

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)

Geschoßflächenzahl
 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
 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

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND
ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Ge-
wässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung
freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf dem mit gekennzeichneten Pflanzstreifen je angefangene 15 lfd. m Pflanzstreifenlänge 1 hochwuchernde einheimischer Laubbaum und 3 Mittelsträucher (Laubsträucher) anzupflanzen und zu erhalten.

2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist für 500 m² angefangene Bauplatzgröße zusätzlich 1 hochwuchernde einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.

3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der Verkehrsfläche 6 hochwuchernde Laubbäume anzupflanzen und zu erhalten.

4. Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

5. Für die Versiegelung von Flächen sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatG Ausgleichsmaßnahmen in folgendem Umfang vorzunehmen. Je 10 m² überbauter oder versiegelter Fläche ist ein Ausgleich von 4,4 WE (m²), WE = Werteinheit, vorzunehmen. Für die Versiegelung mit breittufigen Pflastersteinen ist ein Abzug je 10 m² von 0,5 WE zulässig. Die Textlichen Festsetzungen Nr. 1 - 3 sind auf diese Festsetzung anrechenbar.

Die Wertigkeit für den Ausgleich durch Neuanpflanzungen oder Herstellung von Flächen wird wie folgt festgesetzt:

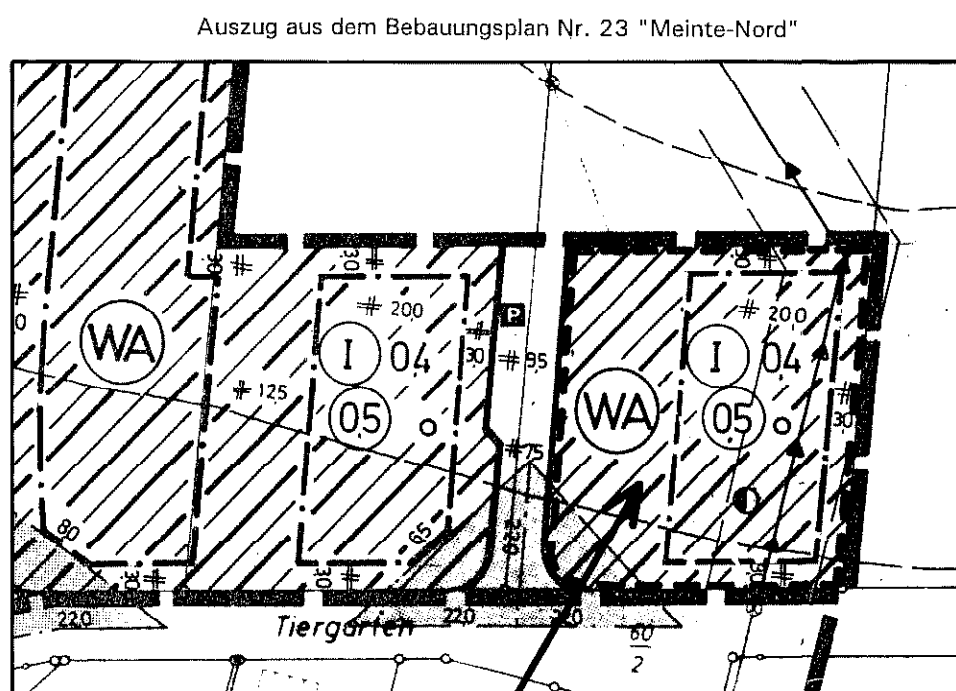
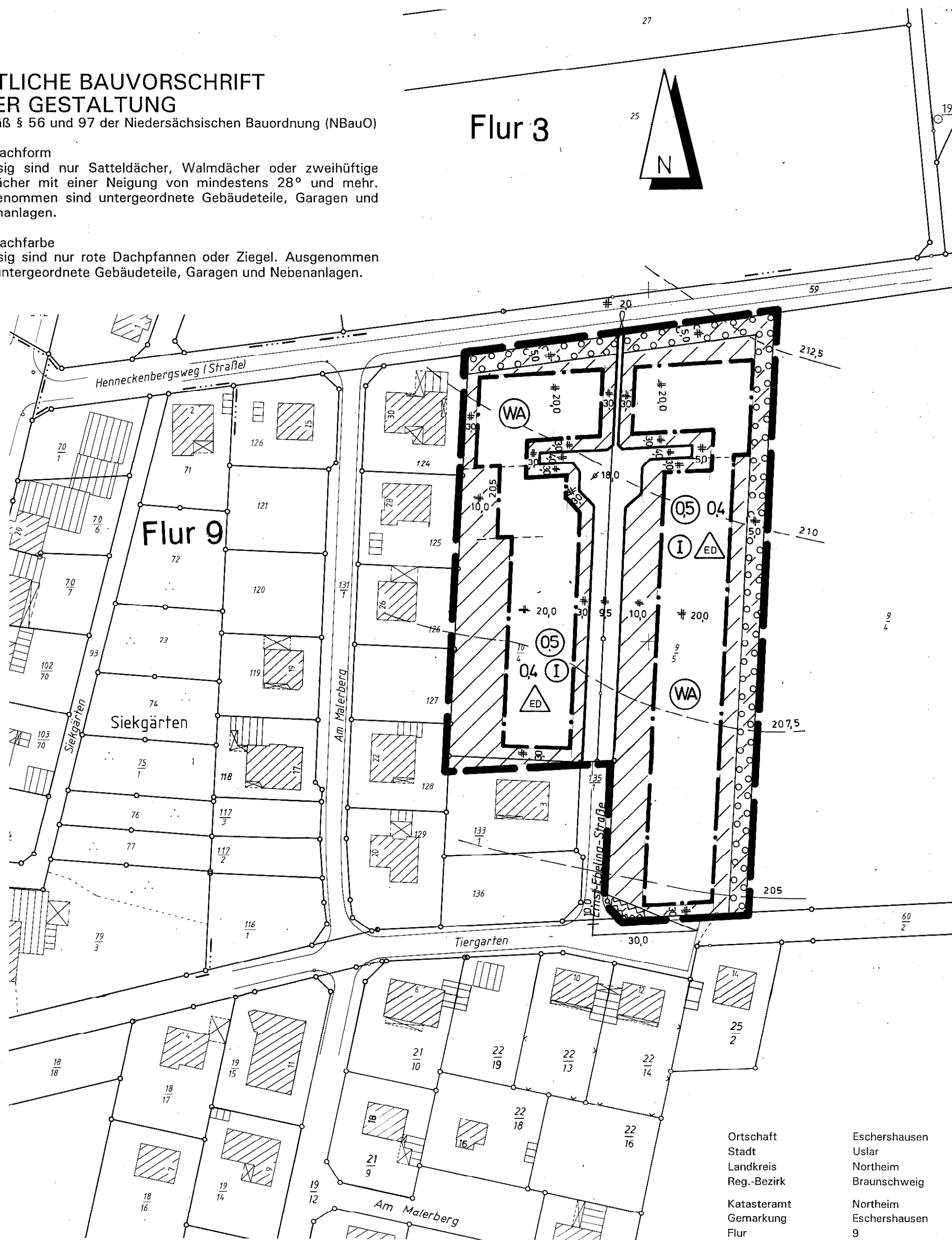
Baum I. Größenordnung = 90 WE
Baum II. Größenordnung = 68 WE
Obstbaum Hochstamm = 50 WE
Großstrauch = 28 WE
Kleinstrauch = 7 WE
Sukzessionsfläche ohne Bepflanzung = 1,4 WE (m²)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
ÜBER GESTALTUNG

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

§ 1 Dachform
Zulässig sind nur Satteldächer, Walmdächer oder zweihüftige Pultdächer mit einer Neigung von mindestens 28° und mehr. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen.

§ 2 Dachfarbe
Zulässig sind nur rote Dachpfannen oder Ziegel. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen.

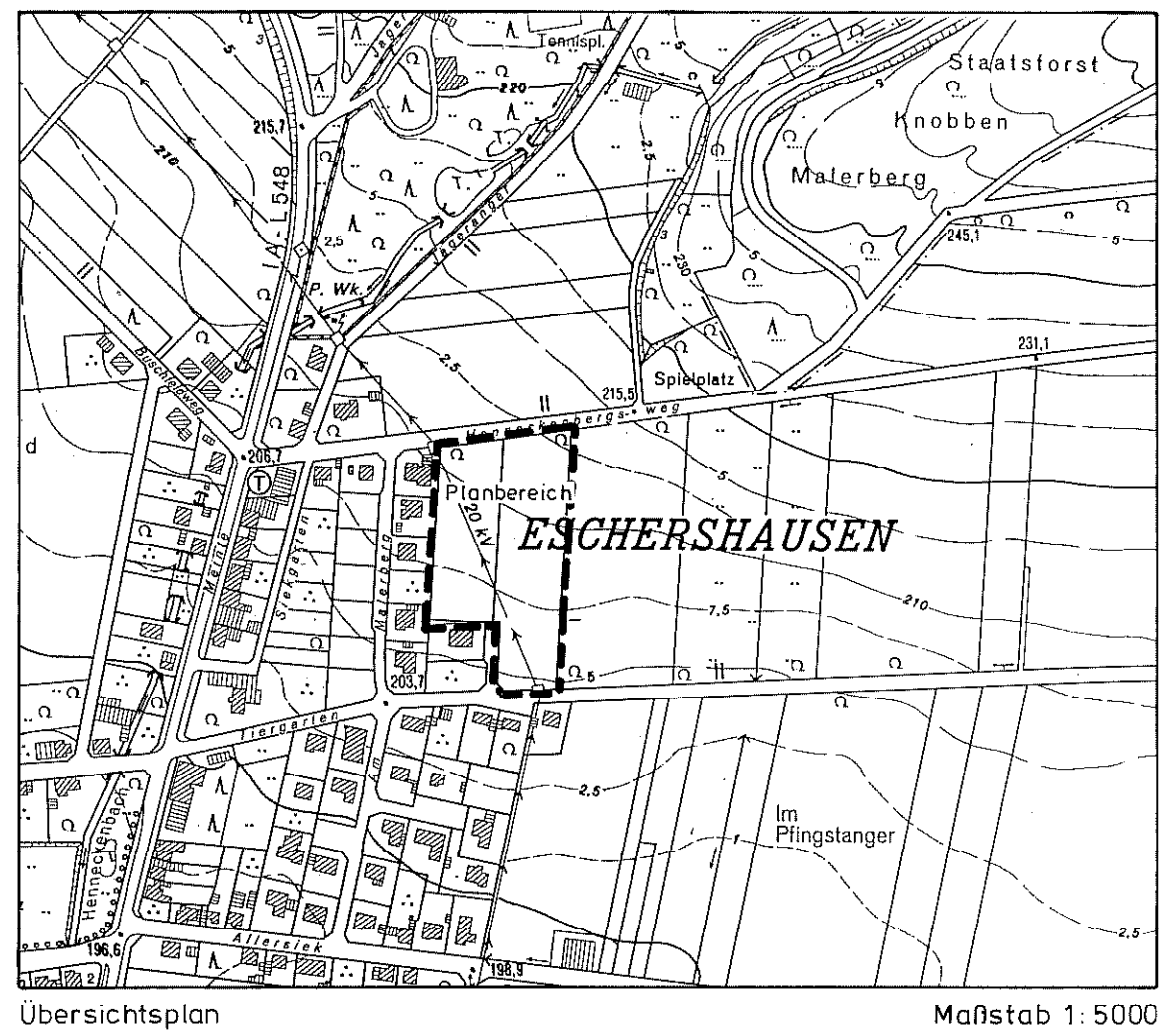


Der Bebauungsplan Nr. 50 "Am Henneckenberge" tritt mit Rechtskraft an die Stelle des gekennzeichneten Teils des Bebauungsplanes Nr. 23 "Meinte-Nord"

Ortschaft Eschershausen
Stadt Uslar
Landkreis Northeim
Reg.-Bezirk Braunschweig
Katasteramt Northeim
Gemarkung Eschershausen
Flur 9

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauung
 Mauer
 Flurgrenze
 Flurstücksgrenze
 Nutzungsgrenze
 Zaun
 Gartenland
 Grünland
 Höhenlinie über N.N.
 Graben



Übersichtsplan Maßstab 1:5000

STADT USLAR

OS ESCHERSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 50
UND

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
ÜBER GESTALTUNG

AM HENNECKENBERGE

M.1:1000

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

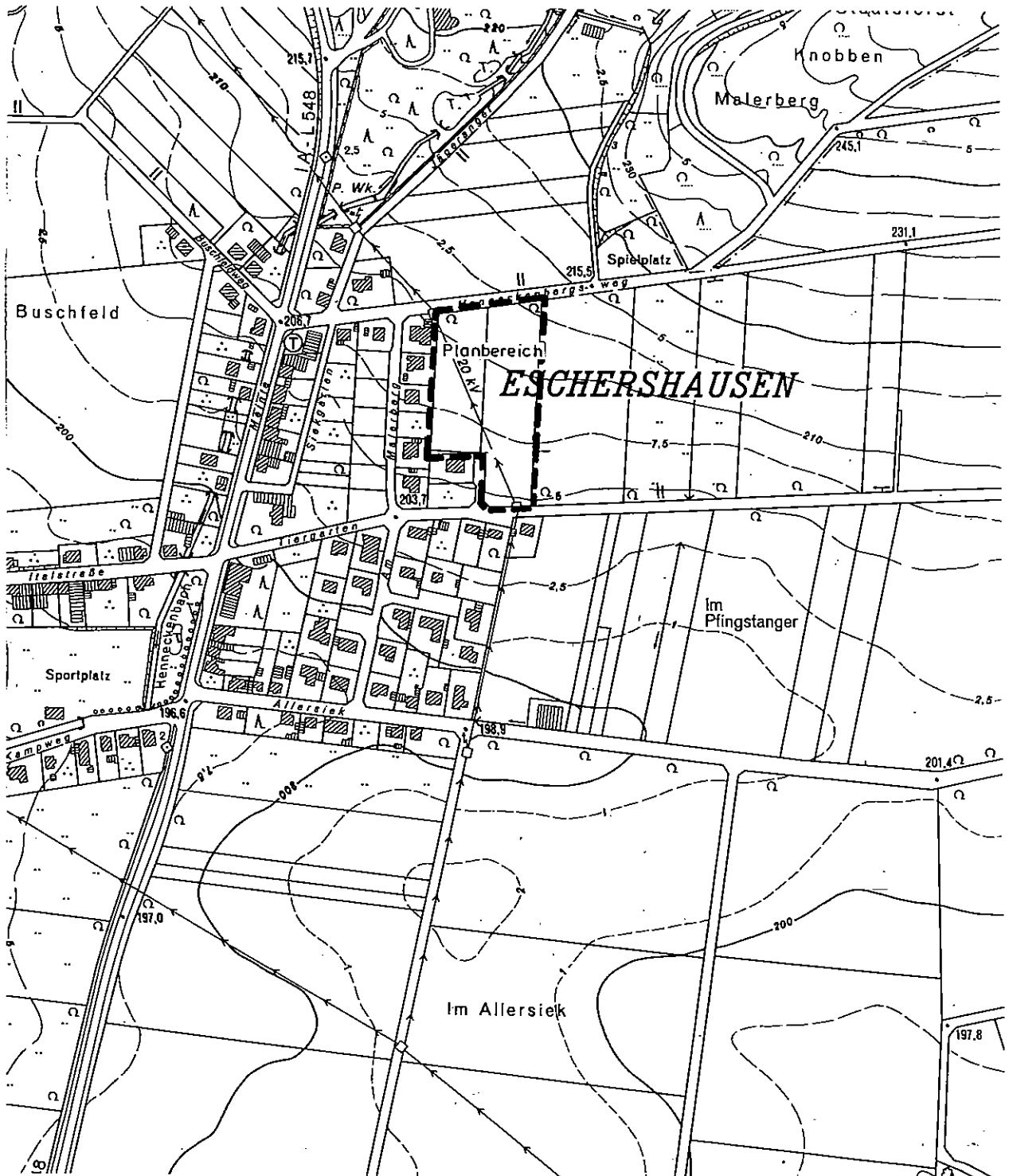
PLANUNGSBÜRO KELLER · LÖTHRINGER STRASSE 15 · 3000 HANNOVER 71

GEM. § 41 BauGB GEM. § 32 BauGB GEM. § 10 BauGB GEM. § 11 BauGB GEM. § 12 BauGB
BEARBEITET: 29.03.1993/R.O. ERGÄNZT: 02.12.1993/R.O. STAND: 03.05.1994/R.O.

BEGRÜNDUNG

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

STADT USLAR OS ESCHERSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 50 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG "AM HENNECKENBERGE"



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Uslar hat am 11.3.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Am Henneckenberge" in der Ortschaft Eschershausen beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Osten der Ortschaft Eschershausen zwischen den Straßen - Tiergarten - und -Henneckenbergsweg-. Der Planbereich wird, wie auf dem Deckblatt im Maßstab 1:5000 dargestellt, begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

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

Die Gremien der Stadt haben die Aufstellung von 13 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1., 2., 4., 5., 6., 7., 8., 10., 11. und 12. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 3. Änderung ist von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt worden. Die 9. und 14. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

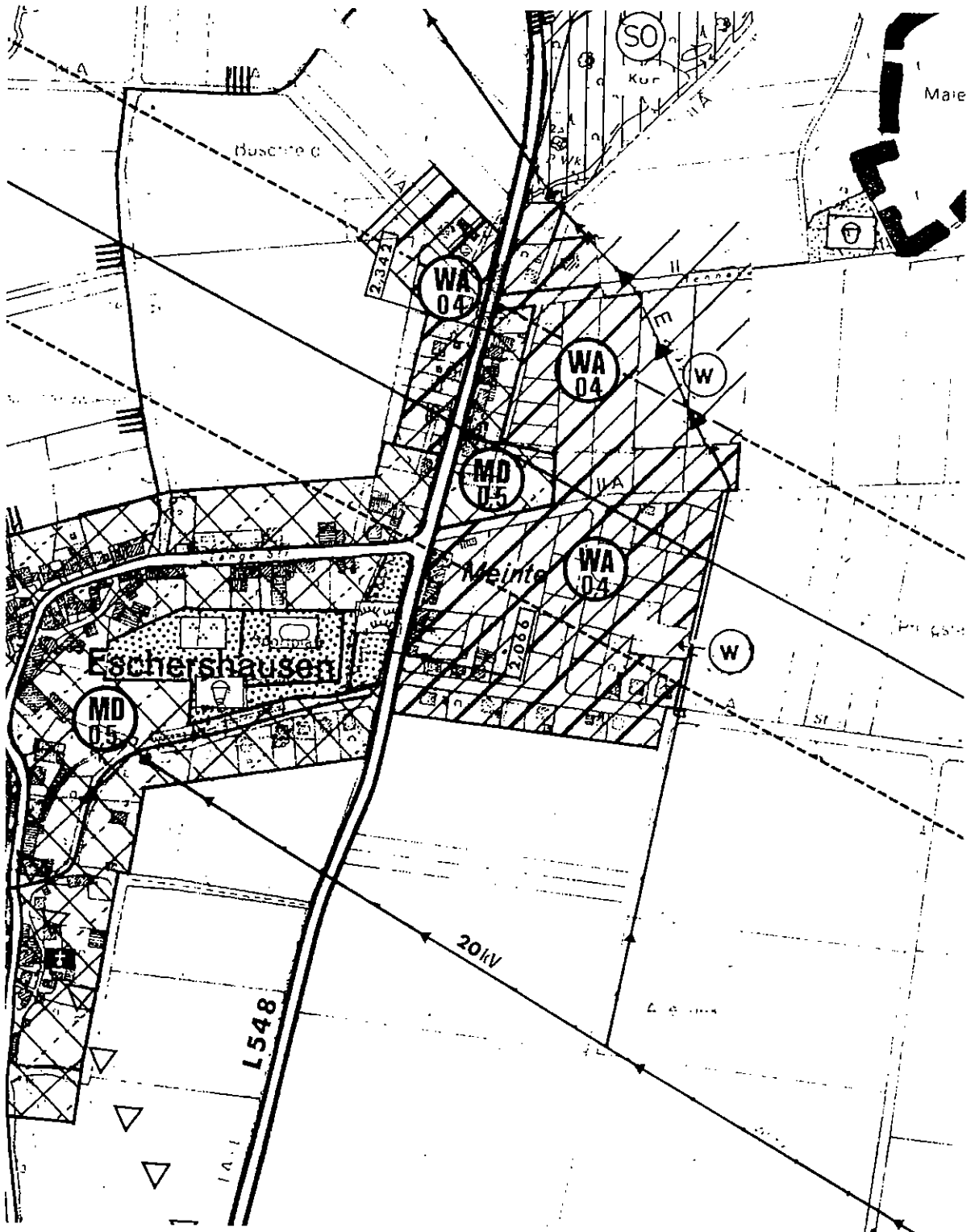
2.2 Natur und Landschaft

Der Bereich wird landwirtschaftlich intensiv genutzt. Durch das Baugebiet wird der Ortsrand im Norden und Osten neu gebildet. Für die Ortsrandgestaltung sind Anpflanzungen festzusetzen. Landschaftsbildprägender Bewuchs ist nicht vorhanden. Am Henneckenbergsweg befinden sich einige alte Obstbäume, deren Erhalt gesichert werden soll. Die Wegefläche wird jedoch durch den Planbereich nicht betroffen. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises ist der Bereich ohne besondere Darstellung. Lediglich die Darstellung als Gebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft hat die gesamte Ortslage erhalten.

2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Durch das Plangebiet werden keine Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete berührt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M. 1:5.000
mit eingearbeiteten Änderungen



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Uslar hat als Mittelzentrum die Aufgabe der Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs. Dazu kommt als Schwerpunkt die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Dieser Aufgabe wird die Stadt mit Bereitstellung von Wohn- und Gewerbebauflächen gerecht. Dabei dürfen jedoch die angeschlossenen Ortschaften nicht vernachlässigt werden. So haben die Ortschaften mindestens den Anspruch, für die Eigenentwicklung Wohnbauflächen zu erhalten. Die Ortschaft Eschershausen hat durch die enge Nachbarschaft zur Kernstadt eine größere bauliche Entwicklung zu verzeichnen als die übrigen Ortschaften. So wird es notwendig, weitere Bauflächen planungsrechtlich aufzubereiten. Daher wurde im Rahmen des Flächennutzungsplanes diese Fläche als Wohnbaufläche für die Eigenentwicklung vorgesehen. Bislang stand die Fläche nicht zum Verkauf zur Verfügung. Damit hat sich ein Planungsbedarf erübrigt. Inzwischen hat sich eine Verkaufsbereitschaft entwickelt, die die weiterführende Planung rechtfertigt.

Um der steigenden Baulandnachfrage in der Ortschaft Eschershausen gerecht zu werden, hat der Verwaltungsausschuß am 11.3.1993 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

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

Durch die Planungsabsichten (individuelle Aufteilung der Grundstücke) greift der neue Bebauungsplan Nr. 50 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 ein. Der Überdeckungsbereich ist auf einem verkleinerten Ausschnitt auf dem Bebauungsplan dargestellt. Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 50 "Am Henneckenberge" tritt dieser an die Stelle des Bebauungsplanes Nr. 23 "Meinte-Nord".

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan hat den Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Hieraus wird ein allgemeines Wohngebiet entwickelt für die Errichtung von Wohnhäusern. Das allgemeine Wohngebiet entspricht auch dem Siedlungscharakter der Nachbarschaft und fügt sich in die dörfliche Umgebung ein.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Aufgrund der Ortsrandlage der Nachbarschaft und des örtlichen Baubedarfes ist eine eingeschossige Bebauung festgesetzt worden. Die bauliche Nutzung ist mit 0,4 Grundflächenzahl und mit 0,5 Geschoßflächenzahl hoch angesiedelt. Die bauliche Ausnutzung ist dem angrenzenden Baugebiet angepaßt, um eine Gleichbehandlung zu gewährleisten. Die Bebauung in der Nachbarschaft wird durch Einzelhäuser geprägt. Diese Bauweise sollte sich fortsetzen. Mit der Festsetzung der Bauweise -nur Einzel- und Doppelhäuser- wird man der Zielsetzung von Einzelhäusern gerecht. Mit der Zulassung von Doppelhäusern wird eine intensivere Nutzung der Baufläche ermöglicht. Diese erweiterte Bauweise wurde unter Berücksichtigung des Leitsatzes "sparsamer und schonenden Umgang mit Grund und Boden" festgesetzt. Die überbaubare Fläche ist großzügig mit Baugrenzen versehen worden, um ausreichenden Spielraum für die Anordnung der Wohnhäuser zu bieten.

3.4 Verkehr

Das Wohngebiet wird durch die Verlängerung der Ernst-Ebeling-Straße erschlossen. Die Straße ist als Stichstraße mit Wendeplatz vorgesehen. Durch den vorhandenen Straßenansatz ist die Straßenbreite und die Ausbauf orm weitgehend vorgegeben, um den Verkehrsraum zu gliedern und um die Fahrgeschwindigkeit gering zu halten wird empfohlen, die Fahrgassen in Abständen zu versetzen. Die Versätze werden durch die Anordnung der wechselseitigen Parkplätze erreicht. Außerdem sollen den Parkspuren, am Anfang und am Ende, mindestens mit einem Baum abgeschlossen werden.

Es wird empfohlen, die Straße verkehrsberuhigt mit Verbundpflaster auszubauen.

Zum Henneckenbergsweg ist das Baugebiet mit einem Fußweg angebunden.

3.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der Nord- und Ostgrenze des Baugebietes ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt worden zur Gestaltung des Ortsrandes und als Übergangszone zur freien Landschaft. Die Pflanzdichte ist über die textliche Festsetzung Nr. 1 festgesetzt worden.

3.6 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Zur harmonischen Einbindung in das Landschaftsbild wird eine Randbepflanzung notwendig. Dabei soll nicht ein heckenartiger Pflanzgürtel entstehen, der jeglichen Einblick auf die Wohnhäuser nimmt. Diese Bepflanzung würde sich im Landschaftsbild negativ abzeichnen. Mit der festgesetzten Bepflanzung wird eine lockere Bepflanzung festgesetzt, die sich aus Pflanzgruppen zusammensetzen kann und auch die Sicht auf die Häuser hin und wieder freigibt.

zu Nr. 2

Die beplante Ackerfläche hat keinen Baumbestand und bedarf zur Wohnwertsteigerung einer weiteren Begrenzung. Um das Baugebiet allgemein mit hochwachsenden Bäumen zu begrünen, ist eine Festsetzung getroffen worden, die je 500 qm angefangene Bauplatzgröße die Anpflanzung eines hochwachsenden Laubbaumes fordert. Somit kann davon ausgegangen werden, daß bei einem mittleren Baugrundstück von 700 qm zwei hochwachsende Laubbäume gepflanzt werden. Diese sind zusätzlich zur Randbepflanzung vorgesehen.

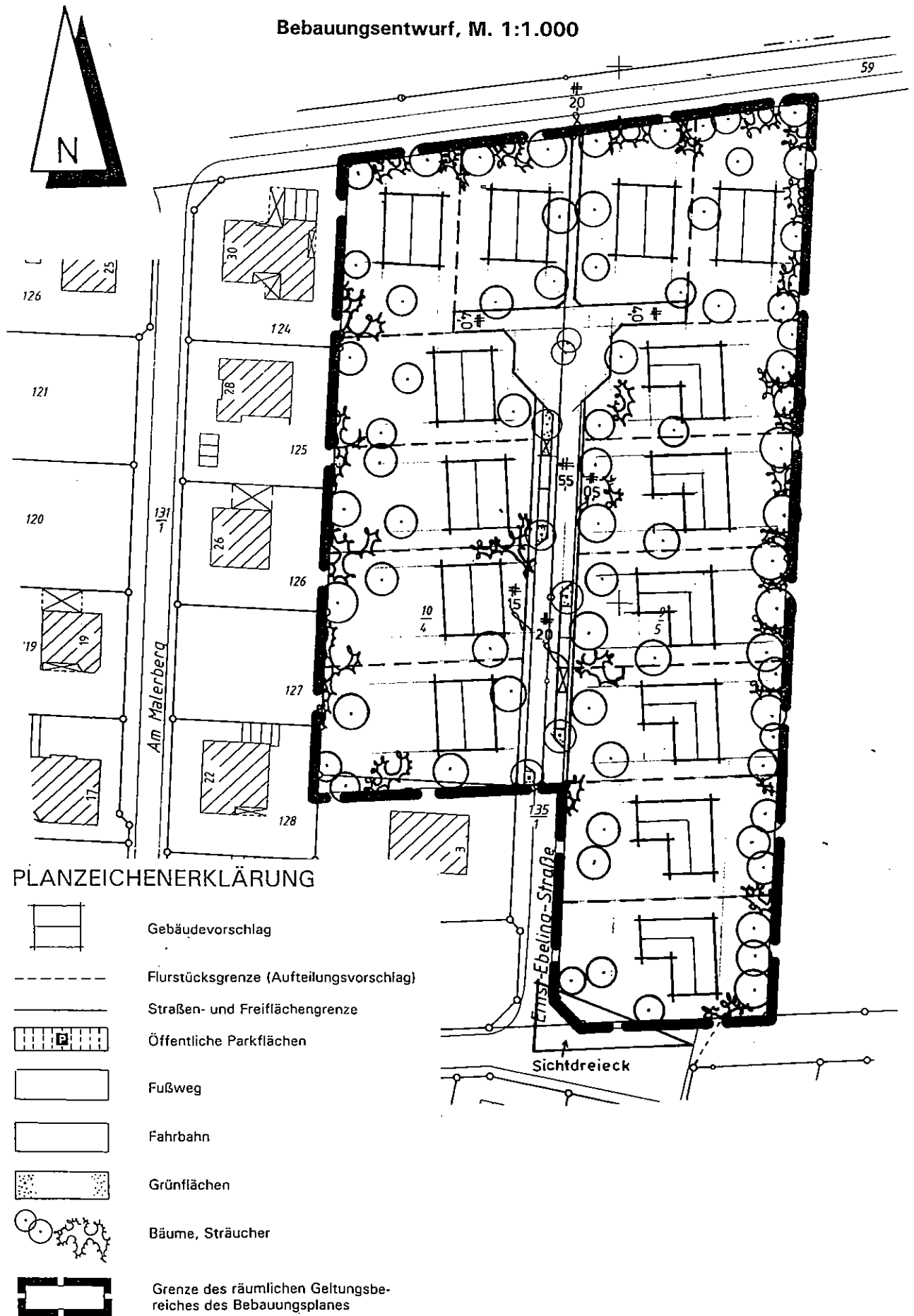
zu Nr. 3

Auch die Verkehrsfläche bedarf einer Bepflanzung und soll nicht ohne gestaltende Elemente erstellt werden. Da jedoch zu diesem Zeitpunkt nicht die Bauplatzaufteilung sowie der Straßenausbau wie auch die Grundstückszufahrten bekannt sind, können keine Baumstandorte im Straßenbereich festgesetzt werden. Mit der getroffenen Festsetzung ist die Mindestzahl der Bäume festgelegt. Die Standorte können im Rahmen der Straßenausbauplanung noch festgelegt werden. Dabei muß darauf geachtet werden, daß eine ausreichend große Baumscheibe freigehalten wird, um die notwendige Wasser-, Luft- und Nährstoffzufuhr zu sichern.

zu Nr. 4

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.

Bebauungsentwurf, M. 1:1.000



zu Nr. 5

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgrund des Bundesnaturschutzgesetzes festzusetzen. Unter Punkt Natur und Landschaft ist eine Bestands- und Planungsbewertung erfolgt. Diese Festsetzung ist in Abhängigkeit zur Versiegelung vorgenommen worden. Der Ausgleichswert ist wie folgt ermittelt.

Ermittlung des Ausgleichswertes

Bestandswert	8.551 WE (m ²)
abzüglich	
Grünfläche (Gartenland)	3.828 WE (m ²)
Pflanzstreifen	1.494 WE (m ²)
Bäume in der Verkehrsfläche	300 WE (m ²)
	2.929 WE (m ²)
Versiegelung durch Bebauung	
4.435 m ² + 2.217 m ²	6.652 m ²
Ausgleichswert	$\frac{2.929 \text{ WE} \times 10 \text{ m}^2}{6.652 \text{ m}^2} = 4,4 \text{ WE}/10 \text{ m}^2$

Werden beispielsweise 500 m² Fläche durch Gebäude und Pflasterung versiegelt, so wird der Ausgleich wie folgt berechnet:

$$\frac{500 \text{ m}^2}{10 \text{ m}^2} \times 4,4 \text{ WE} = 220 \text{ WE}$$

Diese Wertigkeit kann durch verschiedene Maßnahmen ausgeglichen werden. So sind je 500 m² Baugrundstück ein Laubbaum anzupflanzen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2). Hieraus ergibt sich die Anpflanzung von 2 Bäumen (angenommen 2 Obstbäume) = 100 WE. Soweit das Baugrundstück nicht von einem Pflanzstreifen betroffen ist, muß nur noch ein Wert von

$$220 \text{ WE} - 100 \text{ WE} = 120 \text{ WE}$$

ausgeglichen werden. Dieser Wert kann wie folgt zusammengesetzt werden:

1 Obstbaum	=	50 WE
2 Großsträucher	=	56 WE
2 Kleinsträucher	=	14 WE
	=	120 WE
	=	=====

Die Zusammenstellung läßt sich beliebig unter der Voraussetzung ändern, daß der Ausgleichswert erreicht wird.

3.7 Natur und Landschaft - Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Versiegelung von freier Landschaft ermöglicht. Dies stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt im Sinne des NNatG dar. Da die Stadt aufgrund des Wohnraummangels Wohnbaufläche in Eschershausen bereitstellen muß, ist ein Verzicht auf die Fläche nicht möglich und der Eingriff unumgänglich. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist der Eingriff durch die Bebauung in den Naturhaushalt nicht so erheblich. So kann durch Kompensation ein Ausgleich sichergestellt werden.

Bestand

Flächen des Plangebietes	=	12.215 m ²	
Ackerland	=	0,7 WE/m ²	
Wertigkeit des Bestandes	=		= 8.551 WE(m ²)

Geplanter Zustand

Versiegelungen durch

Bebauung = 0,4 x 11.087 m ²	=	4.435 m ²	
+ 50 % zusätzl. Vers.	=	2.217 m ²	
Verkehrsfläche	=	<u>1.128 m²</u>	
maximale Versiegelung	=	7.780 m ²	

Pflanzstreifen

168 m x 5 m = 840 m ²			
	=	1.245 m ²	
81 m x 5 m = 405 m ²			
Gartenland	=	3.190 m ²	

Bewertung

Versiegelte Fläche	7.780 m ² x 0,0 WE/m ²	=	- - -
Gartenland	3.190 m ² x 1,2 WE/m ²	=	3.828 WE
Pflanzstreifen	1.245 m ² x 1,2 WE/m ²	=	1.494 WE

zusätzlich durch

Textliche Festsetzung Nr. 1

249 lfdm Pflanzstreifen

= 17 Laubbäumen	17 St. x 50 WE/St.(m ²)	=	850 WE
= 51 Mittelsträucher	51 St. x 18 WE/St.(m ²)	=	918 WE
1 Laubbaum mind. 50 WE(m ²)			
1 Mittelstrauch mind. 18 WE(m ²)			

Textliche Festsetzung Nr. 2

11.087 m ² Wohngebiet			
= 23 Laubbäume	23 St. x 50 WE/St.(m ²)	=	1.150 WE
= 1 Laubbaum mind. 50 WE(m ²)			

Textliche Festsetzung Nr. 3

6 Laubbäume		=	300 WE
1 Laubbaum mind. 50 WE(m ²)			
		=	<u>8.540 WE</u>

Durch die Textliche Festsetzung Nr. 5 wird auch die Differenz zwischen Bestand und Planung (11 WE) ausgeglichen, da über diese Festsetzung eine weitere Bepflanzung gewährleistet ist. Ein Ausgleich ist somit sichergestellt.

3.8 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf.

3.9 Hinweise

Ziel der Regionalplanung ist unter anderem die Einsparung von Energie beim Wohnungsbau. So wird darauf hingewiesen, das insbesondere energiesparende Bauweise zum Einsatz kommen soll. Auch der Einsatz von regenerativen Energiequellen sollte geprüft werden.

Von Seiten des Gesundheitsamtes wird darauf hingewiesen, daß im Bereich der öffentlichen Straßen und Plätze im Interesse alter und behinderter Menschen hinderungsfreie Umweltbedingungen geschaffen werden sollen.

Es wird darauf hingewiesen, daß die vorhandenen Ackerflächen in ostwärtiger Richtung intensiv genutzt werden. Dabei kann es zu Geruchsimmissionen durch Ausbringen von Gülle, Dünger und Spritzmittel und zu Staubbelastigungen bei der Bestellung der Flächen kommen.

Von Seiten der Landwirtschaft wird darauf hingewiesen, daß die Straße Tiergarten auch dem landwirtschaftlichen Verkehr dient. Der landwirtschaftliche Verkehr darf zu keiner Zeit auf der Straße behindert werden (z.B. durch parkende Fahrzeuge).

4. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Das geplante Baugebiet soll sich an das historische Ortsbild anpassen und in das Landschaftsbild des Ortes einfügen. Unter diesem Gesichtspunkt ist die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

zu § 1 Dachformen

Die in Eschershausen historisch entwickelte Dachform ist das Satteldach und für Nebengebäude das Pultdach. In Anlehnung hieran sind Sattel-, Walm- und zweihüftige Pultdächer festgesetzt worden. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude und Garagen.

zu § 2 Dachneigung

Die ortstypische Dachneigung ist das Steildach mit 45° und 48° Dachneigung. Da der Wunsch besteht, auch flacher geneigte Dächer herzustellen, wird die Dachneigung auf mindestens 28° festgesetzt.

Davon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude und Garagen.

zu § 3 Dachfarben

Die historische Dachfarbe für Eschershausen ist das rot, welches auch materialbedingt war. Diese Farbe fügt sich harmonisch in das Landschaftsbild ein. Mit einer bunten Dachlandschaft kann die Harmonie nur gestört werden. Diesbezüglich ist die Dachfarbe auf rot festgelegt worden.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

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

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung im Planbereich wird von den Stadtwerken Uslar sichergestellt. Die Druckverhältnisse sind zur Versorgung des Gebietes ausreichend.

Die Löschwasserversorgung wird sichergestellt. Hierbei wird das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Entwurf Januar 1977) beachtet.

Der Bedarf ist mit $48 \text{ km/h} = 800 \text{ l/min.}$ anzusetzen.

Die Sicherstellung kann durch ein ausreichend zu bemessendes Ringleitungsnetz mit einem Rohrquerschnitt von mindestens $100 \text{ mm } \phi$, erforderlichenfalls durch den zusätzlichen Bau von Zisternen erreicht werden.

In das Leitungsnetz sind in Abständen von $80 - 100 \text{ m}$ genormte Hydranten einzubauen. Die Lage der Hydranten im gesamten Neubaugebiet ist durch genormte Hinweisschilder zu kennzeichnen.

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

Das anfallende Dachflächenwasser sollte über Zisternen aufgefangen werden und als Brauchwasser für die Gartenbewässerung genutzt werden. Lediglich das überschüssige Wasser soll dem Regenwasserkanal zugeleitet werden. Von Seiten des Landkreises wird darauf hingewiesen, daß für die Einleitung von Niederschlagswasser in öffentliche Gewässer eine Erlaubnispflicht, und zwar für neue Einleitungsstellen sowie für Veränderungen an der Einleitungsmenge erlaubter Einleitungsstellen, besteht.

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 den Stadtwerken Uslar, die mit Gas von der Gasversorgung Südhannover-Nordhessen GmbH sichergestellt.

5.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

5.5 Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

Spielplätze für Kleinkinder im Alter von bis zu 6 Jahren sind gemäß § 2 (1) bei Gebäuden mit mehr als Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.

Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren ist im Bebauungsplan nicht ausgewiesen, da in unmittelbarer Nachbarschaft ca. 100 m nordöstlich des Planbereiches ein Spielplatz vorhanden ist (siehe F.-Planausschnitt). Dieser Platz ist so groß bemessen, daß er den Bedarf von 111 m^2 (2 % der Geschoßfläche aus diesem Plan mit deckt).

5.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

Straßenbau nur Grundausbau	92.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	12.000,-- DM
Straßenendausbau	95.000,-- DM

Von diesen Beträgen sind 199.000,-- DM abzüglich 10 % Gemeindeanteil über den Erschließungsbeitrag zu verteilen.

Regenwasserkanal	75.000,-- DM
Schmutzwasserkanal	100.000,-- DM
Hausanschlüsse (SW, RW)	16.000,-- DM

Diese Kosten werden von der Stadt getragen bzw. umgelegt.

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

5.7 Die vorgesehene Finanzierung der zu treffenden Maßnahmen

Der Ausbau der notwendigen Erschließungsanlagen wird zu gegebener Zeit je nach
Bedarf abschnittsweise erfolgen. Die Finanzierung wird rechtzeitig im Haushalt der
Stadt vorgesehen.

5.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 1,2215 ha
davon sind

Allgemeine Wohngebiete	1,1087 ha
Verkehrsfläche	0,1128 ha

Bei der geplanten mittleren Baudichte von 0,5 GFZ ergibt sich eine maximale Ge-
schoßfläche von 5.544 m².

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 50 und Örtliche Bauvorschrift
über Gestaltung

"Am Henneckenberge"

vom 10.3.1994 bis einschließlich 12.4.1994

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

Uslar, den 03. Mai 1994

gez. Dr. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor