

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 1 Abs. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15. 9. 1977  
- Bundesgesetzbl. I S. 1764 - BauNVO -)

- WA Allgemeine Wohngebiete  
§ 4 BauNVO
- MK Kerngebiete  
§ 7 BauNVO
- MI Mischgebiete  
§ 6 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 des Bundesbaugesetzes - BBauG -  
sowie §§ 16 und 17 BauNVO)

- III Zahl der Vollgeschosse  
zwingend
- III als Höchstgrenze
- II als Mindestgrenze
- Da ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
- 04 Grundflächenzahl
- 10 Geschossflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN  
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG und §§ 22 und 23 Bau NVO)

- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- - - - - Baugrenze

BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR  
DEN GEMEINBEDARF  
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 5 BBauG)

- Flächen oder Baugrundstücke für  
den Gemeinbedarf
- Kirche
- Feuerwehr

VERKEHRSFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)

- Strassenverkehrsfläche (öffentlich)
- P Öffentliche Parkflächen
- Strassenbegrenzungslinie,  
Begrenzung sonstiger  
Verkehrsflächen
- Sichtdreiecksflächen

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN  
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 BBauG)

- Umformerstation

GRÜNFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG)

- Grünflächen (öffentlich)
- Parkanlage

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Flächen für Stellplätze oder Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 und Ziff. 22 BBauG)
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,  
z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung  
des Maßes der Nutzung innerhalb  
eines Baugebietes  
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BBauG)
- Strassenbegrenzungslinie
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche

TEXTLICHE HINWEISE

Vorhandene Bäume und Sträucher sind durch die  
Placierung der baulichen Anlagen und im Zuge  
der Bauarbeiten, soweit irgend möglich, zu erhalten.  
Auf den Freiflächen der Baugrundstücke und auf  
Nebenflächen der Verkehrsbereiche (Trennstrei-  
fen, Parkplätze, u.a.) sind, soweit es die Nutzung  
und die räumliche Situation zulassen, Bäume und  
Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Dabei  
sollte auf jedem Baugrundstück bzw. je 500 qm  
Freifläche, wenn nicht vorhanden, mindestens ein  
standortheimischer Laubbaum angepflanzt und  
erhalten werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Sichtdreiecksflächen sind von baulicher  
Nutzung, Aufschüttungen, sowie Bewuchs  
und Einfriedigungen über 80 cm über  
Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Soweit die GFZ über MI= 1,0 und MK= 2,2 liegt ist die  
Anwendung des § 17(9) BauNVO zulässig.

Im MK- Gebiet sind in den Obergeschossen  
Wohnungen gem. § 7(2) Ziffer 7 BauNVO  
zulässig.

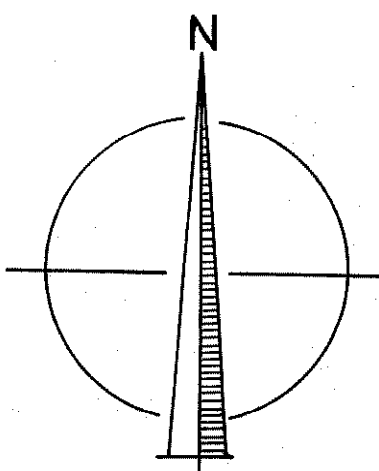
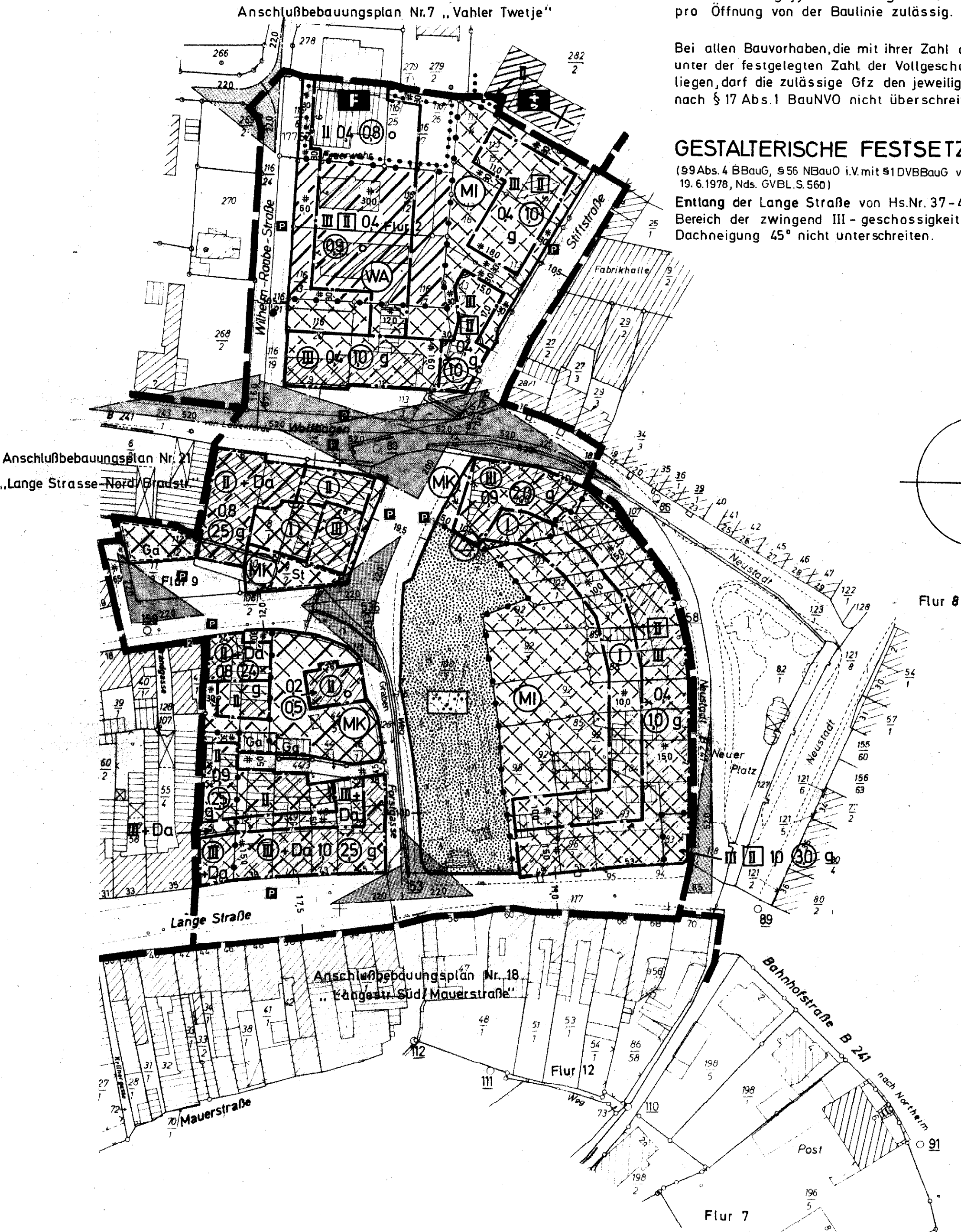
Entlang der Lange Straße und Neustadt (Hs.Nr. 1-15)  
ist gemäß § 23(1) BauNVO und § 31(1) BBauG im  
Erdgeschoss ein zurücktreten pro Parzelle, 1/3 der  
Straßenfrontlänge, jedoch nicht größer als 3,75 m  
pro Öffnung von der Baulinie zulässig.

Bei allen Bauvorhaben, die mit ihrer Zahl der Vollgeschosse  
unter der festgelegten Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)  
liegen, darf die zulässige Gfz den jeweiligen Höchstwert  
nach § 17 Abs. 1 BauNVO nicht überschreiten.

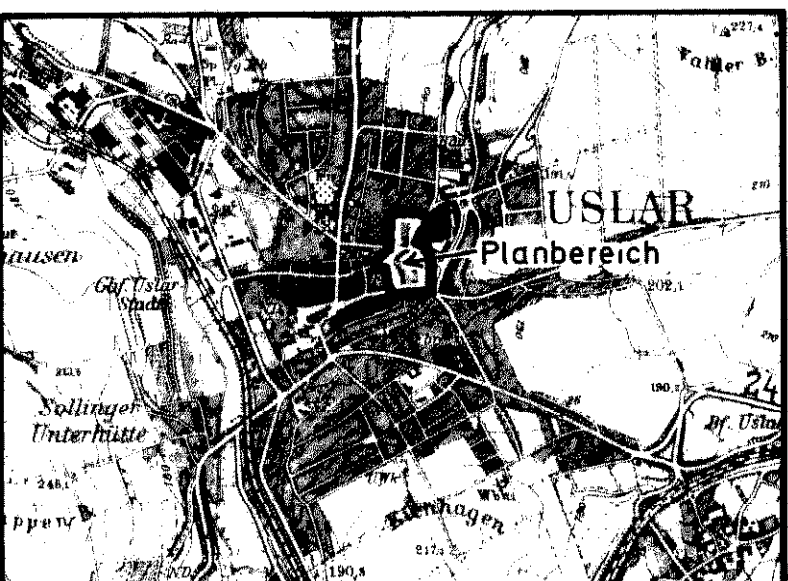
GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BBauG, § 56 NBauO i.V.m. § 10 DVBBauG v.  
19. 6. 1978, Nds. GVBl. S. 560)

Entlang der Lange Straße von Hs.Nr. 37-45 darf im  
Bereich der zwingend III-geschossigkeit+Da die  
Dachneigung 45° nicht unterschreiten.



Flur 8



Übersichtsplan M. 1:25 000

Stadt Uslar  
Landkreis Northeim  
Reg.-Bezirk Braunschweig  
Gemarkung Uslar  
Katasteramt Northeim  
Flur 2,8,9

USLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 3A

STADTMITTE  
1. ÄNDERUNG

M. 1:1000

DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3A  
TRIT IN IHREM RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH  
AN DIE STELLE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3A

BUNDESBAUGESETZ ( § 30 ), BAUNUTZUNGS-  
VERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

PLANUNGSBURO L. KELLER LOTHINGERSTRASSE 15 3 HANNOVER 71

|                                  |                                 |  |  |  |  |
|----------------------------------|---------------------------------|--|--|--|--|
| NACH § 2 (5)<br>14. 5. 1980      | GEÄNDERT:<br>28. 4. 1980 / R.O. |  |  |  |  |
| BEARBEITET<br>15. 1. 1980 / R.O. |                                 |  |  |  |  |

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster  
und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie  
Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...)  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen  
Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu  
bildenden Grundstücksgrenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei  
möglich.  
Katasteramt Northeim, den ...

(Siegel)

Vermessungsdirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat die Aufstellung  
des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BBauG  
beschlossen am ...  
Der Beschluß wurde ortsüblich bekanntge-  
macht am ...  
Uslar, den ...

(Siegel)

Stadt-Gemeindedirektor

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

Kartengrundlage : Flurkartenwerk  
Erlaubnisvermerk : Vervielfältigungserlaubnis für Architektur L. Keller, Hannover  
erteilt durch das Katasteramt Northeim am ... Az ...

Der Entwurf wurde im  
Auftrag der Stadt/Gemeinde  
vom ...  
Architekturbüro L. Keller  
Hannover, im Jan. 1980

ARCHITEKTURBÜRO KELLER  
30000 LANGEWEGSTRASSE  
LOTHINGERSTRASSE

(Siegel)

Planverfasser

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat dem Entwurf  
mit Begründung zugestimmt und seine öffent-  
liche Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG be-  
schlossen am ...  
Uslar, den ...

(Siegel)

Stadt-Gemeindedirektor

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem.  
§ 2a Abs. 6 BBauG mit Angabe von Ort und Dauer und  
dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur wäh-  
rend der Auslegungsfrist vorgebracht werden können  
erfolgte am ...  
ortsüblich durch ...

(Siegel)

Stadt-Gemeindedirektor

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit  
Begründung auf die Dauer von mindestens  
einem Monat erfolgte gem. § 2a Abs. 6 BBauG  
vom ... bis ...  
Uslar, den ...

(Siegel)

Stadt-Gemeindedirektor

Als Satzung vom Rat der Stadt/Gemeinde aufgrund  
der §§ 2 Abs. 1 und 10 BBauG i.d.F.v. 6. 7. 1979 (BGBl. I S.  
949) sowie des § 6 NBauO i.d.F.v. 18. 10. 1977 (Nds. GVBl. S.  
S. 497) in der jetzt gültigen Fassung beschlossen  
am ...  
Uslar, den ...

(Siegel)

Bürgermeister

Genehmigt gem. § 11 BBauG nach Maßgabe meiner  
Verfügung vom heutigen Tage  
Braunschweig, den ...  
(Siegel)

Bezirksregierung  
im Auftrage

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist den in der  
Genehmigungsverfügung  
vom ...  
aufgeführten Auflagen beigetreten mit Be-  
schluß vom ...  
Uslar, den ...

(Siegel)

Bürgermeister

Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie Ort und  
Zeit der möglichen Einsichtnahme dieses Bebau-  
ungsplanes mit Begründung erfolgte am ...  
gem. § 12 BBauG im Verkündungsblatt des Landkreises  
rechtsverbindlich.  
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan  
rechtsverbindlich.  
Uslar, den ...

(Siegel)

Stadt-Gemeindedirektor

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit  
Begründung auf die Dauer von mindestens  
einem Monat erfolgte gem. § 2a Abs. 6 BBauG  
vom ... bis ...  
Uslar, den ...

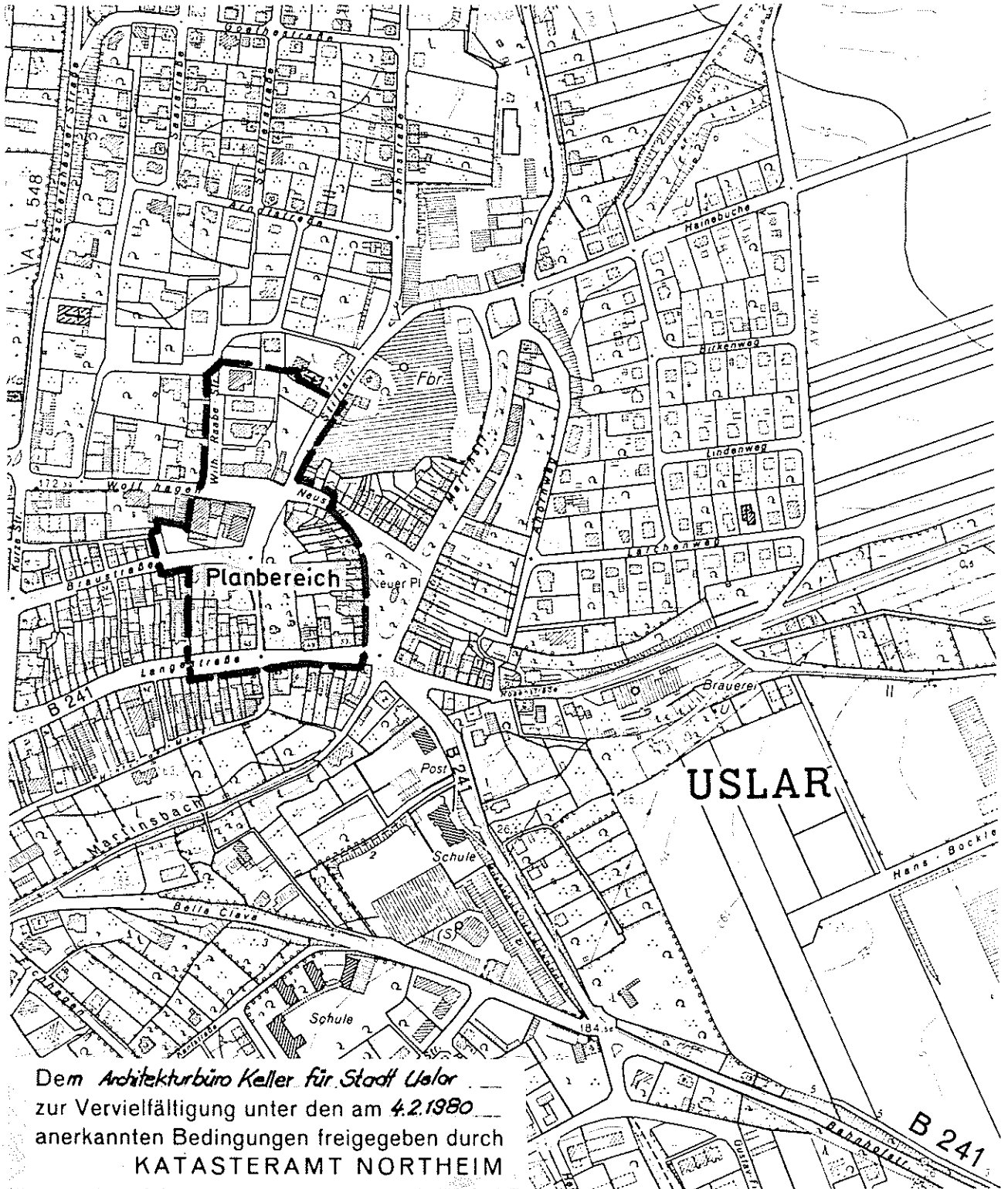
(Siegel)

Stadt-Gemeindedirektor

## BEGRÜNDUNG

|                           |                                       |                     |                 |
|---------------------------|---------------------------------------|---------------------|-----------------|
| <b>Stand der Planung:</b> | gem. § 2 (5) BBauG<br>am 14. Mai 1980 | gem. § 2a (6) BBauG | gem. § 10 BBauG |
|---------------------------|---------------------------------------|---------------------|-----------------|

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 A DER STADT USLAR  
FÜR DAS BAUGEBIET "STADTMITTE" 1.ÄNDERUNG



## 1. ALLGEMEINES

### 1.1. Raumordnung und Landesplanung

Im regionalen Raumordnungsprogramm für den Regierungsbezirk Hildesheim vom 12. Mai 1977 hat die Stadt Uslar als Grundzentrum die besondere Entwicklungsaufgabe "W" - Wohnen (Entwicklung von Wohngebieten für den Zuzug von aussen), "G" - Gewerbliche Wirtschaft (Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten für die Schaffung von Arbeitsplätzen) und "E" - Erholung (Entwicklung von Erholungseinrichtungen) erhalten.

Uslar ist den zentralen Orten Northeim und Göttingen zugeordnet worden,

### 1.2. Vorbereitende Bauleitplanung

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

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes sind mit Ausnahme des Bereiches zwischen Neuer Platz und Forstgasse aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden. Der Bereich zwischen Neuer Platz und Forstgasse ist in die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen worden, damit die Ausweisung der vorhandenen Nutzung angepaßt werden. (von MK in MI).

### 1.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan "Stadtmitte" wurde erstmals im Jahre 1966 aufgestellt und nachfolgend mehrfach geändert. Die letzte Fassung Nr. 3A ist seit dem 19.10.1973 rechtsverbindlich.

Auf Grund der geänderten gesetzlichen Grundlagen (Bundesbaugesetz, Baunutzungsverordnung und Nds. Bauordnung) sowie geänderter planerischer Zielvorstellungen hat der Rat der Stadt die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

### 1.4. Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Zentrum der Stadt Uslar. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt i.M. 1 : 5000 dargestellt begrenzt.

### 1.5. Planungsabsichten

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bereich zwischen Wilhelm-Raabe-Straße, Stiftsstraße und Wolfshagen erhält eine höhere Ausnutzung. Hierzu ist die überbaubare Fläche erweitert, die Geschözzahl teilw. und Geschößflächenzahl erhöht worden. Der Bereich entlang des Wolfshagen und der Stiftsstraße wurde auf Grund der gemischten Nutzung von -Allgemeines Wohngebiet- in -Mischgebiet- umgeplant.

Der Bereich zwischen Wilhelm-Raabe-Straße, Stiftsstraße und Wolfshagen erhält eine höhere Ausnutzung. Hierzu ist die überbaubare Fläche erweitert, die Geschözzahl teilw. und Geschößflächenzahl erhöht worden. Der Bereich entlang des Wolfshagen und der Stiftsstraße wurde auf Grund der gemischten Nutzung von -Allgemeines Wohngebiet- in -Mischgebiet- umgeplant.

Der Bereich zwischen Forstgasse, Wolfhagen und Braustraße wurde dahingehend geändert, daß die überbaubaren Flächen erweitert, die Geschoszahl tlw. erhöht und die Geschosflächenzahl insgesamt heraufgesetzt wurde.

Im Bereich zwischen Braustraße, Forstgasse und Lange Straße wurden die überbaubaren Fläche entspr. dem Anschluß-Bebauungsplan " Lange Straße-Nord/Braustraße angepaßt. Auch hier wurden die Geschoszahl und die Geschosflächenzahl stellenweise erhöht. Die rückwärtige Zufahrt in die Grundstücke entlang der Lange Straße wurde im Einmündungsbereich in die Forstgasse auf das Minimum (4,50 m) eingeschränkt. Da hier mit einem geringen Verkehrsaufkommen gerechnet wird, ist auf die ohnehin zu geringe Wendemöglichkeit ganz verzichtet worden.

Im Bereich zwischen Neustädter Straße, Neustädter Platz, Lange Str. und Forstgasse wurde die Planung dahingehend abgeändert, daß sie auf die derzeitigen Nutzungen weitgehendst Rücksicht nimmt. Die Planung im Bereich des Forstgartens -einen Hotelbau mit Geschäften und rückwärtiger Zuwegung der Grundstücke Neustädter Platz zu errichten- ist aufgehoben und hierfür die Fläche als öffentliche Parkanlage ausgewiesen. Da nach der vorhandenen und der nun geplanten Nutzung eine rückwärtige Zufahrt nicht erforderlich ist, ist dieser Bereich den Grundstücken des Hofraumes wieder zugeordnet worden. Der nördliche Eckbereich Forstgasse/Neustädter Straße soll weiterhin die Nutzung als Kerngebiet behalten und der Erweiterung von Geschäfts- und Büroraum dienen. Hier ist die Zufahrt ausser von der Vorder- auch von der Westseite möglich. Die übrige Fläche wird umgestuft entsprechend der vorhandenen Nutzung auf Mischgebiet. Wie aus der Entwicklung in den letzten sechs Jahren zu erkennen war, besteht in diesem Bereich kein Bedarf an Räumlichkeiten für Wirtschafts- und Handelsbetriebe. Somit erscheint eine gemischte Nutzung in Anlehnung zum Stadtkern (MK-Gebiet) angebracht. Die Festsetzung der Geschoszahl sowie der Grund- und Geschosflächenzahl ist auf Grund der vorhandenen Bebauung so gewählt worden.

Aufgrund der vorhandenen steilen Satteldächer ist für einen mit Da gekennzeichneten Bereich gem. § 31 Abs. 1 der Dachausbau über 2/3 der Grundflächen des darunterliegenden Geschosses als Ausnahme zugelassen worden. Hierdurch soll der durch die festgesetzte Dachneigung entstehende Dachraum wirtschaftlich genutzt werden können. Gleichzeitig wird hiermit der Ausbau eines IV Vollgeschosses außerhalb des Dachraumes wirkungsvoll unterbunden, da hier auch das historische Stadtbild verunstaltet würde.

#### Erschließung

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen sind zu 95 % ausgebaut. Nicht ausgebaut ist die Parkplatzfläche an der Braustraße sowie ein Teilbereich der Standspur an der Stiftsstraße und die Ecksituation Wolfhagen/Stiftsstraße.

Bauliche Anlagen für den Gemeinbedarf.

Im Bereich des Beb- Planes sind Baugrundstücke für den Gemeinbedarf ausgewiesen worden für die Feuerwehr sowie eine Kirchenfläche. Diese werden bereits entspr. der Festsetzung genutzt.



#### Grünflächen

Da der Bedarf an einem Hotelneubau mit Ladeneinrichtungen nicht mehr besteht, ist für die vormals geplante Parkanlage mehr Raum gegeben. Dem ist auch entsprochen worden um der Innenstadt von Uslar eine entsprechend große Grün- und Ruhezone zu erhalten. Sie ist von der Stadt als Parkanlage hergerichtet und mit altem Baubestand bewachsen.

#### Textliche Festsetzungen

Auf Grund der dichten und historischen Bebauung ist von § 17 Abs. 9 BauNVO Gebrauch gemacht worden und eine höhere Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl als nach § 17 Abs. 7 zulässig ist, festgesetzt worden.

Im Einzelnen betrifft dies das Eckgebäude Neuer Platz/Lange Straße. Da hier die gesamte Grundstücksfläche überbaut ist und es städtebaulich erforderlich ist, das Gebäude in der vorhandenen Form und Größe zu erhalten, findet § 17 Abs. 9 BauNVO Anwendung.

Weiterhin ist auf mehreren Grundstücken im MK-Gebiet die nach der BauNVO zulässige Geschößzahl überschritten worden. Da es sich um ein Geschäftsgebiet handelt, das auch der Verbesserung der Daseinsvorsorge dienen soll, ist die Überschreitung im Zusammenhang mit der vorhandenen Bausubstanz und der damit vorhandenen wirtschaftlichen Ausnutzung erforderlich. Öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

Da im kleinstädtischen Bereich eine MK-Bewirtschaftung nicht in allen Geschossen erreicht werden kann, ist das Wohnen ab I. Obergeschoß zugelassen worden.

Entlang der Lange Straße und der Neustädter Straße ist aufgrund der historischen bzw. vorhandenen Bausubstanz für die Bauflucht eine zwingende Baulinie vorgesehen. Um hier eine interessante Gestaltung der Ladenfronten bzw. der Eingangsbereiche zu ermöglichen, ist ein Zurückbleiben von der Baulinie von höchstens 3,75 m pro Öffnung zugelassen worden.

#### Gestalterische Festsetzungen

Die Lange Straße wird geprägt durch eine dreigeschossige traufenständige Bebauung mit Steildach. Da es sich hier in der Gesamtheit der baulichen Anlagen (Ensemble) um Baudenkmale handelt, wird es erforderlich, die Dachneigung durch gestalterische Festsetzung festzuschreiben um wesentliche Abweichungen oder Veränderungen, die das Stadtbild stören, zu vermeiden.

## Bedenken und Anregungen

### Abwägung

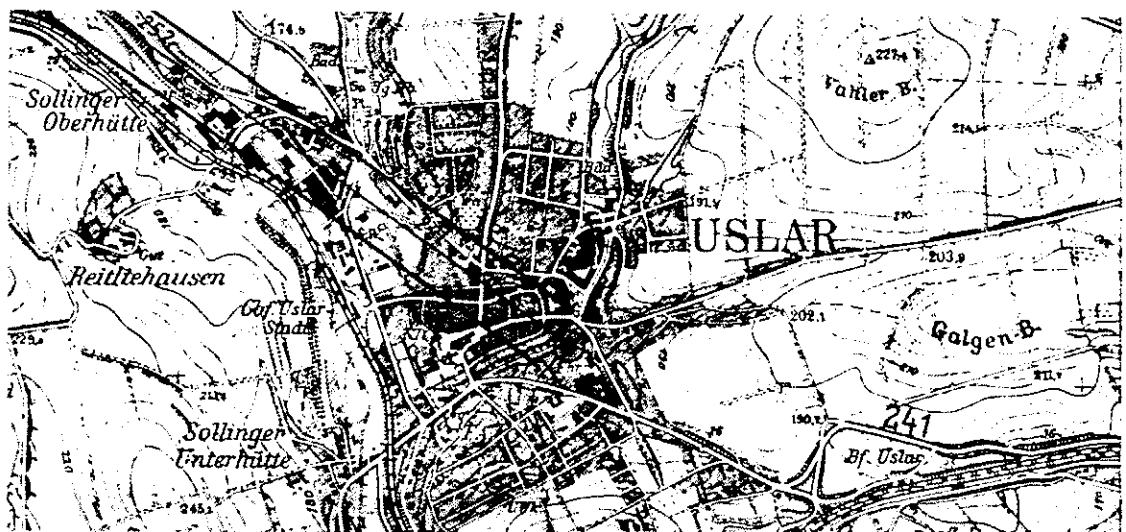
Nach weiterer Überprüfung der nach der öffentlichen Auslegung vom Landkreis Northeim - Denkmalpflege - angemeldeten Bedenken über den Abbruch des Gebäudes Stiftstr. 1 beschließt der Rat neben der bereits erarbeiteten Stellungnahme/Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit folgendem Text zu ergänzen:

Aufgrund der erkennbaren Verkehrsentwicklung wird es erforderlich, den z. Zt. bestehenden Engpaß, der durch das Haus Stiftstraße 1 hervorgerufen wird, langfristig zu beseitigen. Dies wird umsomehr gefordert, wenn im Bereich zwischen Eschershäuser Straße und verlängerter Jahnstraße weitere Wohngebiete erschlossen werden und die Flächen des ehem. Ilse-Werkes I eine andere Funktion erhalten. Hierdurch wird die Belastung der Stiftstraße erhöht und somit der Bereich der Einmündung zur Gefahrenquelle. Das Gebäude Stiftstraße 1 befindet sich z. Z. in baulich gutem Zustand. Da es sich um ein altes Fachwerkgebäude handelt, soll der Abbruch nicht forciert betrieben sondern angestrebt werden, es im Rahmen des Bestandsschutzes solange wie möglich zu erhalten. Es besteht die Absicht, das Gebäude nur dann abzubauen, wenn dies zwingend erforderlich wird. Da das Erfordernis jedoch langfristig absehbar ist (unter Voraussetzung der heutigen Entwicklung), besteht für die Stadt keine andere Möglichkeit, dieses Problem, wie im Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt, zu behandeln. Zu diesem späteren Zeitpunkt wird versucht, das Wohnhaus Stiftstraße 1 im Einvernehmen mit dem Eigentümer bzw. dessen Rechtsnachfolger an der jetzigen Stelle abzutragen und in Verbindung mit dem Landkreis - Denkmalpflege - an einem neuen Standort wieder aufzubauen.

### Hinweis

Die Oberpostdirektion Hannover/Braunschweig weist darauf hin, daß über das Plangebiet eine bedeutende Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr verläuft. Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen, darf die maximal zulässige Bauhöhe im Bereich den Schutzstreifen der Richtfunkverbindung von 221 m über NN, nicht überschreiten (siehe Anlage). Falls erforderlich können diesbezügliche Fragen unmittelbar mit dem zuständigen Fernmeldeamt Göttingen, Dienststelle PLF, geregelt werden.

Anlage Richtfunktrasse



2. BODENORDNUNG

- 2.1. Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigungen nach § 125 BBauG).
- 2.2. Enteignungen (§§ 85 ff BBauG).

3. VER- UND ENTSORGUNG

- 3.1. Die Trink- und Löschwasserversorgung im Planbereich ist über vorhandene Leitungen sichergestellt.
- 3.2. Die Abwässer werden im Trennsystem zur zentralen Kläranlage geleitet.
- 3.3. Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch ein gesondertes Kanalnetz und wird dem nächsten Vorfluter zugeleitet.
- 3.4. Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Northeim durchgeführt.
- 3.5. Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM, Betriebsverwaltung Göttingen sichergestellt.

#### 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, einschl. 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 lt. Satzung vom _____ | ===== | DM |
| Gemeindeanteil                | ----- | DM |

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

|                               |       |    |
|-------------------------------|-------|----|
| Gesamtkosten                  | ----- | DM |
| Zuschüsse                     | ----- | DM |
| Abgaben lt. Satzung vom _____ | ===== | DM |
| Gemeindeanteil                | ----- | DM |

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

|  |       |    |
|--|-------|----|
|  | ----- | DM |
|--|-------|----|

4.23 Zusammenstellung der der Gemeinde ver-  
bleibenden Kosten

|            |       |    |
|------------|-------|----|
| aus 4.215  | ----- | DM |
| aus 4.2221 | ----- | DM |
| aus 4.222  | ----- | DM |
| aus 4.223  | ----- | DM |
| aus 4.224  | ----- | DM |
| aus 4.225  | ----- | DM |
| zusammen   | ----- | DM |

=====

4.3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald zu treffende Maß-  
nahmen und die vorgesehene Finanzierung (§ 9 abs.8 BBauG).

Da bereits der wesentliche Teil der Verkehrsfläche ausgebaut ist,  
wird es nicht erforderlich, alsbald Maßnahmen zu ergreifen. Die  
langfristig vorgesehenen Maßnahmen werden zu gegebener Zeit in  
den Haushaltsplänen vorgesehen.

## 6. STÄDTEBAULICHE WERTE

6.1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 3,1615 ha

6.2. Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 3,1615 ha  
=====

### 6.3. Erschließungsflächen (unterteilt in vorhandene und geplante)

#### 1. Straßen, Wege und Plätze

| Bezeichnung                                  | Querschnitt<br>m | Länge<br>m    | Eckabrd.<br>u.dgl.qm | Fläche | ha |
|----------------------------------------------|------------------|---------------|----------------------|--------|----|
| vorh.                                        |                  |               |                      | 0,8404 | ha |
| gepl.                                        | Flächen wurden   | planimetriert |                      | 0,0257 | ha |
|                                              |                  |               |                      | 0,8661 | ha |
| 2. Parkflächen                               |                  |               |                      | 0,1078 | ha |
| 3. Sonstige Erschl.Flächen - Umformerstation |                  |               |                      | 0,0024 | ha |
|                                              |                  | Parkanlage    |                      | 0,2748 | ha |
|                                              |                  | insgesamt     |                      | 1,2511 | ha |

( = 39,6 % des Bruttobaugebietes)

6.4. Das Nettobaugebiet beträgt mithin: 1,9104 ha

|                                    | davon sind bereits<br>bebaut | für die Bebauung noch zur Verfügung<br>stehendes Bauland |
|------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------|
| WA- Gebiet                         | 0,1992 ha                    | - ha                                                     |
| MI- Gebiet                         | 0,7794 ha                    | 0,1523 ha                                                |
| MK- Gebiet                         | 0,6644 ha                    | - ha                                                     |
| Gemeinbed.-Fl.<br>(Feuerw./Kirche) | 0,1151 ha                    | - ha                                                     |

### 6.5. Besiedlungsdichte: (ohne Gemeinbedarfsfläche)

|                |                             |
|----------------|-----------------------------|
| Vorhanden sind | - Einf. -Häuser mit - WE    |
|                | 37 Mehrf.-Häuser mit 103 WE |
| geplant sind   | - Einf. -Häuser mit - WE    |
|                | 3 Mehrf.-Häuser mit 18 WE   |
|                | zusammen 121 WE             |
|                | =====                       |

121 WE x 2,7 = 327 Personen

Besiedlungsdichte 171 Personen je ha  
Nettobauland.

6.5. Bei den geplanten Geschoßzahlen ergeben sich im Bereich der

WA - Gebiet:

3-geschossigen Bebauung 1793 qm Geschoßfläche (Wohnnutzung)

MI - Gebiet:

3-geschossigen Bebauung 9573 qm Geschoßfläche (Wohnnutzung)

MK - Gebiet:

|                         |         |   |                             |
|-------------------------|---------|---|-----------------------------|
| 1 geschossigen Bebauung | 710 qm  | " | (gewerb.Nutzung, I. Gesch.) |
| 2-geschossigen Bebauung | 1322 qm | " | (Wohnnutz. II. Gesch.)      |
| 2-geschossigen Bebauung | 2851 qm | " | (Wohnnutz. II. Gesch.)      |
| 2 +Da gesch. Bebauung   | 920 qm  | " | (gewerb.Nutzung, I. Gesch.) |
| 2 +Da gesch. Bebauung   | 2470 qm | " | (Wohnnutzung ab II. Gesch.) |
| 3-geschossigen Bebauung | 829 qm  | " | (gewerb.Nutzung I. Gesch.)  |
| 3-geschossigen Bebauung | 1867 qm | " | (Wohnnutzung ab II. Gesch.) |
| 3 +Da gesch. Bebauung   | 1300 qm | " | (gewerb.Nutzung I. Gesch.)  |
| 3 +Da gesch. Bebauung   | 2012 qm | " | (Wohnnutzung ab II. Gesch.) |

---

Gem-Bedarfsf.-Feuerw.+Kirche 14281 qm Geschoßfläche

2-geschossigen Bebauung 921 qm Geschoßfläche

---

Wohnnutzung insgesamt: 20566 qm Geschoßfläche

die nutzbare mittlere Geschoßflächen wird deshalb wie folgt errechnet:

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| qm Geschoßfläche | im gesamten Bereich 1,4 GFZ |
| qm Nettobauland  |                             |

7. NACHWEIS DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE

Parkplätze sind in Längs- und Queraufstellung im Planbereich ausgewiesen.

Parkstände  $66 / 121 : 66 = 1,8 \text{ P } (\leq 2)$  wobei ein Teil der Parkstände von den Gewerbetreibenden genutzt wird.

8. GARAGEN UND EINSTELLPLÄTZE

Garagen und Einstellplätze müssen, soweit nicht dargestellt, auf den Baugrundstücken (Gem.NBauO je Wohnung 1 Einstellplatz) hergestellt werden.

Der Stellplatzbedarf der Gewerbetreibenden richtet sich nach der RAR (Richtlinien für Anlagen des ruhenden Verkehrs.)

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

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

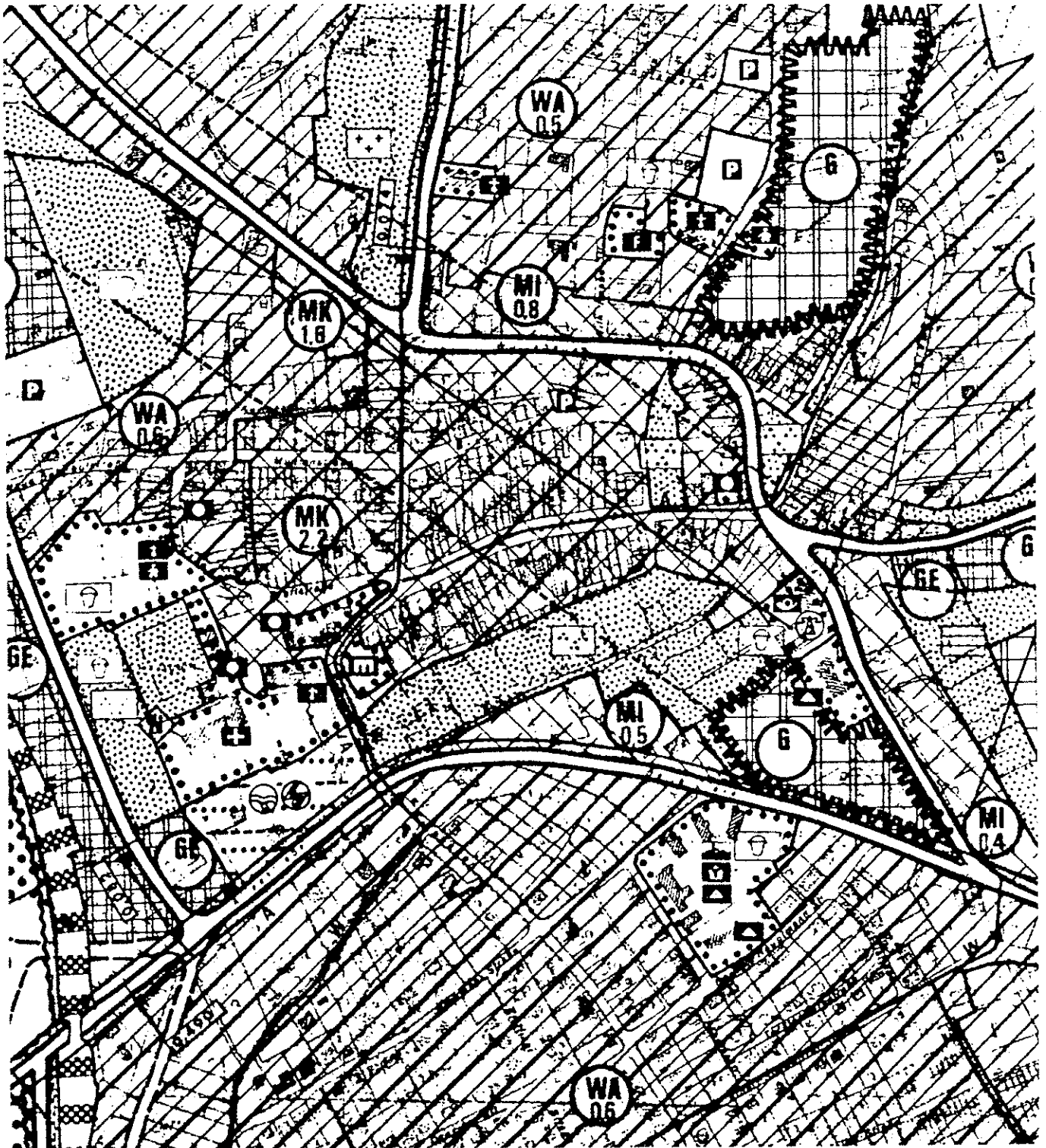
2 Spielplätze für Kinder im Alter von 6-12 Jahren sind gem. § 2(2) im Bebauungsplan Nr. 24 "Bella Clava" sowie im angrenzenden Beb.-Plan Nr. 7 "Vahler Twetje" ausgewiesen. Sie sind so angelegt, daß sie von den Benutzern in einer geringeren Entfernung als 400 m zu erreichen sind und den Bedarf von 411 qm (2 % der Geschoßfläche-Wohnen-) mit decken. (s.S.9)

Bescheinigung des Jugendamtes wird beantragt.

Ausnahmeantrag zum Genehmigungsantrag wird gestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan i. M. 1 : 5000



Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 3 A "Stadtmitte"  
1. Änderung

vom

bis

öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Uslar gemäß § 9 Abs. 8  
BBauG mit dem Bebauungsentwurf als Anlage zur Begründung beschlossen.

Uslar, den

Bürgermeister

Stadtdirektor