

LEGENDE DER PLANUNG:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD DORFGEBIET (GEM § 5 BAUNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL

0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE

O OFFENE BAUWEISE

BAULINIE

BAUGRENZE

BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF

KIRCHE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRAßENVERKEHRS-FLÄCHEN

P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

STRAßENBEGRENZUNGSLINIE BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN

SICHTDREIECKSFLÄCHEN SIND VON BAULICHER NUTZUNG, AUFSTELLUNGEN, SONNEN- WUCHS UND EINFRIEDIGUNGEN BIS ZU 60 CM ÜBER FAHRBAHN- OBERKANTE FREIZUHALTEN.

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERKEHRUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN

UMFORMERSTATION

FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGS- ANLAGEN UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

ELT-FREILEITUNG

GRÜNFLÄCHEN

PARKANLAGE

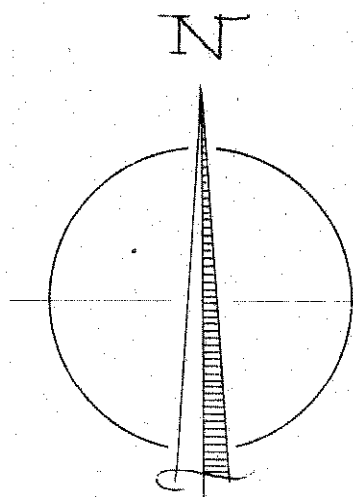
SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

GRENZE DES BAULICHEN GEBIETES DES BEBAUUNGSPLANES

MIT GEH-, FAH- UND LEITUNGS- RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZU GUNSTEN DER STADT USLAR (ORTSTEIL GIERSWALDE)

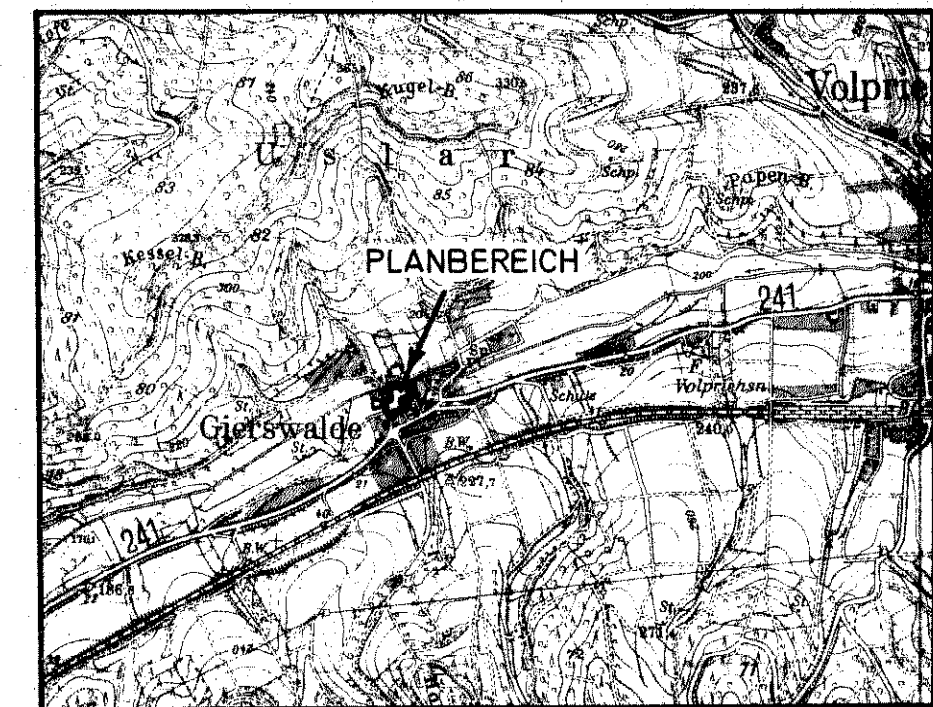
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORHANDENE BÄUME UND STRÄUCHER SIND DURCH DIE PLACIERUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND IM ZUG DER BAUARBEITEN SO WEIT WIE MÖGLICH ZU ERHALTEN. AUF DEN FREIPLÄTZEN DER BAUGRUNDSTÜCKE UND AUF NEBENFLÄCHEN DER VERKEHRS- BEGRIFFE (FERNLEITUNGSSTREIFEN, PARK- PLATZ, U.S.) SIND SOWEIT ES DIE NUTZUNG UND DIE BAULICHE SITUATION ZULASSEN, BÄUME UND STRÄUCHER ANZUPFLANZEN UND ZU ERHALTEN. DABEI MUSS AUF JE- DEM BAUGRUNDSTÜCK BZW. JE 500 M² FREI- FLÄCHE WEIN, NICHT VORHANDEN, MIN- DESTENS EIN STANDORTHEIMISCHES LAUB- BAUM ANGEPLANTZT UND ERHALTEN WERDEN (§ 9 ABB 1 ZIFFER 19/16 BBAUG).



STADT USLAR
ORTSTEIL GIERSWALDE
REG.-BEZIRK NORTHEIM
GEMARKUNG GIERSWALDE
KATASTERAMT NORTHEIM
FLUR 2

DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST UNTER DEN BEDINGUNGEN DER VER- PFLICHTUNGSERKLÄRUNG VON DURCH DAS KATASTER- AMT GESTÄTTET WORDEN
VERVIELFÄLTIGUNG VERBODEN



ÜBERSICHTSSKIZZE

M. 1:25000

LEGENDE DER PLANUNGS-UNTERLAGE:

BEBAUUNG

FLURSTÜCKSGRENZE

NUTZUNGSGRENZE

GRABEN

HÖHENLINIEN ÜBER N.N.

MAUER

GARTENLAND

GRÜNLAND

ELT-FREILEITUNG

STÄHLITZERMAST

BESTANDTEILE DER PLANUNG SIND:

BEBAUUNGSPLAN

BEIGEFÜGT:

BEGRÜNDUNG

USLAR

ORTSTEIL GIERSWALDE

BEBAUUNGSPLAN NR.22

GIERSWALDE - WALLSTRASSE

M. 1:500

BUNDESBAUGESETZ (§30), BAUNUTZUNGS- VERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

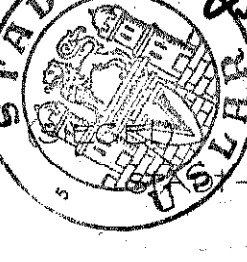
GEZEICHNET: 29.4.1976/RO.

V. 801/76

DER PLANUNGS-UNTERLAGE ENTSPRICHEN DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTBÄULICHE BEDUT- SAMPEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZ VOLL- STÄNDIG NACH (STAND VOM 23.7.1976) SIE IST HINRICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU SETZENDEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN IN DER SICHERHEIT IST EINWANDFREI HÖGLICH.



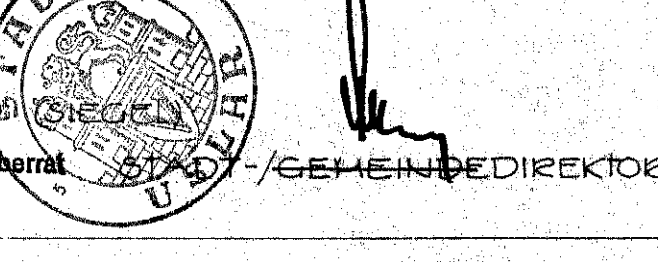
IN VORRECHUNG N. 4611, DEN 13.10.1977 (Walter)



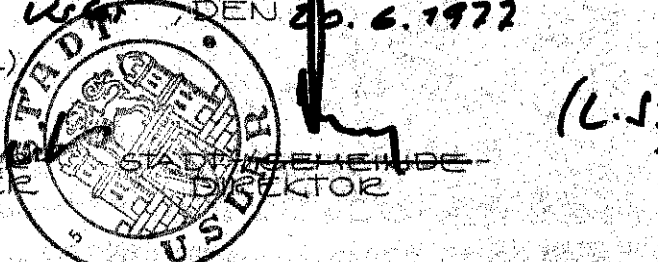
GEHEIMDE-DIREKTOR

DER RAT DER STADT/GEMEINDE HAT DIE AUFSTELLUNG DES BE- BAUUNGSPLANES GEM. § 2 ABB.1 BBAUG BESCHLOSSEN AM 25.11.1975

VL 91, DEN 26.11.1975



ALS SATZUNG VOM RAT DER STADT/GEMEINDE AUFGRUND DER §§ 2 ABB.1 UND 10 BBAUG VOM 23.6.1960 (BOG. I. S. 341) SO- WIE DES § 6 NDO VOM 1.3.1955 (NIEDERS. OVB. I. S. 126) IN DER JETZT GÜLTIGEN FASSUNG BE- SCHLOSSEN AM 20.6.1977



GEHEIMDE-DIREKTOR

DER ENTWURF WURDE IM AU- TRAG DER STADT/GEMEINDE AUSGEARBEITET DURCH L. KELLER

ARCHITEKTURBÜRO KELLER 5000 HANNOVER 8 71 IOTHINGER STRASSE 11

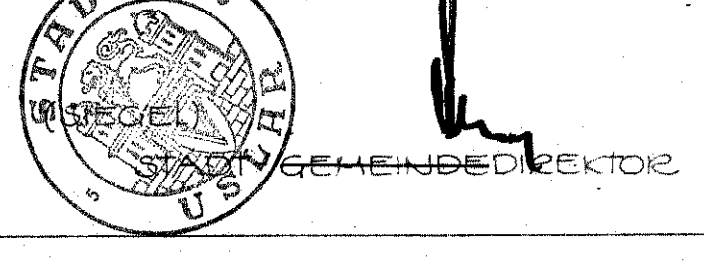
HANNOVER, IM APRIL 1976 ORTSPLANER

GENEHMIGT GEM. § 11 BBAUG NACH BESCHLUSS VON VERFÜGUNG VOM 16.2.1978

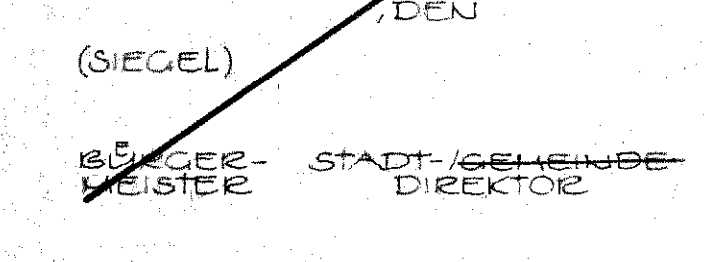
Hildesheim, DEN 16.2.1978 (L.S.) 902. Unterschrift

DER RAT DER STADT/GEMEINDE HAT DEN ENTWURF GEM. § 2 ABB.6 BBAUG (ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG) BESCHLOSSEN AM 15.7.1976

VL 91, DEN 16.7.1976



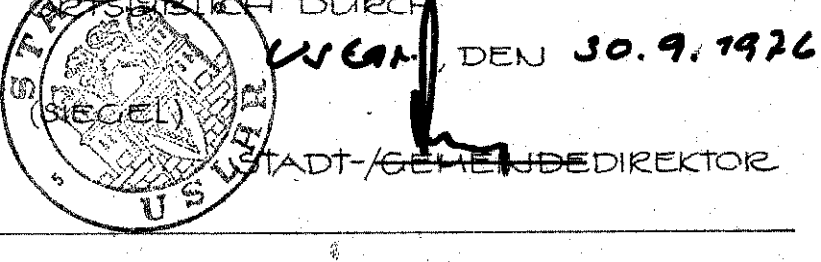
AUFGEFÜHRTEN AUFLAGE BEIGETRETEN, DEN



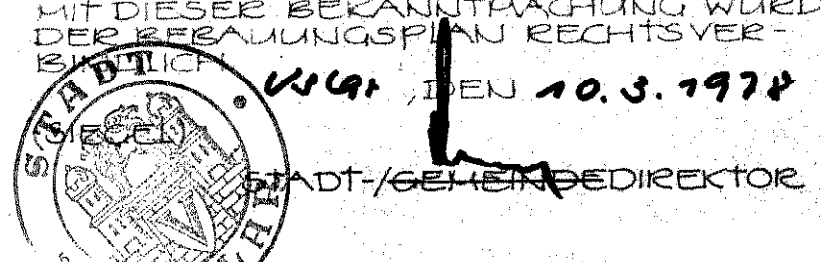
GEHEIMDE-DIREKTOR

DIE BEKANNTMACHUNG DER ÖFFENT- LICHEN AUSLEGUNG, MINDESTENS EINE WOCHEN VOR DER AUSLEGUNG, MIT AN- GABE VON ORT UND DAUER, UND DEM HINWEIS, DASS BEDEKEN UND ANREGUNGEN NUR WÄHREND DER AUSLEGUNG FREI VORGEBRACHT WERDEN KÖNNEN, ERFOLGTE AM 30.9.1976

VL 91, DEN 30.9.1976



DIE BEKANNTMACHUNG DER GENEH- MIGUNG SOWIE ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG DIE- SES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜN- DUNG ERFOLGTE AM 10.3.1978



GEHEIMDE-DIREKTOR

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr.22 der Stadt Uslar - Ortsteil Gierswalde -
für das Baugebiet " Gierswalde - Wallstrasse "

1. ALLGEMEINES

- 1.1. Im Entwurf des Bezirksraumordnungsprogramms Juli 1975 hat der Ortsteil Gierswalde als besondere Entwicklungsaufgabe die Funktion E bekommen und ist den zentralen Orten Northeim und Göttingen zugeordnet worden.

Der Bebauungsplan ist aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt worden. Letzterer sieht für den innerörtlichen Bereich die Anlegung einer öffentlichen Grünanlage, die auch dem Fremdenverkehr dienen soll, vor.

Zur Sicherung der verbindlichen Bauleitplanung hat der Rat der Stadt Uslar am 25. November 1975 über den Planbereich eine Veränderungsperre gem. § 14 BBauG beschlossen.

Da die Kartenunterlagen beim Katasteramt Northeim im Maßstab 1 : 500 zur Verfügung standen und der Planbereich sehr klein ist, wurde, um zusätzliche Kosten zu vermeiden, dieser Maßstab bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beibehalten.

1.2. Planungsabsicht

An der " Schwalbenbreite " ist im südlichen Teil des Flurstücks Nr.16 eine kleine Grünanlage vorhanden. Diese soll durchgehend bis zur Wallstrasse unter optischer Einbeziehung der Kapelle erweitert werden.

Dafür werden dem Grundstückseigentümer, dem auch das Hausgrundstück mit den Flurstücken 14a und 15 gehört, ein ca. 8 m breiter Streifen an der Westseite des Hauses belassen. Der Fußweg "Angergasse" wird aufgehoben und eine Fußgängerverbindung über die Grünfläche wieder hergestellt. Die in der Gasse liegenden Versorgungsleitungen werden durch Leitungsrecht gesichert.

Nördlich der Wallstrasse auf dem Gelände des früheren Dreschschuppens wird ein Parkplatz hergerichtet. Dieser ist mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen und in Verbindung mit dem Ufer des - Rehbaches - attraktiv zu gestalten.

Die Wallstrasse ist Anliegerweg und ergält nur einen einseitigen Fußweg. Da die Einmündungsbereiche "Wallstrasse/Kreuzanger" und " Uferstrasse/Kreuzanger " sehr nahe beieinanderliegen, soll für den Abschnitt der Wallstrasse, der parallel zur Schwalbenbreite verläuft, Richtungsverkehr von Ost nach West eingerichtet werden.

Die Fläche der Kapelle ist als Baugrundstück für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Die Bauflächen sind als MD-Gebiet ausgewiesen worden.

2. BODENORDNUNG

- 2.1. Bodenordnende Maßnahmen werden durch private Vereinbarungen gesichert.

3. VERSORGUNG / ENTSORGUNG

Das Baugebiet ist voll erschlossen.

Die Trink- und Löschwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung ist gesichert.

Die Müllabfuhr wird vom Kreis Northeim durchgeführt.

4. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

4.1. Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen.

4.2. Kostenberechnung im einzelnen:

4.21 Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 i.V.mit § 40 BBauG) für

4.211 den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen ----- DM

4.212 die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung ----- DM

4.213 die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen ----- DM

4.214 Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung ----- DM

4.215 Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschließungsbeiträge vom Gesamtkosten ----- DM

Zuschüsse ----- DM

Erschließungsbeiträge ===== DM

Gemeindeanteil ----- DM

4.22 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs.3 BBauG)

4.221 Kosten für Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen
Gesamtkosten ----- DM

4.222 Kosten für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundesstrassen, sowie von Landes- und Kreisstrassen, soweit die Fahrbahnen dieser Straßen keine grössere Breite als ihre anschließenden freien Strecken erfordern
Gesamtkosten ----- DM

4.223 Kanalkosten (§ 127 Abs.4 BBauG)

Gesamtkosten	-----	DM
Zuschüsse	-----	DM
Abgaben laut Satzung vom _____	=====	DM
Gemeindeanteil	-----	DM

4.224 Kosten der Wasserversorgungsanlagen
(§ 127 Abs.4 BBauG)

Gesamtkosten	-----	DM
Zuschüsse	-----	DM
Abgaben laut Satzung vom _____	=====	DM
Gemeindeanteil	_____	DM

4.225 Voraussichtliche Kosten kommunaler
Folmaßnahmen (Veränderung der Ge-
meinde- und Schulverhältnisse) usw.

----- DM

4.23 Zusammenstellung der der Gemeinde ver-
bleibenden Kosten aus 4.215

aus 4.221	-----	DM
aus 4.222	-----	DM
aus 4.223	-----	DM
aus 4.224	-----	DM
aus 4.225	-----	DM
	=====	

Insgesamt	=====	DM
-----------	-------	----

5. STÄDTEBAULICHE WERTE

5.1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 0,2460 ha
davon sind:
Umformerstation 0,0006 ha
Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche) 0,0066 ha

5.2. Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 0,2388 ha
=====

5.3. Erschließungsflächen (unterteilt in vorhandene und geplante)

1. Strassen, Wege und Plätze:

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd. u.dgl.qm	Fläche qm
vorh.				599 qm
gepl.				26 qm

625 qm

2. Parkflächen 340 qm

3. sonstige Erschl.-Flächen (Parkanlage) 541 qm

insgesamt

0,1506 ha

(= 64% des Bruttobaugebietes)

5.4. Das Nettobauland beträgt mithin 0,0882 ha
davon sind bereits bebaut 0,0882 ha
für die Bebauung noch zur Verfügung
stehendes Bauland -.- ha

5.5. Besiedlungsdichte:

Vorhanden sind 1 Mehrf.-Haus mit 2 WE
zusammen 2 WE
=====

2 WE x 2,5 = 5 Personen
Besiedlungsdichte = 58 Personen je ha Nettobauland.

5.6. Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der

2-geschossigen Bebauung 706 qm Geschoßfläche

Die nutzbare mittlere Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt
errechnet:

$\frac{\text{qm Geschoßfläche}}{\text{qm Nettobauland}}$ im 2-geschoßigen Bereich 0,8 GFZ

6. Stellplätze und Garagen sind auf dem Bauplatz nicht dargestellt, jedoch möglich.

7. NACHWEIS DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE

8 Parkplätze sind im Norden des Planes ausgewiesen.

8. SPIELPLATZNACHWEIS (nach dem Nieders.Gesetz über Kinderspielplätze)

8.1. Spielplätze für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren sind auf den Grundstücken, auf denen Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen errichtet sind, anzulegen.

8.2. Spielplätze für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren.
Ein Spielplatz ist auf dem benachbarten Sportplatz eingerichtet.
Er ist so angelegt, daß er von den Bewohnern in einer gringeren Entfernung als 400 m zu erreichen ist.

Uslar, den

Bürgermeister

Stadtdirektor

(Die Begründung wird dem Bebauungsplan Nr.22 der Stadt Uslar - OT Gierswalde -
beigefügt.)

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

