

URSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

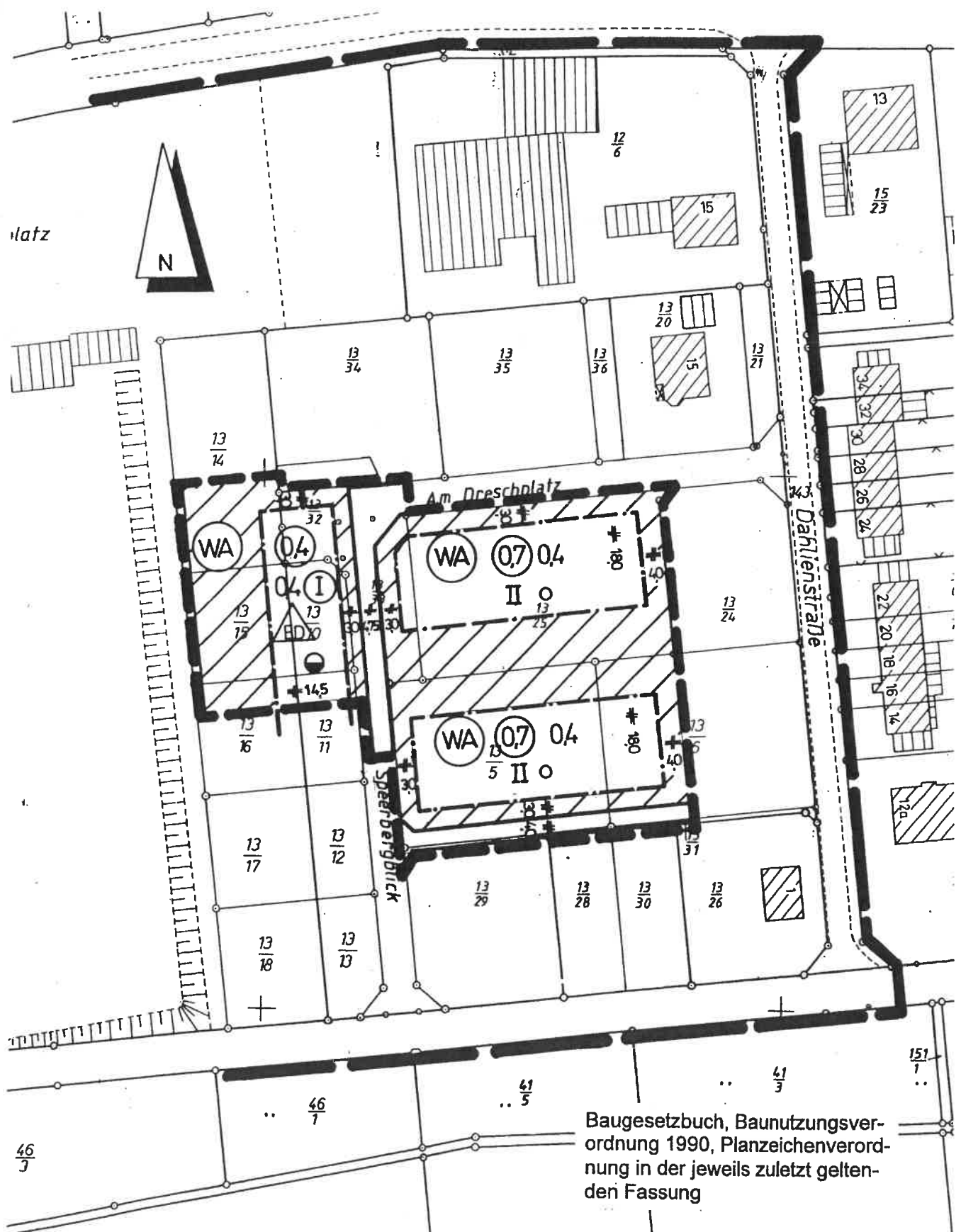
Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 (1) BauGB
10.4.2001	gem. § 10(3) BauGB		

STADT DASSEL OS SIEVERSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 7 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

"ÖSTLICH DES SPORTPLATZES", 3. ÄNDERUNG





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)



Geschosßflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß



zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN,

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB- §§ 22 und 23 BauNVO)

O

Offene Bauweise



Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

----- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

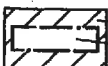
SONSTIGE PLANZEICHEN



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



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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Betrifft nicht den Bereich der 3. Änderung
2. In der mit  gekennzeichneten Baufläche müssen Außenbauteile für Wohn- und Schlafräume über dem Erdgeschoß zur Nord-, Süd- und Westseite einen Lärmdämmwert von mind. 30 dB aufweisen. Außerdem sind in diesen Außenseiten keine Fenster bzw. Türen zulässig. In der Nord- und Südseite über dem Erdgeschoß sind Fenster und Türen zulässig, wenn diese durch Vorbauten am Gebäude im Schallschatten liegen.
3. In der mit  gekennzeichneten Baufläche darf die Deckenunterkante des Erdgeschosses der Gebäude 1,9 m über Niveau des Fußbalkfeldes nicht überschreiten.
4. Betrifft nicht den Bereich der 3. Änderung.
5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB ist für 500 m² angefangene Bauplatzfläche 1 Laubbaum (III. Größenordnung oder Obstbaum Hochstamm) anzupflanzen und zu erhalten.
6. Ist aufgehoben.
7. Betrifft nicht den Bereich der 3. Änderung.
8. Für die Versiegelung von Flächen im allgemeinen Wohngebiet sowie in der Grünfläche Sportplatz sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatG Ausgleichsmaßnahmen in folgendem Umfang vorzunehmen. Je 10 m² überbauter oder versiegelter Fläche ist ein Ausgleich von 6,3 WE, WE = Werteinheit, vorzunehmen. Für die Versiegelung mit breitfugigen Pflastersteinen ist ein Abzug je 10 m² von 0,5 WE (m²) 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
Baum III. Größenordnung	=	50 WE
Obstbaum Hochstamm	=	50 WE
Großstrauch	=	28 WE
Kleinstrauch	=	7 WE
Sukzessionsfläche ohne Bepflanzung	=	1,4 WE/m ²
Gartenfläche	=	1,2 WE/m ²
Obstwiese ohne Bepflanzung	=	1,2 WE/m ²
Hausgärten	=	1,2 WE/m ²

Die Textliche Festsetzung Nr. 5 ist auf diese Festsetzung anrechenbar.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

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

§ 1 Dachform

Es sind nur Sattel-, Walm- und zweihüftige Pultdächer zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen.

§ 2 Dachneigung

Die Dachneigung darf 15° - 42° betragen. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen.

§ 3 Dachfarben

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien mit roter Außenfarbe mit folgenden Farbtönen nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:

RAL 2001 Rotorange
RAL 2002 Blutrot
RAL 3000 Feuerrot
RAL 3002 Karminrot
RAL 3003 Rubinrot

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 7, 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Dassel, den **28. Aug. 2001**



Bürgermeister

Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 3.4.2000 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß/Änderungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 4 BauGB *) ortsüblich bekanntgemacht.

Dassel, den **28. Aug. 2001**

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4-827/99

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 die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12/99). 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.

Northeim, den **4. Juli 2001**

(Siegel)

Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Januar 2000

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Kohlhauser Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 2.10.2000 dem Entwurf der 3. 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 27.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 7.11.2000 bis 8.12.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dassel, den **28. Aug. 2001**

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dassel, den

Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Dassel, den

Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 3. Änderung, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.04.2001 als Satzung (§ 10 BauGB Abs. 1) sowie die Begründung beschlossen.

Dassel, den **28. Aug. 2001**

Bürgermeister

Genehmigung

Der Bebauungsplan, 3. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmigung eingereicht worden.

Der Bebauungsplan, 3. Änderung, ist mit Verfügung (Az.: vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.

(Siegel)

Beitrittsbeschuß

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

Der Bebauungsplan, 3. Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Dassel, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Die ~~Ereilung der Genehmigung~~/Der Satzungsbeschuß der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **13.07.2001** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 3. Änderung, ist damit am **13.07.2001** rechtsverbindlich geworden.

Dassel, den **16.07.2001**

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Dassel, den

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Dassel, den

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung "Östlich des Sportplatzes", 3. Änderung

1. Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Stadt Dassel hat den Bebauungsplan Nr. 7 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung aufgestellt. Dieser wurde dem Landkreis Northeim angezeigt, der am 23.12.1996 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend machte. Mit Bekanntmachung vom 24.01.1997 wurde der Bebauungsplan Nr. 7 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung "Östlich des Sportplatzes" rechtsverbindlich.

Mit Beschluß vom 02.03.1998 hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Dassel der Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 (1) BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 7 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung zugestimmt. Mit Bekanntmachung vom 8.5.1998 wurde die 1. Änderung rechtsverbindlich.

Mit Beschluß vom hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Dassel der Aufstellung der 2. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 7 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung zugestimmt.

Das Verfahren ist vor dem Satzungsbeschluß eingestellt worden.

Mit Beschluß vom 3.4.2000 hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Dassel der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung zugestimmt.

1.2 Planbereich

Der Bereich der 3. Änderung betrifft nur einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 7 und befindet sich in der Mittellage des Baugebietes zwischen Sportplatz und Dahlienstraße in der OS Sievershausen. Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionalplanung

Auf die Aussagen zur Regionalplanung in der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird Bezug genommen.

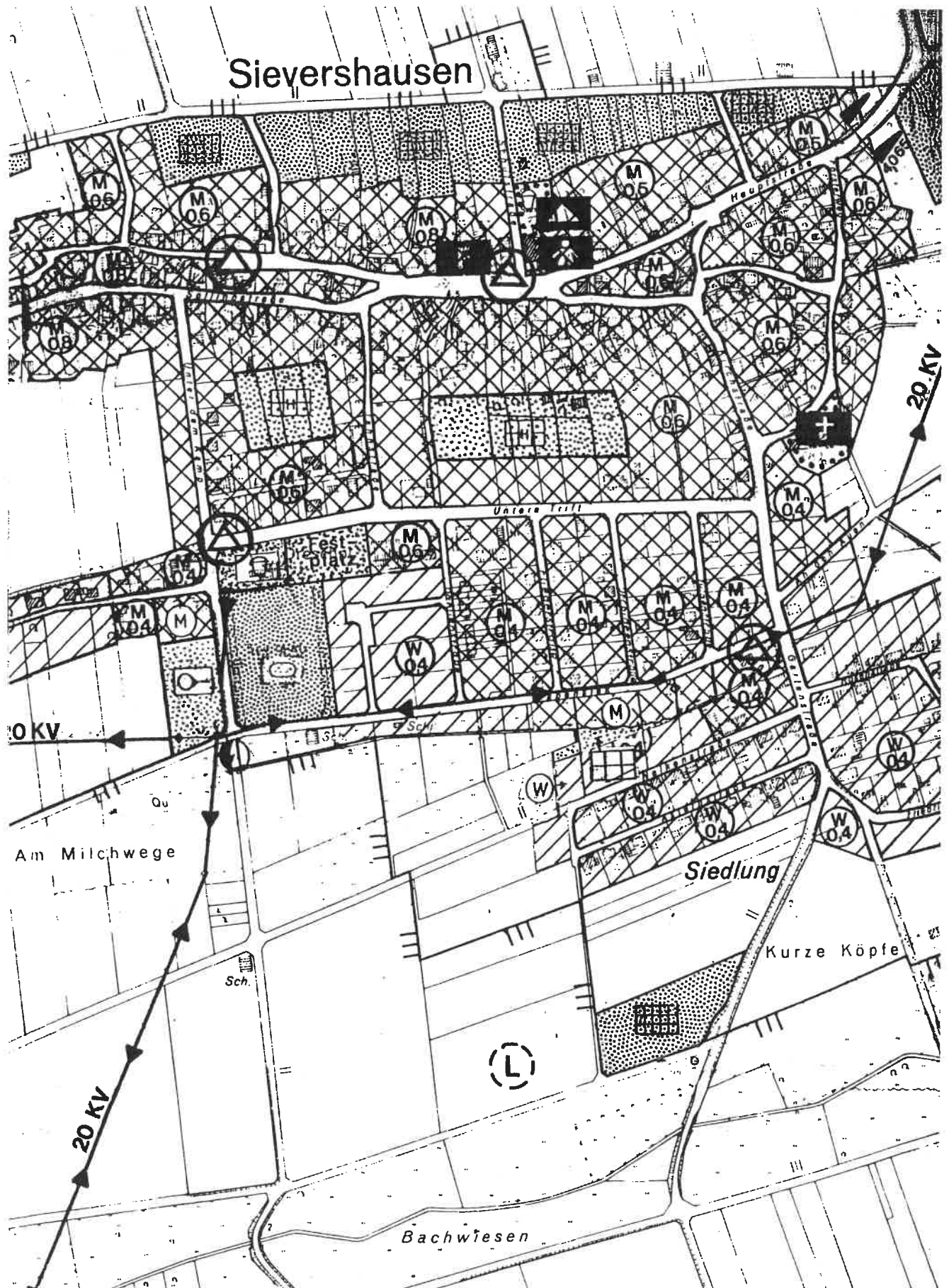
2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan einschließlich der wirksamen Ergänzung und Änderungen entwickelt worden.

2.3 Natur und Landschaft

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen fest. Unter Punkt Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird eine Bilanz über die durchgeführte Änderung vorgenommen. Im übrigen wird auf die Zustandsbeschreibung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Bezug genommen.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1 : 5.000



2.4 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiet

Überschwemmungs und Wasserschutzgebiete werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Ziel der Änderung ist es, die Erschließung sowie die Baufläche auf eine Einzelhausbebauung umzustellen, da im ländlichen Bereich eine verdichtete Bauweise nicht zu vermarkten ist.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich dieser Änderung setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet fest. Dies wird unverändert beibehalten bzw. durch Hinzunahme der Grünfläche - Grünanlage erweitert.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Die überbaubare Fläche ist mit Baubändern der geänderten Verkehrs- und Grünfläche angepaßt. Die bauliche Nutzung der Flächen östlich der Straße "Speerbergblick" bleibt mit bis II-geschossig, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,7 unverändert. Die Bauweise bleibt als offene Bauweise (o) unverändert. Der Bereich westlich der Straße "Speerbergblick" bleibt unverändert I-geschossig, Grund- und Geschoßflächenzahl 0,4 mit der Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser.

3.4 Verkehr

Die Verkehrsflächen werden dahin geändert, daß die Wohnstraße "Speerbergblick" an die Straße "Am Dreschplatz" mit durchgehender Breite von 4,75 m angebunden wird. Der Fußweg und der Wendeplatz werden aufgehoben. Außerdem wird das Fußwegenetz zwischen den Straßen "Speerbergblick" und "Dahlienstraße" aufgehoben. Lediglich der Wohnweg im südlichen Bereich, der die Verbindung zwischen der Straße "Speerbergblick" und "Dahlienstraße" herstellt, bleibt mit 4 m Breite erhalten. Der Wendeplatz an der Straße "Am Dreschplatz" wird aufgegeben und dem allgemeinen Wohngebiet mit zugeordnet, da durch die Straßenverbindung eine Umfahrt gewährleistet ist.

Somit besteht das Straßen- bzw. Wegenetz nur aus Durchgangsstraßen- bzw. -wegen.

Aufgrund der geringen Verkehrsflächenbreite erscheint es sinnvoll, diese Flächen als verkehrsberuhigte Bereiche auszubauen. Bei der baulichen Gestaltung sind die Verwaltungsvorschriften zum Zeichen 325 StVO zu beachten.

3.5 Grünfläche Grünanlage - öffentlich

Die Grünanlage wird aufgegeben und dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Hierfür wird kein Bedarf mehr gesehen, da nicht mehr mit einer verdichteten Bauweise zu rechnen ist.

3.6 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Zwischen dem Wendeplatz der Straßen "Am Dreschplatz" und dem Sportplatz ist eine Fläche für Stellplätze oder Garagen ausgewiesen. Durch die geplante verdichtete Bebauung sollte an dieser Stelle eine Fläche für das Abstellen von Kraftfahrzeugen geschaffen werden. Da die Absicht von einer verdichteten Bebauung nun aufgegeben worden ist, besteht auch für diese Nutzung kein Bedarf mehr. Durch die Änderung wird die Fläche für Stellplätze und Garagen aufgehoben und für eine Wohnbebauung eingeschossige Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser, ausgewiesen.

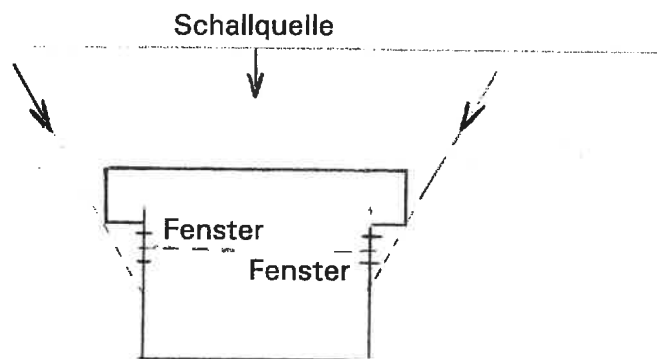
3.7 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Die Festsetzung betrifft nicht den Änderungsbereich.

zu Nr. 2

Die Festsetzung ist im gesamten Wortlaut übernommen worden. Sie wurde jedoch dahin geändert, daß Fenster oder Türen in den Außenseiten an der Nord- und Südseite zulässig sind, soweit diese durch Gebäudebauteile im Schallschatten liegen.



Durch die Nutzung des Dachraumes für Wohnzwecke stellt die einseitige Belichtung nur von der Ostseite eine erhebliche Einschränkung dar. Durch die Gestaltung des Baukörpers können in der Giebelseite die Fenster so angeordnet werden, daß diese im Schallschatten des vorgezogenen Hausteiles liegen. Unter diesem Gesichtspunkt ist auch die Einhaltung der Lärmgrenzwerte vor dem Fenster gesichert.

zu Nr. 3

Die Festsetzung ist unverändert übernommen.

zu Nr. 4

Die Festsetzung betrifft nicht den Änderungsbereich.

zu Nr. 5

Die Festsetzung ist unverändert übernommen.

zu Nr. 6

Die Festsetzung ist durch die Aufhebung der Grünfläche gleichfalls aufgehoben worden.

zu Nr. 7

Die Festsetzung betrifft nicht den Änderungsbereich.

zu Nr. 8

Die Festsetzung ist unverändert übernommen worden.

3.8 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird der Eingriff in den Naturhaushalt geändert. Auf der Basis der Ausgleichsberechnung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird eine Ausgleichsbilanz erstellt.

Bestandsbewertung nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungs- planes

Plangebiet	4.900 m ²				
allgem. Wohngebiet	3.020 m ²	x	0,0 WE/m ²		
0,4 GRZ = 1.208 m ²					
+ 50 % = 604 m ²	1.812 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Gartenfläche	1.208 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	1.450 WE
Grünfläche, öffentl.	345 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	414 WE
Verkehrsfläche	1.188 m ²	x	0,0 WE/m ²		
allgem. Wohngebiet	347 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Stellplätze oder Garagen					
					1.864 WE

zuzüglich

aus Textlicher Festsetzung Nr. 4

Nicht betroffen.

aus Textlicher Festsetzung Nr. 5

allgemeines Wohngebiet 3.020 m²
= 7 Laubbäume - Obstbäume x 50 WE = 350 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 6

6 Laubbäume II. Größenordnung x 68 WE = 408 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 7

Nicht betroffen.

2.622 WE

Berechnung der Planung aufgrund der 3. Änderung

Plangebiet	4.900 m ²				
allgem. Wohngebiet	4.398 m ²	x	0,0		
0,4 GRZ = 1.759 m ²					
+ 50 % = 880 m ²	2.639 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Gartenfläche	1.759 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	2.111 WE
Verkehrsfläche	502 m ²	x	0,0 WE/m ²		
					2.111 WE
zuzüglich					
aus Textlicher Festsetzung Nr. 5					
allgemeines Wohngebiet 4.398 m ²					
= 9 Laubbäume - Obstbäume x 50 WE				=	450 WE
aus Textlicher Festsetzung Nr. 6					
Entfällt.					
					2.561 WE

Im Rahmen der 3. Änderung entsteht ein Kompensationsdefizit von 61 WE. Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist der Eingriff mit einer Überkompensation von 1.608 WE ausgeglichen. Aufgrund der Änderung wird die überkompensation auf 1.547 WE reduziert. Somit ist der Eingriff in den Naturhaushalt weiterhin ausgeglichen.

3.9 Immissionsschutz

Durch die 3. Änderung wird die Immissionsproblematik nicht geändert, lediglich durch die Zulassung von Fenster und Türen in der Nord- und Südseite der Gebäude. Diese Ausnahme ist jedoch nur zulässig, wenn die Fenster und Türen im Schallschatten angeordnet werden. Damit ist der Schallschutz weiter gewährleistet.

4. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

§ 1 Dachform

Die Begrenzung der Dachform ist unverändert übernommen worden.

§ 2 Dachneigung

Die Begrenzung der Dachneigung ist unverändert übernommen worden.

§ 3 Dachfarbe

Die Begrenzung der Dachfarbe ist unverändert übernommen worden.

5. Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

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

5.3 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird über die vorhandene Trinkwasserleitung ausreichend versorgt.

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Erschließung 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 2.377 m^3 .

Sollte die Geschosßflächenzahl $< 0,6$, II, $1,6508 \text{ ha}$ betragen, ändern sich die Planungsparameter.

Die Sicherstellung kann durch ein ausreichend bemessenes Ringleitungsnetz mit einem Rohrquerschnitt von mindestens 100 mm erforderlichenfalls durch den zusätzlichen Bau von Zisternen erreicht werden. In das Leitungsnetz sind in Abständen von $80 - 100 \text{ m}$ genormte Hydranten einzubauen. Die Lage der Hydranten im gesamten Neubaugebiet ist durch genormte Hinweisschilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Löschwassermenge je Hydrant beträgt $48 \text{ m}^3/\text{h}$ bei überwiegender Bauart von mindestens feuertrennender Umfassungen und harter Bedachung.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird der örtlichen Kläranlage zugeleitet.

Das Dachflächenwasser sollte, soweit dies möglich ist, flächenhaft versickert werden. Außerdem wird der Bau von Zisternen empfohlen, um das aufgefangene Dachflächenwasser als Brauchwasser im Gartenbereich zu verwenden. Bei zentraler Versickerung ist ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag beim Landkreis - Untere Wasserbehörde - zu stellen.

Auch für die öffentliche Verkehrsfläche sollte geprüft werden, ob eine Regenwasserversickerung möglich ist, anderenfalls sollte eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen werden (Staukanal u.a.).

Lediglich das überschüssige Niederschlags- und Grundwasser wird über den Regenwasserkanal unter Beachtung der wasserrechtlichen Erlaubnis dem nächsten Vorfluter zugeleitet.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Northeim durchgeführt.

Die Versorgung mit Elektrizität im allgemeinen Wohngebiet wird von der EAM - Elektrizitäts AG Mitteldeutschland sichergestellt.

Die notwendigen Versorgungsleitungen (insbesondere der Telekom) sind im Plangebiet unterirdisch zu verlegen.

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 2 Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.

Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesen. Mit seinen 1.376 m² deckt er den Bedarf von 193 m² (2 % der Geschoßfläche Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) und ist in einer geringeren Entfernung als 400 m zu erreichen. Durch die 3. Änderung wird der Bedarf an Spielplatzfläche nur geringfügig verändert und ist weiterhin sichergestellt.

5.6 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

Das Plangebiet wird durch einen Investor erschlossen. Hierzu wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

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

5.7 Die vorgesehene Finanzierung der zu treffenden Maßnahmen

Der Ausbau der notwendigen Erschließungsanlagen wird zu gegebener Zeit von einem Erschließungsträger durchgeführt. Der Stadt entstehen durch die Erschließung keine Kosten.

5.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 0,4900 ha
davon sind

Allgemeines Wohngebiet	0,4398 ha
Verkehrsfläche	0,0502 ha

Bei der geplanten mittleren Baudichte (Allgemeines Wohngebiet) von 0,4 GFZ ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 1.759 m².

Die Begründung hat zusammen mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

"Östlich des Sportplatzes"

vom 7.11.2000 bis einschließlich 8.12.2000

öffentlich ausgelegen.

Dassel, den 28. Aug. 2000



Bürgermeister