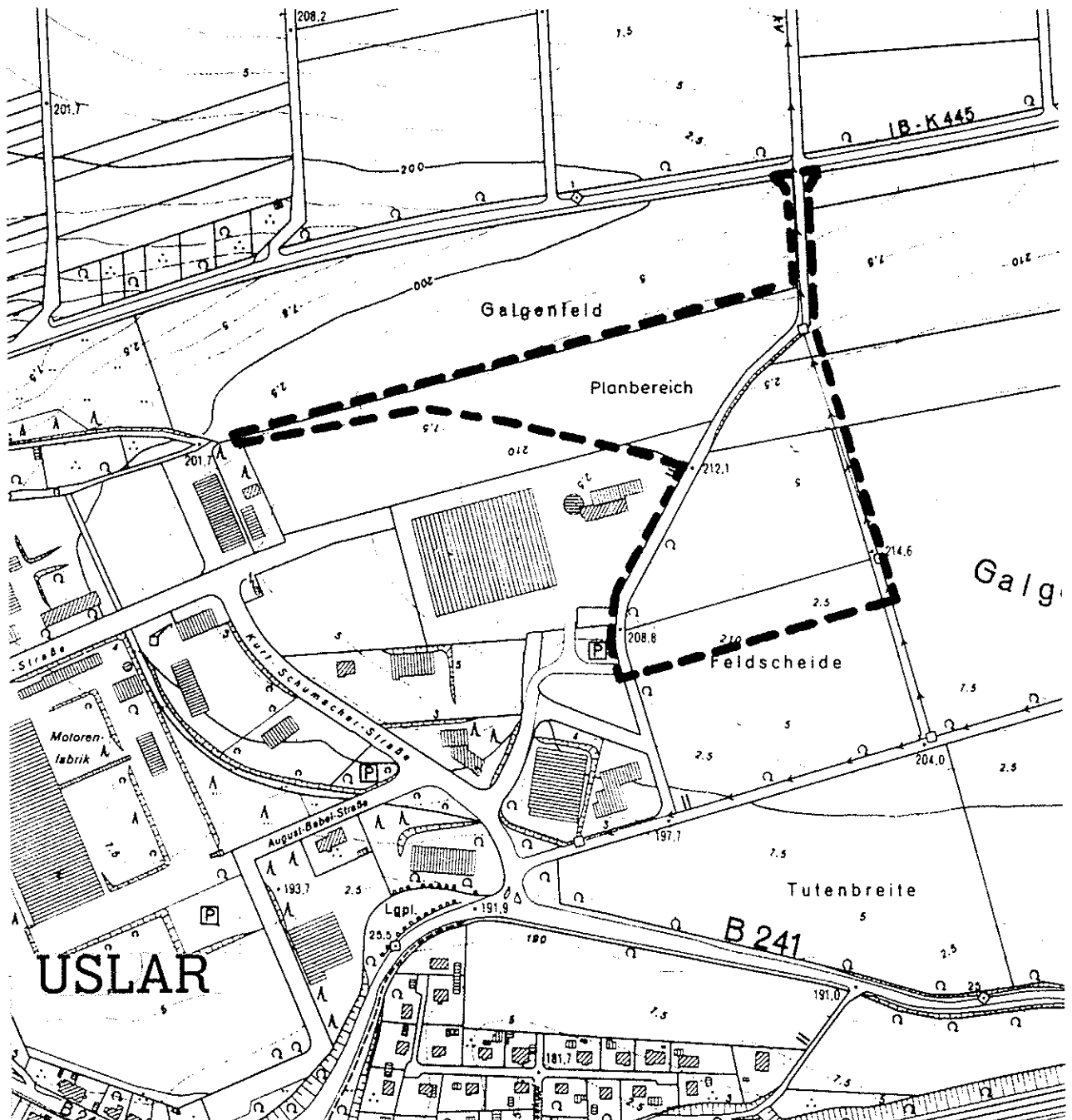


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 2 (5) BBauG	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

STADT USLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 38 "INDUSTRIEGELÄNDE SÜDOST"



Vervielfältigung nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§§ 13 Abs. 4, 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985 - GVBL. S. 187).

Az.: 905/87

1. AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1.1. Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Südosten der Kernstadt Uslar zwischen der B 241 im Süden und der K 445 im Norden. Der Planbereich wird, wie auf dem Deckblatt i.M. 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.

Mit Beschluß vom 11.12.1979 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde von der Bezirksregierung Braunschweig am 19.9.1980 genehmigt und am 24.10.1980 bekanntgemacht.

Mit Beschluß vom 29.4.1980 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde von der Bezirksregierung Braunschweig am 22.3.1983 genehmigt und am 13.5.1983 im Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht.

Mit Beschluß vom 27.3.1984 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese ist zur Zeit noch im Aufstellungsverfahren.

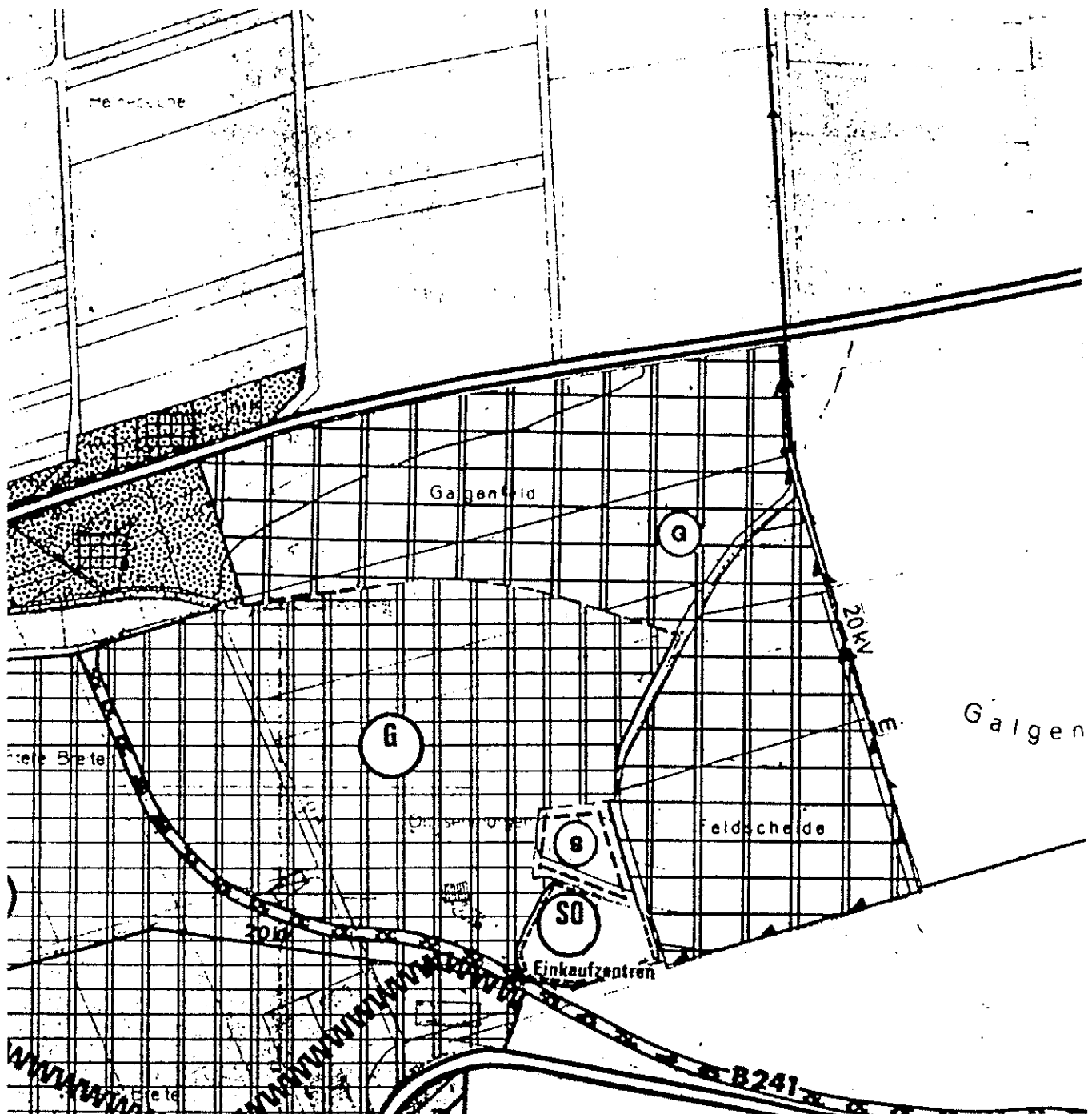
Mit Beschluß vom 26.9.1985 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde am 20.8.1987 durch Beschluß festgestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan mit Änderungen weist für den Bereich des Bebauungsplanes eine gewerbliche Baufläche aus.

2.2. Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Entlang des landwirtschaftlichen Weges, der am Nordwestrand verläuft, befinden sich lockere Baumreihen mit Obstgehölzen. Das Baugebiet zieht sich über die Kuppe des Berges hinweg und liegt dadurch sehr exponiert. Wie bereits im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (2. Änderung) erwähnt, wird es aus Gründen der Landschaftspflege notwendig, das Gebiet zum entstehenden Ortsrand hin gut einzugrünen. Die vorhandenen Obstgehölze sollten erhalten werden.

Auszug aus den Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen



3. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

3.1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Uslar benötigt kurzfristig weitere Industriegebietsflächen, um ansiedlungswilligen Betrieben Bauflächen anbieten zu können. Dies ist um so notwendiger, als zur Zeit die Arbeitslosigkeit im Raum Uslar sehr hoch ist und durch Schaffung neuer Arbeitsplätze abgebaut werden soll. Um hier Entwicklungsfläche zu schaffen, will der Rat der Stadt Uslar am 27.1.87 beschließen, für den festgesetzten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser soll die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festsetzen und die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen bilden.

3.2. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wurde im Flächennutzungsplan (2. Änderung) als gewerbliche Baufläche zur Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten ausgewiesen. Aufgrund der Nachfrage und der Nachbarschaft wird ein uneingeschränktes Industriegebiet ausgewiesen.

3.3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für das Industriegebiet wird eine Baumassenzahl von 6,0 und eine Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen. Mit dieser Festsetzung paßt sich das neue Plangebiet dem im Westen angrenzenden rechtsgültigen Bebauungsplan an. Die Baugrenzen stoßen im Westen ohne Abstand an die Planbereichsgrenze und werden im benachbarten Bebauungsplan 14 A I, 2. Änderung, aufgenommen und weitergeführt. Diese Regelung ist deshalb gewählt worden, damit die Möglichkeit gegeben wird, über die Planbereichsgrenze hinweg die Betriebsfläche sowie auch die Bebauung erweitern zu können. Die Planbereichsgrenze soll nicht eine Grundstücksgrenze festschreiben, zumal sie auch noch schräg zu den Planstraßen verläuft. Im übrigen ist ein städtebaulich sinnvoller Abstand zwischen Straßenverkehrsfläche bzw. Grundstücksgrenze festgesetzt worden.

3.4. Verkehr

Die Erschließung des Industriegebietes erfolgt in Verlängerung der im Industriegebiet 14 A I angefangenen Industriestraße westlich und nördlich des Sondergebietes. Die Sammelstraße wird nach einer ca. 90°-Kurve in nördliche Richtung bis zur Kreisstraße 445 geführt. In östlicher wie auch in südlicher Richtung können zum späteren Zeitpunkt entsprechend dem Erschließungsentwurf weitere Industriestraßen angebunden werden.

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 5 BBauG wurde der Anschluß an die K 445 in Frage gestellt und darauf hingewiesen, daß durch die weit von der Ortsdurchfahrtsgrenze vorgesehenen Einmündung eine Gefährdung durch ein- und abbiegenden Verkehr hervorgerufen wird. Außerdem könnte der Schwerverkehr die Ortslagen dadurch belasten. Das Industriegebiet ist z. Zeit allein über die Kurt-Schumacher-

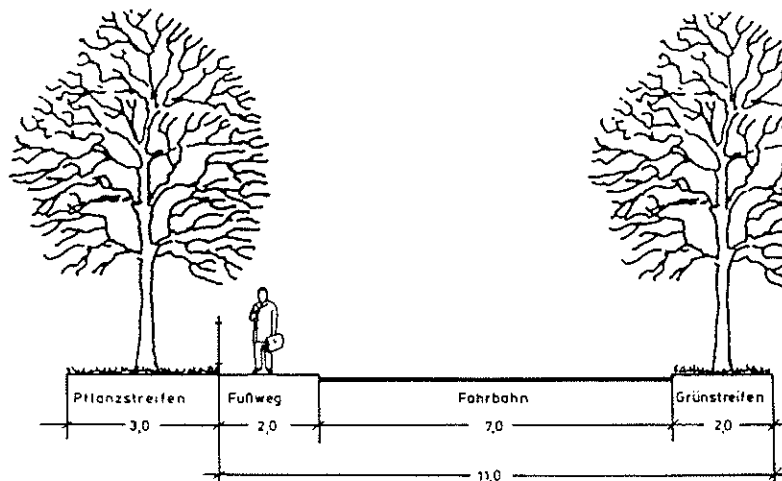
straße von der B 241 her erschlossen. Aufgrund der Gelände- verhältnisse besitzt die Hauptzufahrtsstraße ein Steigungsver- hältnis, welches in den Wintermonaten schon zu Problemen geführt hat. In besonderen Katastrophenfällen kann es dazu führen, daß die Zufahrt durch Fahrzeuge blockiert wird und Rettungsfahrzeuge nicht mehr in das Gebiet bzw. herausfahren können. Aus diesem Grund besteht die dringende Notwendigkeit, eine zweite Anbindung für ein Gebiet zu schaffen, in dem meh- rere hundert Menschen arbeiten. Die mögliche Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs müßte durch Ausbaumaßnahmen wie auch durch Beschilderung ausgeschlossen werden. Eine zusätz- liche Belastung der Ortslagen durch den Schwerverkehr kann im Grundsatz ausgeschlossen werden, da sich dieser Verkehr vor- wiegend zu den übergeordneten Straßen orientiert und somit aus den Ortslagen heraus bleibt. Nur in Ausnahmefällen, wenn die Hauptanbindung blockiert ist, wird der Schwerverkehr über die K 445 abgeleitet.

Der am Nordwestrand des Baugebietes verlaufende landwirt- schaftliche Weg wird aufgehoben. Soweit landwirtschaftlicher Verkehr diesen Weg benutzt hat, wird jetzt durch die neue Industriestraße ein gleichwertiger Ersatz geschaffen.

Für die Einmündung der Sammelstraße in die Kreisstraße werden vor Baubeginn dem Straßenbauamt baureife Entwurfsunterlagen zur Zustimmung vorgelegt. Außerdem wird eine entsprechende Einmündungsvereinbarung getroffen.

Für den ruhenden Verkehr ist ein zentraler Parkplatz ausge- wiesen. Die Fahrbahn ist mit 7 m Breite so ausgelegt, daß min- destens einseitig geparkt werden kann, ohne den fließenden Verkehr zu behindern. Im übrigen sind auf den privaten Grundstücken gem. NBauO ausreichend Stellplätze nachzuweisen.

Die im Baugebiet umgrenzte Fläche für das Anpflanzen von Bäu- men oder Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG stellt aus- schließlich den Pflanzbereich dar, der entsprechend der Text- lichen Festsetzung mehr oder weniger dicht zu bepflanzen ist. Ein Übertreten dieses Bereiches durch die Baumkronen ist ge- wünscht und muß hingenommen werden. Das Lichtraumprofil der Straßen ist selbstverständlich freizuhalten. Die überbaubaren Flächen haben auch einen ausreichenden Abstand zu dem Pflanzstreifen, so daß die Bäume in ihrer Entfaltung nicht eingeengt werden.



3.5. Textliche Festsetzungen

Nr. 1

Im Bereich der Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecksflächen festgesetzt worden. Diese Festsetzung gewährleistet ein Mindestmaß an Einsicht in die angrenzende Verkehrsfläche und trägt zur Verkehrssicherheit bei.

Nr. 2 - 7

Bedingt durch die exponierte Lage des Baugebietes wird es notwendig, eine intensive Randbepflanzung sowie eine allgemeine Durchgrünung festzusetzen, um sicherzustellen, daß das Landschaftsbild durch die baulichen Maßnahmen nicht negativ beeinflusst wird. Dies ist um so dringender, da in dem Gebiet so gut wie keine hohen Laubgehölze vorhanden sind. Die wenigen vorhandenen Bäume stehen im Nordwesten des Baugebietes und können nur bedingt zur allgemeinen Durchgrünung beitragen.

Nr. 2

Mit dem Pflanzstreifen soll ein Übergang zur freien Landschaft sowie eine optische Abschirmung geschaffen werden.

Nr. 3

Der Pflanzstreifen bildet nicht ausschließlich den Übergang zur freien Landschaft, da die Straßenverkehrsfläche noch dazwischen angeordnet ist. Auf eine intensive Bepflanzung des Streifens kann verzichtet werden, da der Bewuchs durch die Straßenbepflanzung (textliche Festsetzung Nr. 7) ergänzt wird. Eine Bepflanzung mit hochwertenden Laubbäumen wird als ausreichend angesehen.

Nr. 4

Für eine allgemeine Durchgrünung der Industriefläche ist in Bezug auf die Grundstücksfläche eine Anpflanzung von Bäumen festgesetzt worden.

Nr. 5

Aufgrund der Forderung der Nds. Bauordnung - Nachweis von Einstellplätzen - wird es je nach Betriebsgröße und Anzahl der Beschäftigten notwendig, ausreichende Stellplätze auszubauen und nachzuweisen. Damit ist eine weitere Befestigung der Grundstücksflächen verbunden. Um diese Flächen aufzulockern und harmonischer in die Umgebung einzupassen, ist je 5 Stellplätze bzw. Parkplätze ein hochwertender Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.

Nr. 6

Die im Baugebiet vorhandenen Bäume stellen zur Zeit u.a. die Randbepflanzung des vorhandenen Industriegebietes dar; diesbezüglich sollten diese Bäume weiterhin erhalten werden, auch wenn sie durch die neue Gebietsausweisung nicht mehr die vorherige Bedeutung haben. Dennoch tragen sie zu einer allgemeinen Durchgrünung des Gebietes bei.

Durch die ungünstigen Standorte der Bäume könnte es dazu führen, daß Baugrundstücke baulich nicht wirtschaftlich genutzt werden können, weil die Erhaltung eines Baumes entgegensteht. Für diese Fälle ist eine Ausnahme zugelassen worden, die jedoch für jeden beseitigten Baum eine Ersatzpflanzung als Laubbaum in einer Mindestgröße von 2 m auf dem gleichen Grundstück fordert.

Die gleiche Situation kann beim Ausbau der Straßenfläche auftreten, so daß auch in diesem Bereich eine Ausnahme notwendig wird. Hier ist jedoch auf die Ersatzpflanzung verzichtet worden, da bereits durch die textliche Festsetzung Nr. 7 eine ausreichende Bepflanzung im öffentlichen Bereich festgesetzt ist.

Nr. 7

Im Süden und Osten des Baugebietes bildet die Straßenverkehrsfläche den Ortsrand. Um hier einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen, wird eine Baumreihe auf der dem Baugebiet abgewandten Seite festgesetzt. Die Bepflanzung wird durch den Pflanzstreifen (textliche Festsetzung Nr. 3) ergänzt, so daß diese zusammen eine dichte Bepflanzung als Fernwirkung erbringen.

Durch diese Textliche Festsetzung wird eine Anpflanzung unter der 20 KV Eltfreileitung der EAM festgeschrieben. Dies wird dazu führen, daß die heranwachsenden Bäume die Freileitung beeinträchtigen, da auf eine Bepflanzung der Straßenrandzone aus landschaftspflegerischen Gründen nicht verzichtet werden kann. Führen die angepflanzten Bäume zu Problemen, muß die Eltfreileitung verlegt werden.

Nr. 8

Um eine Gliederung des Industriegebietes durch Grünzüge zu erhalten wird eine zusätzliche Festsetzung getroffen. Zur Zeit ist nicht bekannt, welche Betriebe mit welchem Flächenbedarf sich in diesem Bereich ansiedeln. So ist es nicht sinnvoll, bereits durch festgeschriebene Grünzüge das Gebiet aufzuteilen, die dann möglicherweise einer größeren oder auch kleineren Betriebsansiedlung im Wege stehen und eine Planänderung erfordern. Zur Sicherstellung zusätzlicher Grünzüge bieten sich die neu entstehenden Grundstücksgrenzen der Betriebe an, die von der Bebauung freizuhalten sind und so einer Bepflanzung zur Verfügung stehen. Außerdem können die Grundstücksgrenzen so gewählt werden, daß sie die Grenzbepflanzung berücksichtigen. Durch die Festsetzung wird eine Trennung bzw. Gliederung der einzelnen Betriebsflächen durch 6 m breite Grünzüge geschaffen (beiderseits der Grenze je 3 m Breite).

Von dieser Festsetzung müssen ausgenommen werden die Grenzbereiche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und die Bereiche, die bereits durch eine andere Textliche Festsetzung eine Bepflanzung erhalten, um eine Überlagerung bzw. Doppel-Festsetzungen zu vermeiden.

Hinweise zur Bepflanzung

Die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist nach dem Gesetz so zu verstehen, daß die Gehölze fachgerecht in den Boden eingesetzt werden, einen ausreichenden Lebensraum und eine genügende Wasserzufuhr erhalten. In befestigten Bereichen wie Stell- und Parkplätzen ist diesbezüglich eine ausreichend große Baumscheibe entsprechend der Gehölzart vorzusehen.

Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, daß bei der Auswahl der Baum- und Straucharten für die Eingrünung des Geländes solche Arten, die Wirte für Schädlinge in landwirtschaftlichen Kulturen sind, nur in untergeordneter Anzahl verwendet werden. Die Pflanzenkonzepte können mit der Landwirtschaftskammer abgestimmt werden (Landwirtschaftskammer Hannover - Landbauaußenstelle Braunschweig, Hochstraße 18, 3300 Braunschweig).

3.7. Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf. Das Industriegebiet grenzt zu drei Seiten an landwirtschaftliche Flächen und zu einer Seite an ein rechtsgültig ausgewiesenes uneingeschränktes Industriegebiet. Die nächstliegende Wohnbebauung hat einen Abstand von ca. 300 m und stellt damit kein Konfliktpotential dar.

3.8. Hinweise zur Gestaltung der Betriebsgelände und Grundstücke

Mit der Bebauung des ausgewiesenen Bereiches wird ein Teil der freien Landschaft für bauliche Maßnahmen in Anspruch genommen. Um hier den Eingriff in Natur und Landschaft weitgehend verträglich zu gestalten, werden nachfolgend Hinweise gegeben.

1. Eingrünung des Industriegebietes

Die zwingend notwendigen Eingrünungsmaßnahmen zur Ortsbild- und Landschaftsgestaltung sind bereits in den Textlichen Festsetzungen festgeschrieben worden. Zusätzlich können jedoch betriebliche Freiflächen durch Gehölzgruppen oder Alleen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen dazu beitragen, daß das Wohlbefinden der dort arbeitenden Menschen gesteigert wird und letztlich dem Betrieb zugute kommt.

2. Versiegelung der Erdoberfläche

Durch die Bebauung und Pflasterung des Gebietes wird die Oberfläche so versiegelt, daß kein Regenwasser mehr in den Boden versickern kann. Damit wird der Bereich der Grundwasserbildung entzogen. Außerdem werden durch das abgeleitete Regenwasser die Bäche und Flüsse überlastet, die in vermehrtem Maße zu Hochwasser neigen. Mit gezielten Maßnahmen auf den Grundstücken können diese nachteiligen Auswirkungen reduziert werden.

Die Gestaltung der Park- und Einstellplätze sollte anstatt einer durchgehenden Asphalt- bzw. Betondecke, in Pflaster mit Fugenvegetation, Betongrassteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decke hergestellt werden.

Das anfallende Oberflächenwasser aus der Dachentwässerung sollte nicht auf kurzem Weg in die Oberflächenkanalisation geleitet werden. Es sollte dazu genutzt werden, um eine evtl. notwendige Löschwasserreserve als Wasserfläche ständig auf- bzw. nachzufüllen, die Grünstreifen zu bewässern und soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, das überschüssige Wasser im Boden zu versickern.

Unter Berücksichtigung dieser Anregungen wird der Wasserhaushalt des Gebietes durch eine Bebauung nicht gestört. Zur Reduzierung des Regenwassers aus den Dachabläufen besteht auch noch die Möglichkeit der Dachbegrünung.

Der Bund für Umwelt- und Naturschutz sieht folgende günstige Funktionen einer Dachbegrünung.

1. Ökologische Funktionen

- Rückgewinnung überbauter Flächen als Lebensraum für Flora und Fauna;
- Zurückhaltung von Niederschlagswasser und teilweise Wiedereinbringung in den natürlichen Wasserkreislauf;
- Ausgleich von Temperaturextremen im kleinklimatischen Bereich und Verminderung der Rückstrahlungsintensität auf benachbarte Flächen;
- Luftverbesserung durch Sauerstoffanreicherung und Kohlendioxidverbrauch;
- Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und verbesserte Staubbindung im Vergleich zu bekiesten Dachflächen.

2. Städtebaulich-Freiraumplanerische Funktionen

- Abbau von Freiflächendefiziten durch Rückgewinnung und flächenmäßige Vergrößerung von Grünflächen an Standorten, die durch andere Nutzungen mit - bzw. überbeansprucht werden;
- Erhöhung des Anteils an Pflanzen und Grünflächen als erlebbare, gliedernde und raumbildende Gestaltungselemente;
- Verbesserung des naturhaften Erlebnisses einsehbarer Dachflächen im Nahbereich durch Pflanzen und Grünflächen im Vergleich zu bekiesten Dachflächen.

3. Wärmedämmende und schützende Funktionen

- Einsparung von Energie, insbesondere bei Niedrigtemperaturen mit Verlagerung des Gefrierpunktes von der Dachfläche in den Bodenaufbau;
- Einschränkung der mechanischen und physikalischen Beanspruchung des Dachaufbaues und seiner Eigenbewegungen durch Ausgleich von Temperaturextremen;
- zusätzliche schalldämmende Wirkung.

Außerdem wird neben der Dachbegrünung auch eine Fassadenbegrünung vom Bund für Umwelt und Naturschutz vorgeschlagen.

Begrünte Fassaden leisten ebenfalls einen wesentlichen Beitrag zur ökologischen, bodentechnischen und gestalterischen Verbesserung:

- sie tragen durch Erhöhung der Gestaltungsvielfalt zur Verschönerung des Stadtbildes bei;
- sie wirken auf das Stadtklima, indem sie biotechnisch negativ wirkende, in klimaverbessernde Flächen verwandeln (Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Staubbildung, starke abendliche Abkühlung wegen geringer Wärmekapazität);
- sie bilden eine Klima- und Schutzhaut für Gebäude (Sonnenschutz im Sommer, Verringerung der Wärmeverluste im Winter);
- sie halten Bauteile trockener durch Abhalten von Schlagregen und Wasseraufnahme des Wurzelsystems aus dem Boden im Grundwasserbereich;
- sie bilden Lebensraum für zahlreiche im ökologischen Kreislauf unentbehrliche Tiere.

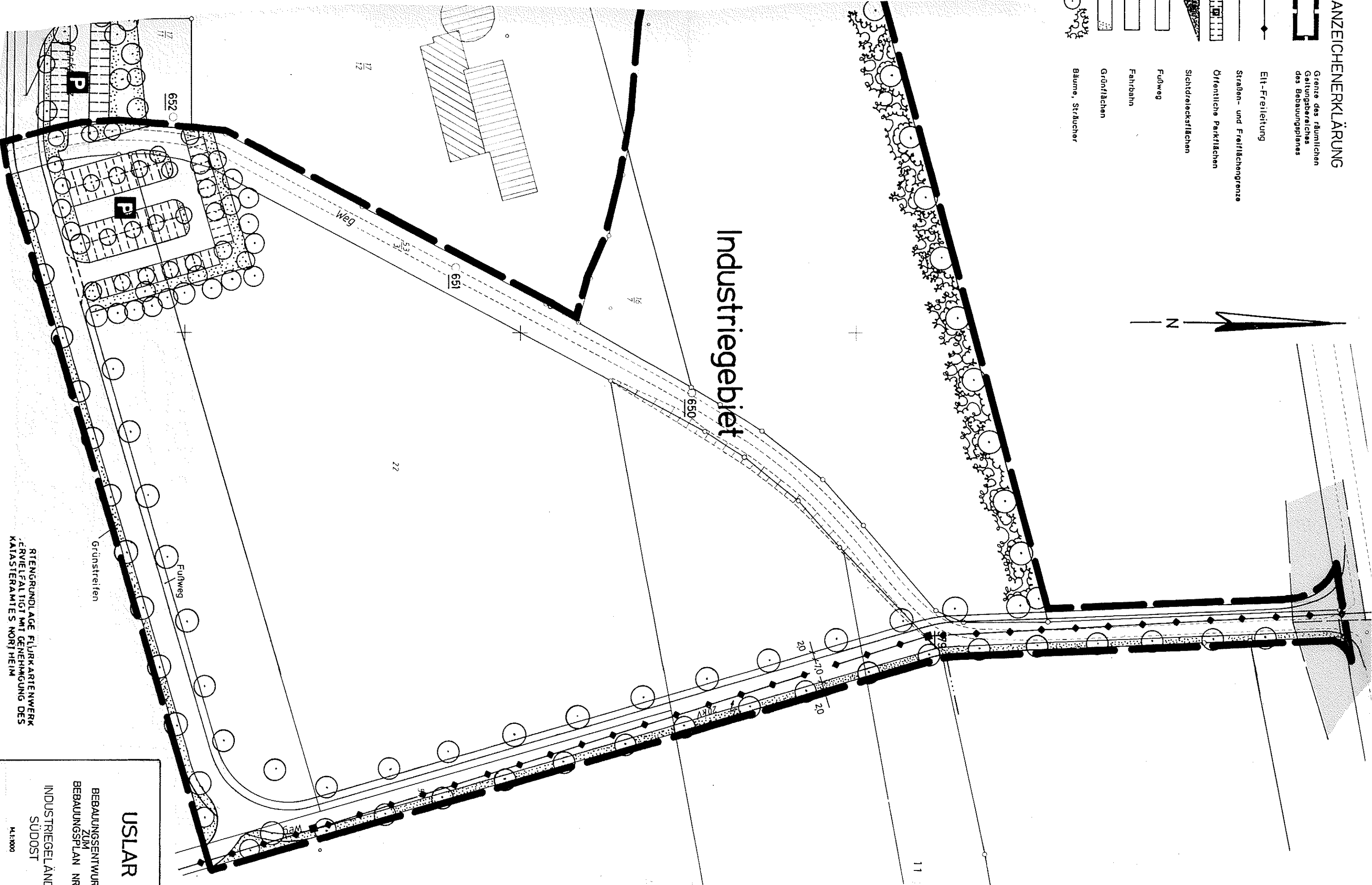
Zur Gestaltung der Freiflächen wird statt Zierrasen die Anlegung eines Blumenrasens empfohlen. Dieser ist nicht so pflegeintensiv und gibt Lebensraum für Flora und Fauna.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Elt-Freileitung
- Straßen- und Freiflächengrenze
- Öffentliche Parkflächen
- Sichtdreiecksflächen
- Fußweg
- Fahrbahn
- Grünflächen
- Bäume, Sträucher



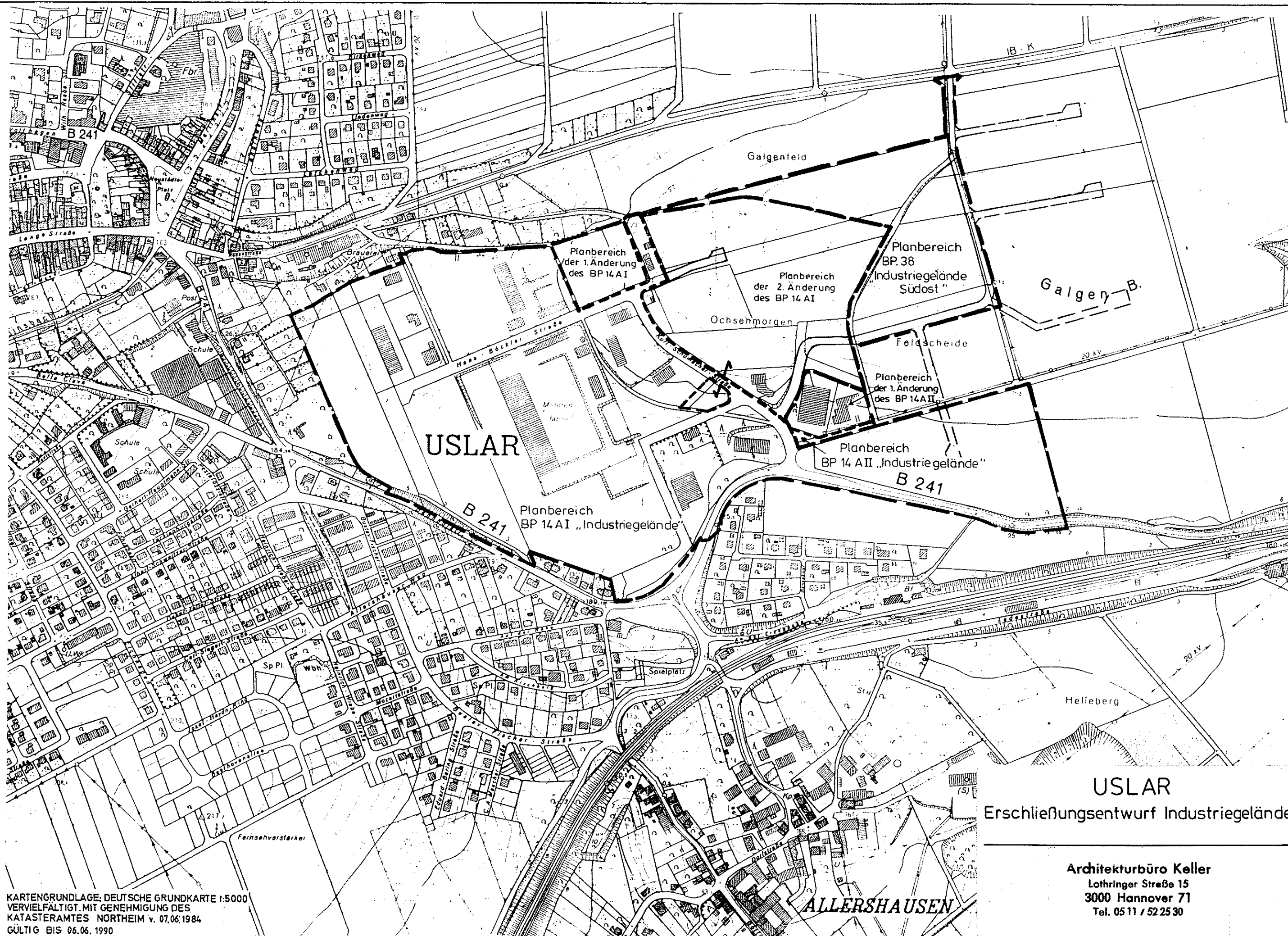
Industriegebiet



USLAR

RIENGRUNDLAGE FLURKARTENWERK
REVUEFÄHIGT MIT GENEHMIGUNG DES
KATASTERAMTES NORDHEIM

BEBAUUNGSENTWURF
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 38
INDUSTRIEGELÄNDE
SÜDOST
M 1:1000



KARTENGRUNDLAGE: DEUTSCHE GRUNDKARTE 1:5000
 VERVIelfALTIGT MIT GENEHMIGUNG DES
 KATASTERAMTES NORTHEIM v. 07.06.1984
 GÜLTIG BIS 06.06.1990

USLAR Erschließungsentwurf Industriegelände

Architekturbüro Keller
 Lothringer Straße 15
 3000 Hannover 71
 Tel. 05 11 / 52 25 30

4. ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

4.1. Bodenordnung

Folgende bodenordnende Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, sind nach dem Bundesbaugesetz unter anderem möglich:

Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG)

Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§§ 25, 26 BBauG)

Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigung nach § 125 BBauG)

Enteignungen (§§ 85 ff BBauG)

4.2. Ver- und Entsorgung

4.211 Trinkwasserversorgung

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

4.212 Löschwasserversorgung

Im Zuge der Erschließung wird die Löschwasserversorgung sichergestellt. Hierbei wird das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Entwurf Januar 1977) beachtet.

Der Bedarf ist mit 26,6 l/s = 1600 l/min angesetzt. Die Sicherstellung kann durch ein ausreichend zu bemessendes Ringleitungsnetz mit einem Rohrquerschnitt von mindestens 100 mm Ø erreicht werden.

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

Bei größeren Industrieanlagen kann es notwendig werden, daß Löschwasserreserven auf dem eingetragenen Grundstück angelegt werden müssen. Eine offene Teichanlage würde nicht nur eine Löschwasserreserve darstellen, sondern trägt auch dazu bei, das Grundstück entsprechend zu gestalten. Dabei könnte ein Teil des anfallenden Oberflächenwassers zum Nachfüllen der Anlage genutzt werden, wodurch der Regenwasserabfluß gemindert wird.

4.22. Abwasser

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

4.23. Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlags- und Grundwasser wird über ein gesondertes Kanalnetz unter Beachtung der wasserrechtlichen Erlaubnis dem nächsten Vorfluter zugeleitet. Zur Verminderung bzw. Vermeidung des Oberflächenwasserabflusses sind Empfehlungen auf Seite 8 - 10 der Begründung aufgeführt worden, die bei Neuerstellung oder Änderung baulicher Anlagen Beachtung finden sollten.

Es ist darauf zu achten, daß keine belasteten Wässer aus dem Gewerbegebiet in Gewässer oder Vorfluter gelangen können (z.B. über Regenwasserkanäle).

4.24. Müllabfuhr

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Northeim durchgeführt.

Anfallende Sonderabfälle können nicht auf den Hausmülldeponien abgelagert werden. Der Abfallerzeuger ist für eine geordnete Beseitigung durch Zuführen zu einer zugelassenen Beseitigungs- oder Behandlungsanlage selbst verantwortlich.

4.25. Energieversorgung

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

4.3. Einstellplätze

Einstellplätze müssen gem. NBauO bei Bauantrag in entsprechender Anzahl nachgewiesen werden.

4.4. Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

Für die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen werden im Endzustand die folgenden Kosten geschätzt:

Erwerb und Freilegung	125.720,-- DM
Befestigung (Straßenausbau mit Parkflächen und Entwässerung)	1.436.460,-- DM
Straßenbeleuchtung	77.406,-- DM
Grünflächen (öffentlich)	36.192,-- DM

Die Kostenverteilung erfolgt aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge

Gesamtkosten	1.675.778,-- DM
Erschließungsbeiträge 90 %	1.508.200,20 DM
Städtischer Anteil 10 %	167.577,80 DM

Die Kanalkosten (Regen- und Schmutzwasserkanal) betragen ca. 311.358,-- DM und werden von der Stadt getragen bzw. erhoben.

Die Kosten für die Stromversorgung werden direkt von dem jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. erhoben und sind kostenmäßig nicht erfaßt.

Das Gleiche trifft für das erforderliche Fernmeldenetz und die Wasserversorgung zu.

4.5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald zu treffende Maßnahmen und die vorgesehene Finanzierung (§ 9 (8) BBauG)

Es besteht die Absicht, die geplanten Verkehrsflächen im Jahre 1987 auszubauen. Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Haushaltsplan vorgesehen.

Es wird davon ausgegangen, daß erhebliche GA-Mittel in Anspruch genommen werden und hier auch die Unterstützung des Landkreises notwendig wird.

4.6. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 5,9950 ha
(Gesamtfläche = Bruttobaugebiet)

Erschließungsflächen:

Straßenfläche	0,8750 ha
Parkplatzfläche	0,2530 ha
Verkehrsgrün	<u>0,0110 ha</u>
gesamt	1,1390 ha

Das Nettobauland (GI-Gebiet) beträgt mithin 4,8560 ha

Bei einer Baumassenzahl von 6,0 kann demnach maximal eine Baumasse von 291.360 m³ entstehen.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 38 "Industriegebiet Südost"

vom 03.07.1987 bis 04.08.1987

öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Uslar gemäß § 9 Absatz 8 BauGB beschlossen.

Uslar, den 20. August 1987

gez. Leipold
Ratsvorsitzender

gez. Meistering
Stadtdirektor