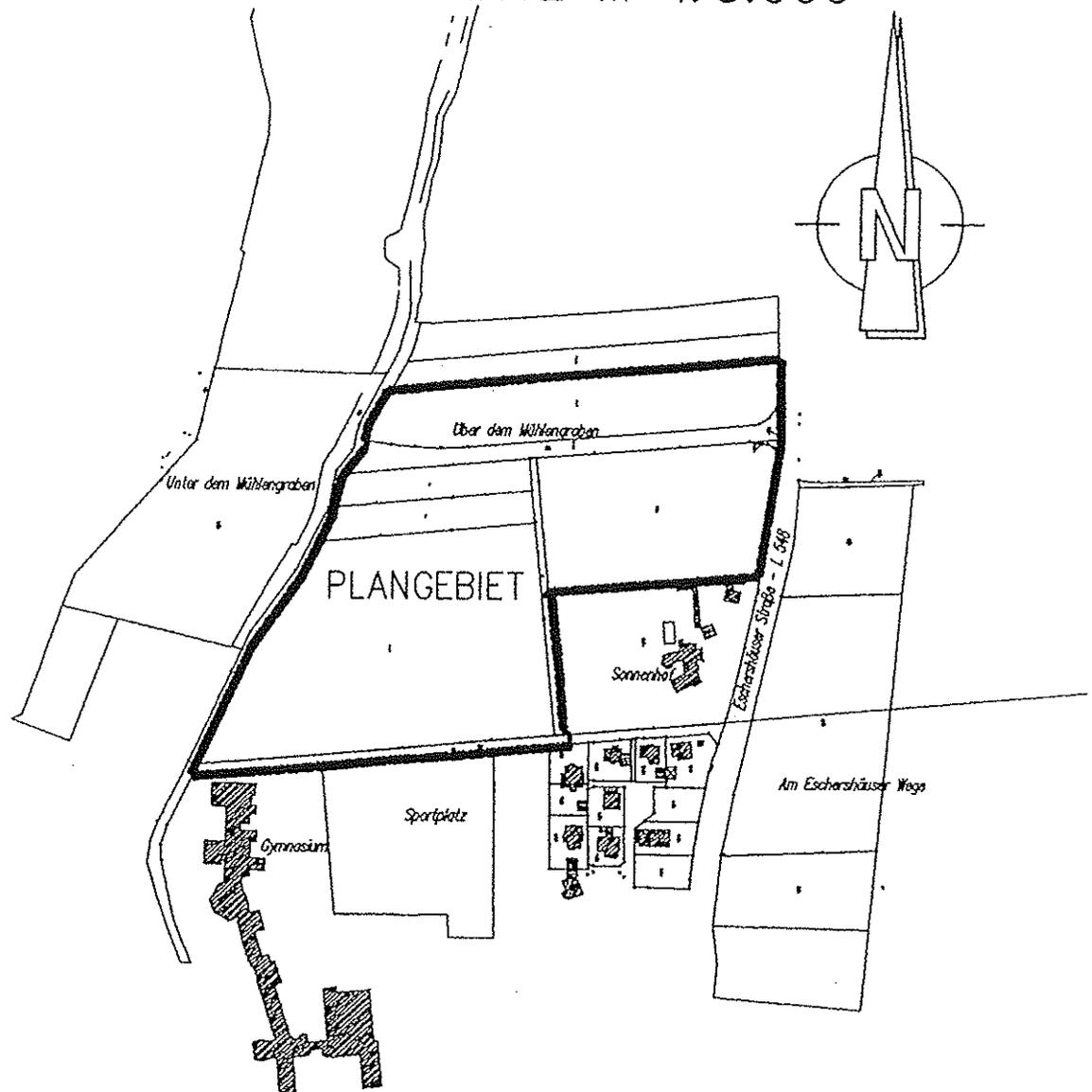


Ausfertigung

ÜBERSICHTSKARTE M 1:5.000



**Niedersächsische
Landgesellschaft m.b.H.**

Außendienststelle Göttingen
Golmckegegraben 2
37120 Bovenden
Telefon (05593) 9281-0
Telefax (05593) 9281-11

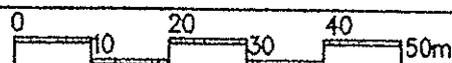
NLG

*aktiv für
Land und
Kunde*

Bebauungsplan Nr. 72

"Sonnenhof" mit örtlichen Bauvorschriften
Stadt Uslar, Landkreis Northeim

M. 1/~~1.000~~

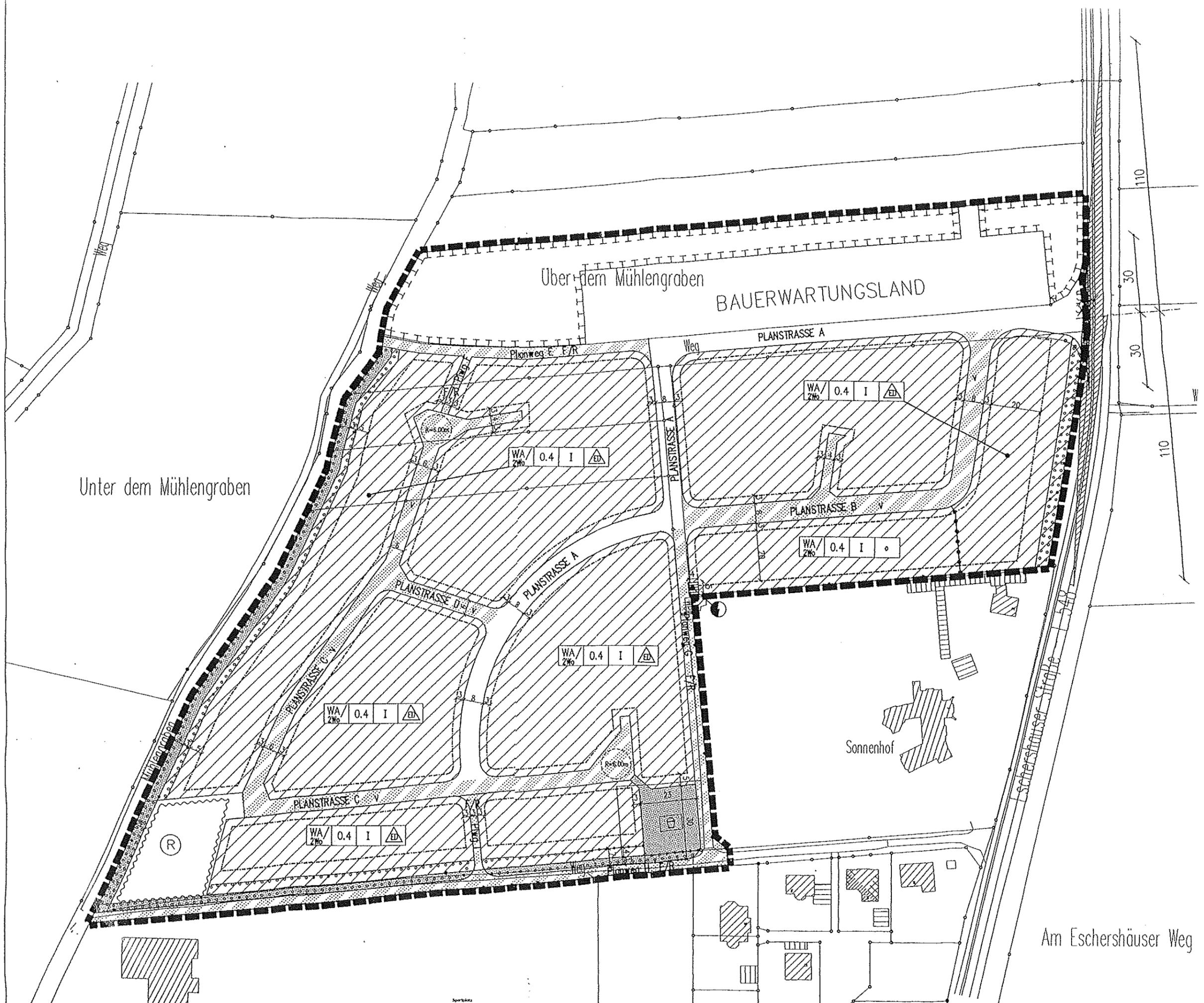


gez.: Nu

geän.:

Hannover, 12.02.2001

Planverfasser: Mohsenyar



Unter dem Mühlengraben

Über dem Mühlengraben

BAUERWARTUNGSLAND

PLANSTRASSE A

WA/2% 0.4 I ED

WA/2% 0.4 I ED

PLANSTRASSE B

WA/2% 0.4 I

WA/2% 0.4 I ED

WA/2% 0.4 I ED

WA/2% 0.4 I ED

Sonnenhof

Eschershäuser Straße

Am Eschershäuser Weg

110

30

30

110

(R)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS gemäß PlanzV 90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-11 Bau NVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§§ 4 und 13 BauNVO)

2W₀ Beschränkung der Höchstzahl der Wohnungen pro Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

0.4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

BAUWEISE / BAUGRENZE (§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 22 + 23 BauNVO)

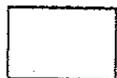
o offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

----- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche

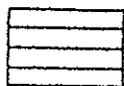


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

V Verkehrsbereich Tempo 30

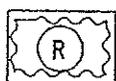
F/R Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Zweckbestimmung:
Elektrizität

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN
HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABLAUFES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Zweckbestimmung :
Regenwasserrückhaltebecken

OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)



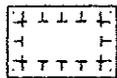
Öffentliche Grünfläche
(§ 9 (1) 15 BauGB)

Zweckbestimmung :

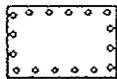


Spielplatz

FLACHE FÜR DIE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.1, 20, 25 und 25a BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung/Bauweise

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Sichtdreiecke

Die festgesetzte Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung von mehr als 80 cm über der Straßenniveau freizuhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Garagen gemäß § 12 BauNVO, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßengrenzungsline und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig. Dies gilt auch entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg.
2. Im Plangebiet sind Gebäude mit einer Traufhöhe von 4,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m zulässig. Als obere Begrenzung der Traufhöhe wird der Schnittpunkt zwischen Außenwand und dem äußeren Dachaufbau angenommen. Der Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die mittlere Höhe des gewachsenen Geländes am Gebäude.
3. Die Nutzung des Kellers als zusätzliches Vollgeschoss ist zulässig, wenn das gewachsene Gelände entlang einer Gebäudekante eine Höhendifferenz von mehr als 1,00 m aufweist.
4. Die Länge der Baukörper darf bei Einzelhäusern 18,00 m, bei Doppelhäusern 22,00 m und bei Reihenhäusern (Hausgruppen) 35,00 m nicht überschreiten.
5. Je Baugrundstück ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ein standortgerechter, heimischer und großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die mindeste Pflanzqualität beträgt für großkronige Laubbäume: Hochstamm mit Stammumfang 14 – 16 cm und für Obstbäume 10 – 12 cm gemessen in 1 m Stammhöhe.
6. Im öffentlichen Straßenraum sind in der Planstraße A insgesamt 20 großkronige, heimische Bäume und in der Planstraße B insgesamt 12 großkronige, heimische Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. In der Planstraße C sind insgesamt 21 klein- bis mittelkronige, heimische Bäume und in der Planstraße D sind insgesamt 3 klein- bis mittelkronige, heimische Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die mindeste Pflanzqualität beträgt für großkronige Bäume: Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit Stammumfang 16 – 18 cm gemessen in 1 m Stammhöhe und für mittelkronige Bäume: Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit Stammumfang 14 – 16 cm gemessen in 1 m Stammhöhe.
7. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzstreifen) sind je angefangene 15 lfd. Meter 1 großkroniger, standortgerechter und heimischer Laubbaum und 3 Großsträucher als Laubgehölze) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die mindeste Pflanzqualität beträgt für Bäume: Hochstamm mit Stammumfang 14 – 16 cm und für Sträucher: 2 mal verpflanzt, 60 – 100 cm hoch.

8. Der Bereich des Regenrückhaltebeckens ist mit unregelmäßiger Uferlinie und Flachwasserzonen naturnah auszubauen. Im Randbereich sind standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten gruppenweise anzupflanzen.
9. Im allgemeinen Wohngebiet darf je 1000 qm Grundstücksfläche 1,5 l/sek Grund- und Oberflächenwasser an den Regenwasserkanal abgegeben werden. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren. Das durch die Versiegelung der Grundstücke zusätzlich anfallende Grund- und Oberflächenwasser muß auf dem Grundstück zurückgehalten werden (gem. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
10. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind 55 Obstbaum-Hochstämme in alten Sorten im Pflanzabstand von ca. 10 mal 10 m zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die verbleibende Fläche ist mit Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2) einzusäen. Die Fläche ist einmal jährlich Ende August / Anfang September zu mähen.

ORTLICHE BAUVORSCHRIFT

(Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 56 (1) Nr. 1 und 3 und §§ 97, 98 NBauO)

1. Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 "Sonnenhof" der Stadt Uslar.
2. Die Einfriedungen der privaten Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von maximal 1.10 m gemessen von der Oberkante fertiggebauter Verkehrsfläche nicht überschreiten. Dies gilt auch entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg. Die Einfriedung hat generell in ortsüblicher Weise (Pflanzen, Holz oder Drahtzäune) zu erfolgen. Auf eine Einfriedung kann aber auch vollständig verzichtet werden.
3. Die Errichtung von Stützmauern ist im Plangebiet nicht zulässig. Sofern diese aufgrund der Topographie unumgänglich sind, ist eine Befreiung von der Bauvorschrift im Einvernehmen mit der Stadt Uslar möglich.
4. Im Plangebiet sind für die Wohngebäude nur geneigte Dächer in Form von Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- und Pultdach zulässig. Die Dachneigungen der Wohngebäude werden auf 25 bis 48 Grad begrenzt. Garagen und Nebenanlagen sind ausgenommen. Die Dacheindeckungen der Wohngebäude und anderer geneigter Dächer sind mit Tonziegeln oder Betondachsteinen in ziegelroten bis rotbraunen Farbtönen einzudecken. Die ziegelroten bis rotbraunen Farbtöne entsprechen der Register RAL 840-HR unter den Nummern 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016 und die Zwischentöne. Begrünte Dächer (Grasdächer) sind zulässig. Sie dürfen abweichend von den zuvor benannten Dachneigungen eine Mindestdachneigung bis 15 Grad aufweisen. Für Solarelemente und Dachfenster sind auch andere, materialbedingte Farbtöne zulässig.

HINWEISE:

1. Um einen geordneten Abfluss des Oberflächenwassers gewährleisten zu können, müssen auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zur Regenrückhaltung in Form von Brauchwassernutzung, Regenwasserzisternen bzw. Staukanälen vorzusehen. Die Abstimmung der konkreten Rückhaltemaßnahmen erfolgt im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung.
2. Die Nutzung der Solarenergie zur Stromerzeugung und Warmwasserzubereitung im Plangebiet wird im Sinne der Nachhaltigkeit bezogen auf Naturschutz und Energieressourcen besonders empfohlen und befürwortet.

Pflanzenliste :

Bäume :

| | |
|--------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Ulmus laevis | Flatterulme |

zusätzliche Bäume für
den Bereich "Mühlengraben":

| | |
|-----------------|-------------|
| Alnus glutinosa | Schwarzerle |
| Salix spec. | Weiden |

Stäucher :

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel* |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monog. und C. laevi. | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen* |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn* |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Viburnum opulus | Schneeball |

*giftig, daher nicht für Kinderspielplätze geeignet