535 m² allgemeines Wohngebiet

= 30 Laubbäume x 50 WE	=	1.500 WE
= 60 Großsträucher x 28 WE	=	1.680 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 3
9 Straßenbäume x 68 WE

=	612 WE
---	--------

aus Textlicher Festsetzung Nr. 7
336 m² Grünfläche

= 4 Laubbäume x 68 WE	=	272 WE
= 4 Großsträucher x 28 WE	=	112 WE

14.560 WE

=====

Somit ergibt sich eine Überkompensation von 867 WE. Damit ist der Ausgleich sichergestellt.

3.11 Probleme des Immissionsschutzes

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf.

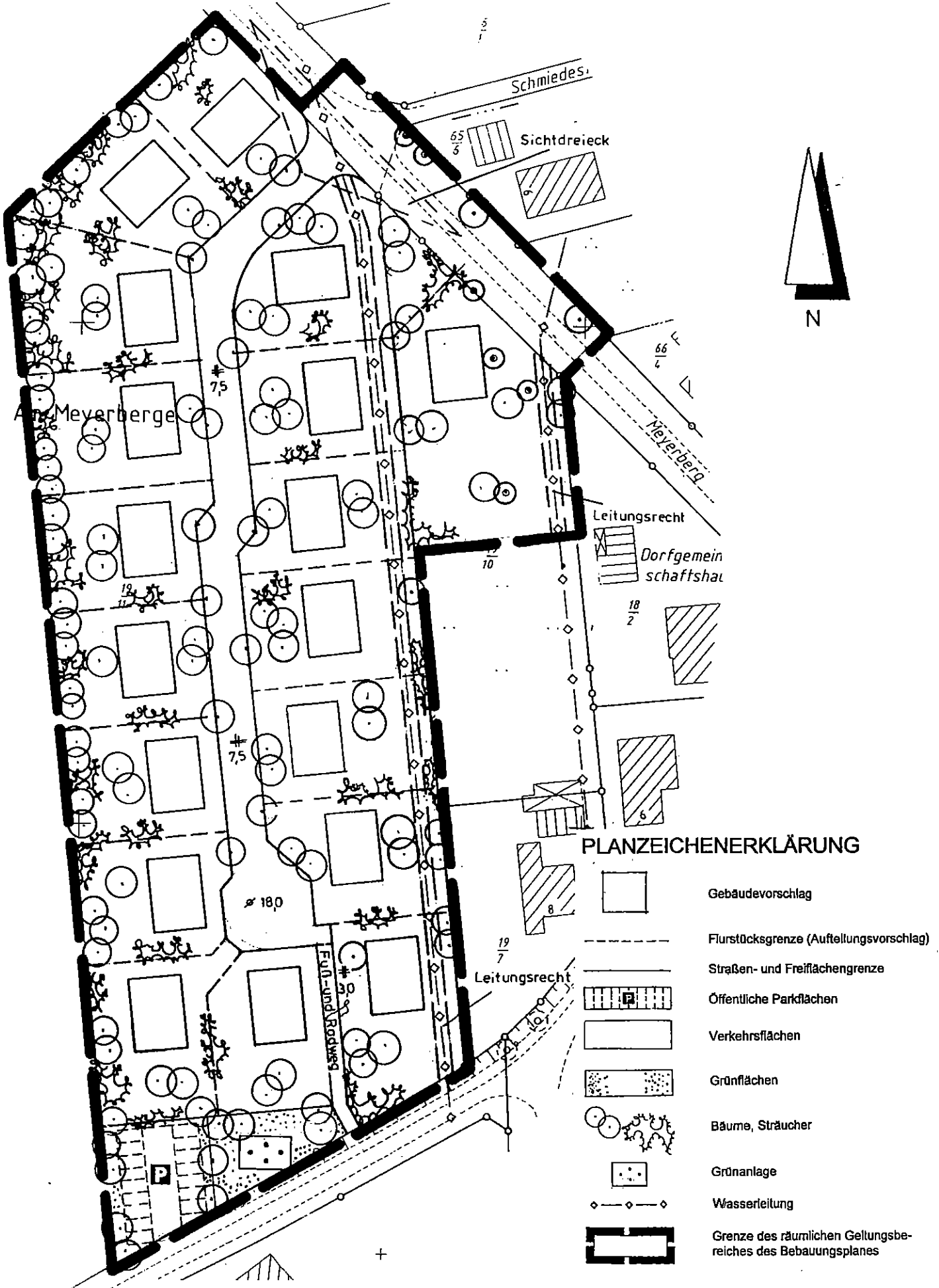
3.12 Hinweise

Zur Ableitung des Regenwassers aus der im Nordwesten und Westen angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche wird ein Fanggraben entlang der Planbereichsgrenze außerhalb des Planbereiches von ca. 2 m Breite angelegt. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Uslar, so daß ein Landerwerb nicht notwendig ist. Die notwendigen Genehmigungen gem. § 119 und 128 NWG werden rechtzeitig eingeholt.

Von seiten des Gesundheitsamtes wird darauf hingewiesen, daß es durch die vorhandenen angrenzenden Ackerflächen, welche intensiv genutzt werden, zu Geruchsmissionen (Ausbringen von Gülle, Düngen und Spritzmittel) kommen kann.

Von seiten der Landwirtschaft wird darauf hingewiesen, daß die nordwestliche Verlängerung der Straße Meyerberg eine wichtige Erschließungsachse für den landwirtschaftlichen Verkehr für die westliche Gemarkung in Eschershausen ist. Dieser Wirtschaftsweg muß dem landwirtschaftlichen Verkehr weiter ungehindert verfügbar bleiben.

Bebauungsentwurf i.M. 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 Löschwasserversorgung wird im Zuge der Erschließung des allgemeinen Wohngebietes (0,43, I, 2,3454 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 1688 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 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 bei überwiegender Bauart von mindestens feuerhemmenden Umfassungen und harter Bedachungen.

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

Das anfallende Dachflächenwasser soll auf den Grundstücken in Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser im Gartenbereich genutzt werden. Der Abfluß zum Regenwasserkanal ist mit 1,5 L/sek/1.000 m² festgesetzt. Die wasserrechtlichen Erlaubnisse sind nur noch für die Verkehrsfläche erforderlich.

Von Seiten der Stadtwerke Uslar wird darauf hingewiesen, daß aufgrund der drückenden Schichtwasser die Möglichkeit auf Versickerung von Oberflächenwasser überprüft werden sollte.

Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Northeim durchgeführt. Aus Sicht der Abfallwirtschaft wird darauf hingewiesen, daß auf den Grundstücken ausreichend Stellplätze für die getrennte Sammlung von Abfällen (Papier, Glas, Leichtstoffe, Biotonne) vorgesehen werden sollen. Die Zuwegung zu den Grundstücken muß von Müllfahrzeugen befahrbar sein.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der Energie-Aktiengesellschaft Mitteldeutschland 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 gem. § 2 (2) im Bebauungsplan nicht ausgewiesen worden. Es wird auf den Spiel- und Freibereich am Dorfgemeinschaftshaus und am Sportplatz verwiesen. Hier ist ein vielfältiges Spielangebot vorhanden.

Ein Ausnahmeantrag wird gestellt.

4.6 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

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

Erwerb und Freilegung,	
Verkehrsflächenausbau	370.000,-- DM
Anlage der Grünfläche	10.000,-- DM

Von diesen Beträgen werden 90 % über den Erschließungsbeitrag verteilt.

Die Kosten für Regenwasser- und Schmutzwasserkanal und Hausanschlüsse werden von den Stadtwerken getragen und durch Anschlußkosten 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 1,7918 ha

davon sind

Allgemeine Wohngebiete	1,4535 ha
Verkehrsfläche	0,3047 ha
Grünfläche	0,0336 ha

Bei der geplanten mittleren Baudichte von 0,3 und 0,4 GFZ ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 5.650 m².

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 62

"Am Meyerberg"

vom 04.11.1996 bis einschließlich 06.12.1996

öffentlich ausgelegen.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 62

"Am Meyerberg"

vom 17.03.1997 bis einschließlich 21.04.1997

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

Uslar, den 24. Apr. 1997

gez. Dr. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor