

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

	Kerngebiete § 7 BauNVO
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
①	zwingend
Da	ausgebautes Dachgeschoss zulässig
TU	Talseite Untergeschoß
⑩	zwingend
10	Grundflächenzahl
25	Geschoßflächenzahl

g	Geschlossene Bauweise
---	Baulinie
---	Baugrenze
---	Stellung der baulichen Anlagen

	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)
	Öffentliche Parkflächen
	Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	Sichtdreiecksflächen

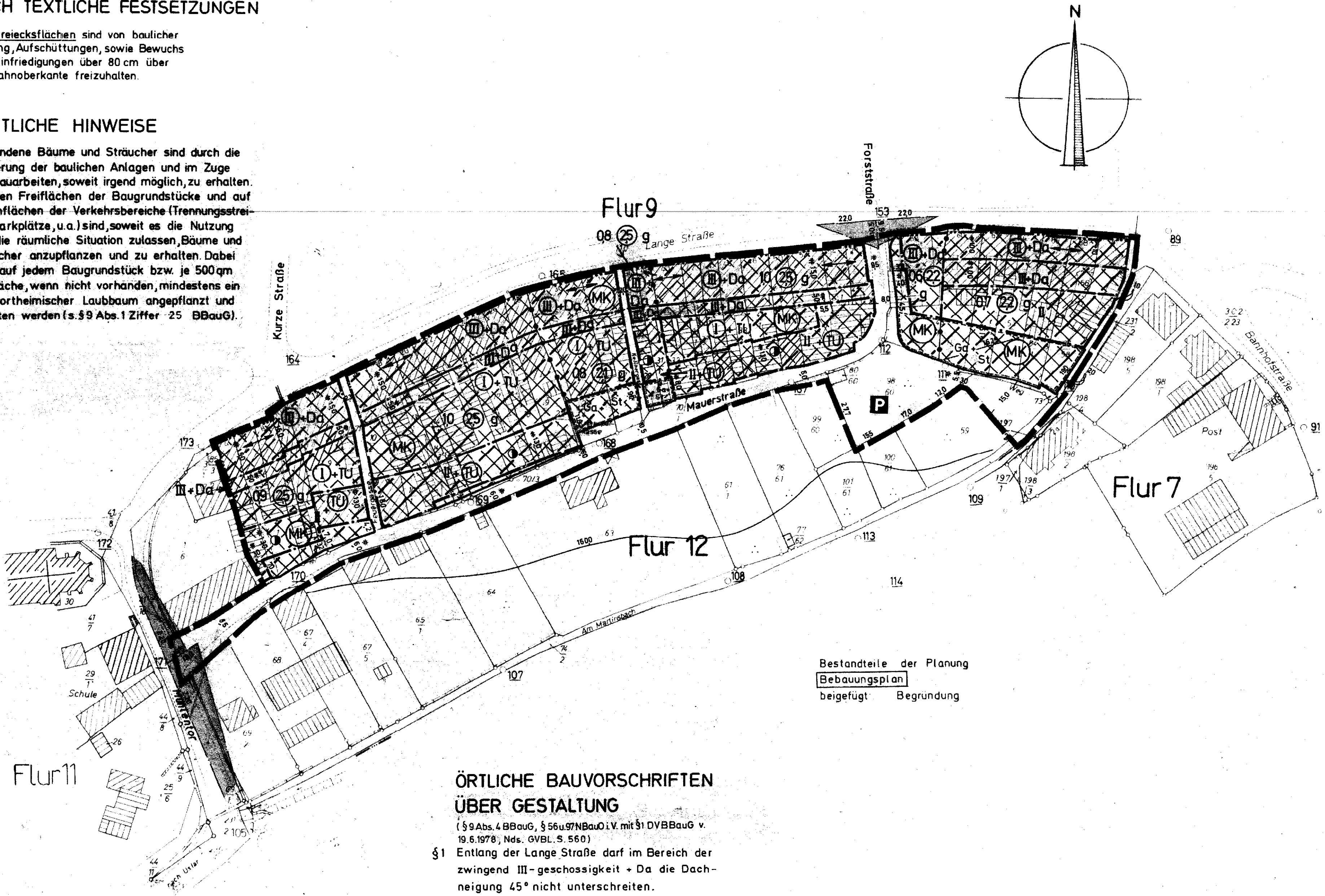
	Sonstige Festsetzungen
	Flächen für Stellplätze oder Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 und Ziff. 22 BBauG)
	Stellplätze
	Garagen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)

NOCH TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

TEXTLICHE HINWEISE

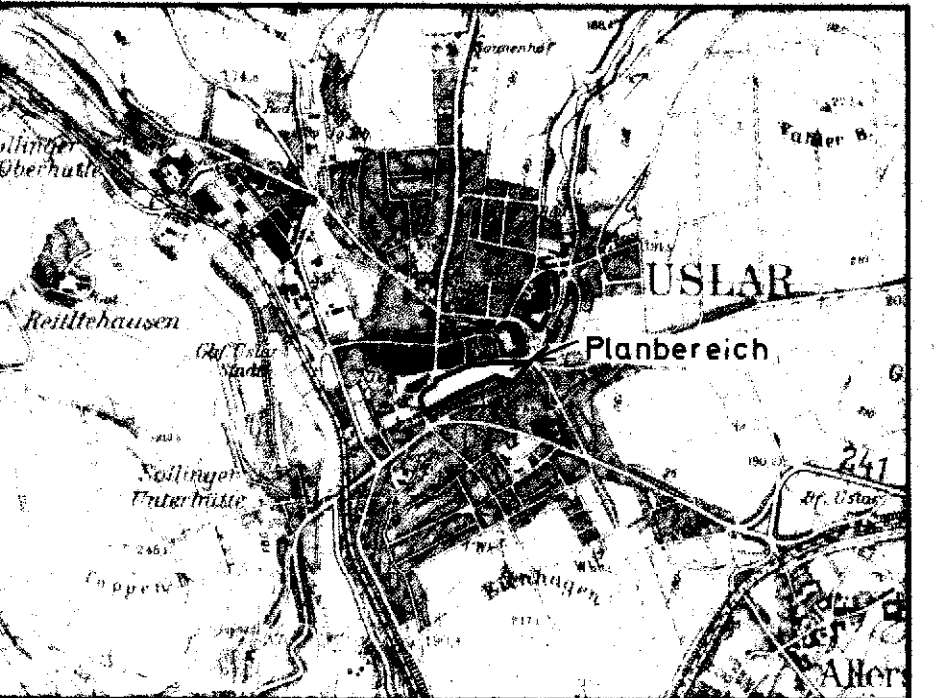
Vorhandene Bäume und Sträucher sind durch die
Placierung der baulichen Anlagen und im Zuge
der Bauarbeiten, soweit irgend möglich, zu erhalten.
Auf den Freiflächen der Baugrundstücke und auf
Nebenflächen der Verkehrsbereiche (Trennungstreifen,
Parkplätze, u.a.) sind, soweit es die Nutzung
und die räumliche Situation zulassen, Bäume und
Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Dabei
muß auf jedem Baugrundstück bzw. je 500 qm
Freifläche, wenn nicht vorhanden, mindestens ein
standortheimischer Laubbaum angepflanzt und
erhalten werden (s. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BBauG).



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

	Bebauung
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
	Nutzungsgrenze
	Boschung
	Höhenlinien über N.N.
	Graben
	Mauer
	Zaun
	Gartenland

Stadt	Uslar
Landkreis	Northeim
Bezirks-Reg.	Braunschweig
Gemarkung	Uslar
Katasteramt	Northeim
Flur	12



Übersichtsskizze Maßstab 1:25 000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entlang der „Lange Straße“ ist gemäß § 23 (1) BauNVO u. § 31 (1) BBauG im Erdgeschoß ein zurücktreten pro Parzelle, 1/3 der Straßenfrontlänge, jedoch nicht größer als 3,75 pro Öffnung von der Baulinie zulässig.

- 1 Für das talseitige Untergeschoß entlang der „Mauerstraße“ ist nur Garagen- und Stellplatznutzung zulässig. Die Garagen- und Stellplätze dürfen an die Straßenbegrenzungslinie (Baugrenze) gebaut werden. Hofdurchfahrten sind freizuhalten.

Die angegebene Geschosßzahl zwischen „Lange Straße“ und „Mauerstraße“ bezieht sich auf das Niveau der „Lange Straße“.

In den Obergeschossen der „Lange Straße“ sowie im Erd- und Obergeschoss der „Mauerstraße“ sind Wohnungen gem. § 7 (2) Ziffer 7 BauNVO zulässig.

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

Kartengrundlage : Flurkartenwerk
Erlaubnisvermerk : Vervielfältigungserlaubnis für Architekturbüro L. Keller, Hannover
erteilt durch das Katasteramt Northeim am 17. Apr. 1978

V. 908/78
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom Mai 78. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Katasteramt Northeim, den 7. Juli 1980

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen am 17. Apr. 1978.
Der Beschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht am 20. Apr. 1978.

Der Entwurf wurde im Auftrag der Stadt/Gemeinde ausgearbeitet vom Architekturbüro L. Keller, Hannover, im Juni 1978.

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat dem Entwurf mit Begründung am 5. 7. 1979 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
Uslar, den 5. Juli 1979

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 2a Abs. 5 BBauG mit Angabe von Ort und Dauer und dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist eingebracht werden können, erfolgte ortsüblich durch HNA-Sollinger Altgem. am 31. Aug. 1979.
Uslar, den 31. 8. 1979

(Siegel)	gez. i.V. Watter Vermessungsamt oberrat	(Siegel)	gez. Arens Stadt-Gemeindedirektor	(Siegel)	gez. Arens Stadt-Gemeindedirektor	(Siegel)	gez. Arens Stadt-Gemeindedirektor
----------	---	----------	--------------------------------------	----------	--------------------------------------	----------	--------------------------------------

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer eines Monats gem. § 2a Abs. 6 BBauG erfolgte vom 11. 9. 1979 bis 11. 10. 1979.
Uslar, den 11. 10. 79

Als Satzung vom Rat der Stadt/Gemeinde aufgrund der § 2 Abs. 1 und 10 BBauG i. d. F. v. 8. 7. 1979 (BGBl. I S. 949) sowie des § 6 NGO i. d. F. v. 18. 10. 1977 (Nds. GVBl. S. 497) in der jetzt gültigen Fassung beschlossen am 29. 4. 1980.
Uslar, den 29. 4. 1980

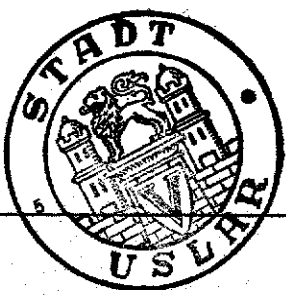
Genehmigt gem. § 11 BBauG nach Maßgabe meiner Verfügung vom heutigen Tage.
AZ: 309.2/102-550/12.01-18
Braunschweig, den 20. 10. 1980

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist der der in der Genehmigungsverfügung des Herrn Regierungpräsidenten in Braunschweig vom 20. 10. 80 aufgeführten Maßgaben beigetreten. Der Beschluß vom 16. 12. 80.
Uslar, den 16. 12. 80

Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie Ort und Zeit der möglichen Einsichtnahme dieses Bebauungsplanes mit Begründung erfolgte am 23. 1. 1981 gem. § 12 BBauG im Amtsblatt des Landkreises Northeim.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Uslar, den 23. 1. 1981

(Siegel)	gez. Arens Stadt-Gemeindedirektor	(Siegel)	gez. Schönitz Bürgermeister	(Siegel)	gez. Arens Stadt-Gemeindedirektor	(Siegel)	Bezirksregierung Im Auftrage gez. Breuer	(Siegel)	gez. Arens Stadt-Gemeindedirektor	(Siegel)	gez. Arens Stadt-Gemeindedirektor
----------	--------------------------------------	----------	--------------------------------	----------	--------------------------------------	----------	--	----------	--------------------------------------	----------	--------------------------------------

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vorstehende Abschrift/Ablichtung mit der vorgeseigten Unterschrift beglaubigt ist.
Bebauungsplan Nr. 18, Lange Str. Süd/Mauerstraße
am 10. Jan. 1981 erteilt.
3418 Uslar, den 10. Jan. 1981
Stadt Uslar/Solling
- Stadtbauamt -
Der Stadtdirektor
Im Auftrage



USLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 18

LANGESTR.-SÜD/
MAUERSTRASSE

M. 1:1000

BUNDESBAUGESETZ (§30), BAUNUTZUNGS-
VERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

NACH § 215 16. 8. 1978	GEM. § 2a (6)	ZUM SATZUNGS- BESCHLUSS	EXEMPLAR MIT EINGEARBEITETEN MASSSTÄBEN UND AUFLAGEN
GEÄNDERT: 8. 6. 1978 / R.O.	GEÄNDERT: 25. 7. 1979 / R.O.	GEÄNDERT: 9. 6. 1980 / R.O.	

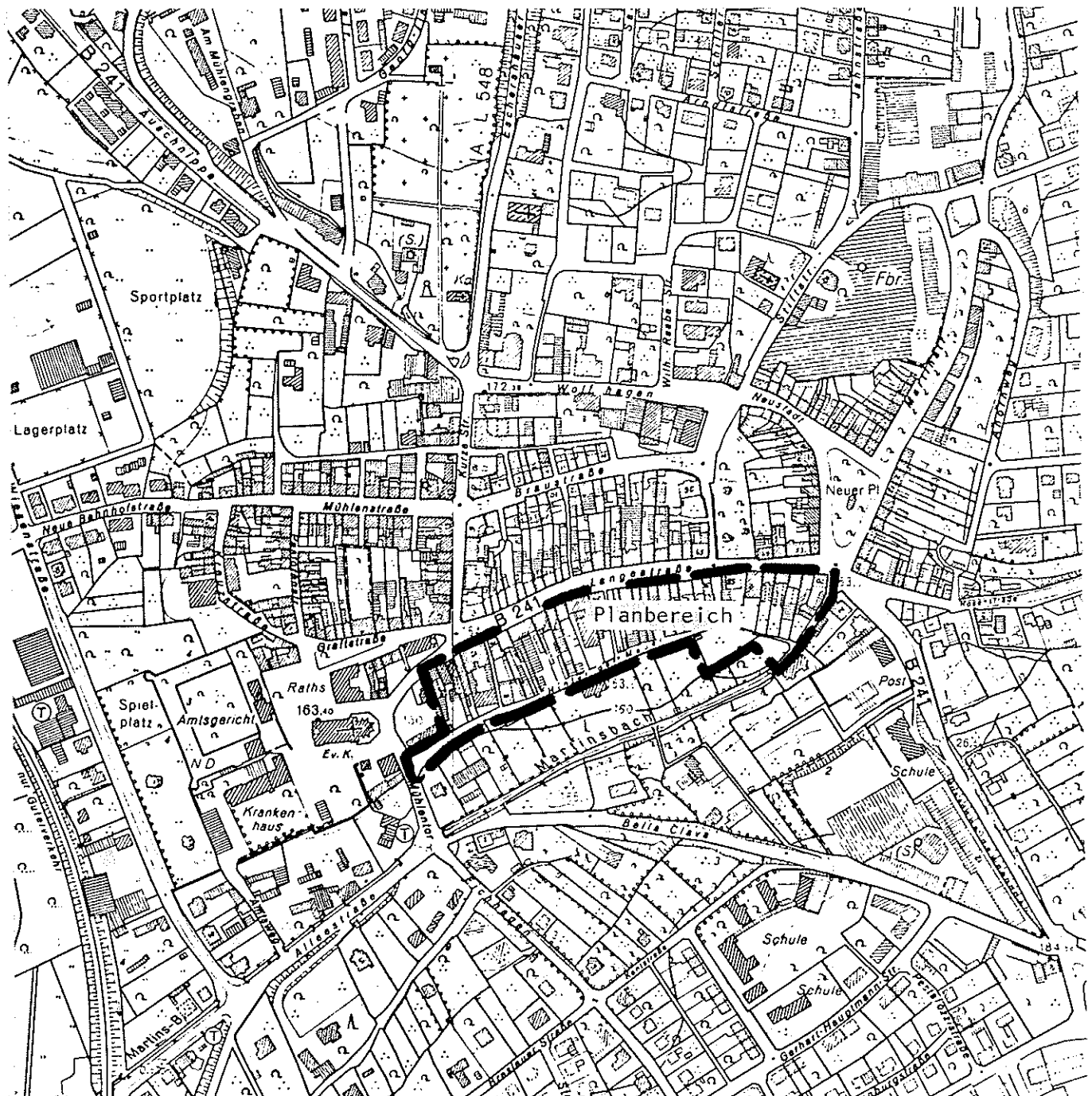
BEGRÜNDUNG

Exemplar mit eingearbeiteten Maßgaben und Auflagen

Stand der Planung:	gem. § 2 (5) BBauG am 16. Juni 1978	gem. § 2a (6) BBauG	zum Satzungsbeschluß
---------------------------	--	---------------------	----------------------

BEBAUUNGSPLAN NR.18 DER STADT USLAR FÜR DAS BAUGEBIET

" LANGESTRASSE-SÜD/MAUERSTRASSE "



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 15.9.78 von der Bez.-Reg. Braunschweig genehmigt worden ist.

Im Flächennutzungsplan ist für den Innenstadtbereich eine MK-Kerngebietsausweisung dargestellt, die auch den gesamten Bereich des Bebauungsplanes überdeckt.

Im Jahre 1973/74 hat die Stadt Uslar von Herrn Dr. Ing. Schubert, Hannover, einen Generalverkehrsplan aufstellen lassen.

1.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der Rat der Stadt Uslar hat in seiner Sitzung vom 17. April 1978 beschlossen, für den festgesetzten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem die Grundlagen für die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festgesetzt werden und der die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen bildet.

1.4. Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Zentrum von Uslar und wird, wie im Deckblatt i.M. 1 : 5000 dargestellt, begrenzt.

1.5. Planungsabsichten

Da im Innenstadtbereich (hier zwischen Lange Str. und Mauerstr.) immer wieder Bauanträge gestellt werden, hat der Rat beschlossen, für den aufgeführten Planbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, um die bauliche und im besonderen Maße auch die verkehrliche Entwicklung sinnvoll zu lenken.

Wie aus dem F-Plan der Stadt Uslar hervorgeht, ist der Bereich des Bebauungsplanes als MK-Gebiet ausgewiesen, um die Grundversorgung für den Nahbereich sicherzustellen. Da im kleinstädtischen Bereich eine MK-Bewirtschaftung in allen Geschossen nicht erreicht werden kann, ist lt. textlicher Festsetzung in den Obergeschossen das Wohnen zulässig. Für die Geschäftshäuser entlang der Lange-Straße ist gemäß des Bestandes eine zwingende III-Geschossigkeit plus ausgebautem Dachgeschoß festgesetzt worden. Aufgrund des historischen Baubestandes ist für die Bauflucht entlang der Lange-Str. und der Feuergasse eine zwingende Baulinie vorgesehen, wobei ein Zurückbleiben von der Bauflucht von höchstens 3,75 m pro Öffnung zugelassen ist, um eine interessante Gestaltung der Ladenfronten zu ermöglichen.

Die daran anschließende Bauzone(bis III-geschossig + Da) ermöglicht eine Verbreiterung des Hauptgebäudes. Dahinter gliedert sich aus Beleuchtungsgründen und feuerpolizeilicher Sicht ein I-geschossiger Bereich mit einem möglichen Tu - Untergeschoß aufgrund des zur Mauerstraße hin abfallendes Geländes. Zur Verdeutlichung sind Schemaschnitte der Begründung beigelegt.

Entlang der "Mauerstraße" ist eine bis II-geschossige Bauweise möglich. Der gesamte Untergeschoßbereich muß Garagen, Stellplätzen und Durchfahrten vorbehalten bleiben.

Auf mehreren Grundstücken ist die nach der BauNVO höchst zulässige Geschosßzahl überschritten worden. Hier findet § 17 Abs. 9 Anwendung, da das Gebiet überwiegend vor Inkrafttreten der BauNVO bebaut war.

Das Gebiet zwischen Langestraße und Mauerstraße ist ein historisch gewachsenes Geschäftsgebiet, das der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dient. Um hier den Geschäften genügend Entwicklungsspielraum zu geben und den Einzelhandel zu stärken, wird es auch städtebaulich und wirtschaftlich erforderlich, in bestimmten Bereichen das Höchstmaß der Geschosßzahl zu überschreiten.

Die Mauerstraße entlang der historischen Stadtmauer, soll und kann nicht wesentlich aufgeweitet werden, da erhebliche Bausubstanz an die Straße angrenzt und auf der Südseite die Stadtmauer weitgehend erhalten bleiben soll. Aufgrund ihrer Funktion als Andienungsstraße (Garagenzufahrten, Ver- und Entladen) ist die ausgewiesene Ausbaubreite ausreichend bemessen. Parkplätze können entlang der Mauerstraße nicht angeboten werden. Hierfür ist ein Sammelparkplatz im Südosten des Planbereiches ausgewiesen. Aufgrund des Niveaunterschiedes zwischen der Mauerstraße und dem südlich angrenzenden Gartenland (ca. 2m) ist der Parkplatz in zwei Ebenen geplant. Bei Anlegung des Parkplatzes muß die historische Stadtmauer wieder errichtet werden und zum Befahren des Oberdecks die geringstmöglichen Mauerdurchbrüche geschaffen werden. Desweiteren ist das Parkdeck umweltfreundlich auszubauen und intensiv einzugrünen.

Innerhalb des Planbereichs befinden sich Baudenkmale die in das Verzeichnis der Bau- und Kunstdenkmale aufgenommen worden sind.

Auf die Darstellung der Baudenkmale im Bebauungsplan ist aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichtet worden. Hierfür ist ein Beiplan mit den eingetragenen Baudenkmalen angefertigt, der als Teil des Bebauungsplanes der Begründung angeheftet worden ist.

1.6. Verkehr

Im Generalverkehrsplan sind Vorschläge zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und dessen schrittweise Verwirklichung gemacht worden. Der Verkehrsplaner schlägt als erste Maßnahme zur Entlastung der Innenstadt vor, Bahnhofstraße, Bella Clava und Alleestraße so auszubauen, daß sie die Fernverkehrsstraßen aufnehmen können, dann den Innenstadtverkehr von der "Lange Straße" und "Kurze Straße" herauszunehmen und auf die "Neustädter Straße" und "Wolfshagen", sowie im Richtungsverkehr auf die "Braustraße", "Mühlenstraße", "Kreuzstraße" und "Mühlentor" sowie "Mauerstraße" und "Forstgasse" zu verlagern.

Daraus resultiert ebenso der Vorschlag "Kurze Straße" und "Lange Straße" als - Fußgängerstraßen - auszuweisen.

Außerdem wurde der rechnerische Nachweis für den Platzbedarf des ruhenden Verkehrs- Einstellplätze und öffentliche Parkplätze - erbracht.

Aufgrund der Bürgerbeteiligung in dem Bebauungsplan Nr. 18 und 21 besteht beim Rat der Stadt nicht mehr die Absicht, die Lange-Straße als Fußgängerzone auszuweisen. Weiterhin ist die Verlagerung des Fernverkehrs auf die Bella Clava nicht möglich, da die geplanten Gradienten einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße entsprechen und somit nicht für den Bau einer Bundes-oder Landesstraße ausreichen. Eine Verkehrsberuhigung in der Lange-Straße tritt dadurch ein, daß der Andienungsverkehr über die Mauer-Str. bzw. gep. Lieferstr. (parallel zur Braustr.) die Grundstücke erreichen kann. Desweiteren kann der innerörtliche Ziel- und Quellverkehr die in Planung befindliche Bella Clava benutzen, sodaß eine erhebliche Verkehrsberuhigung eintreten wird. Für eine Verlagerung des Fernverkehrs wird von Seiten des Straßenbauamtes Northeim eine südliche Umgehung von Uslar untersucht.

1.7. Gestalterische Festsetzungen

Die Lange Straße wird geprägt durch eine dreigeschossige, traufenständige Bebauung mit Steildach. Die vorhandenen Dachneigungen sind jetzt schon (als Bestand) größer als 45°. Da es sich hier in der Gesamtheit der baulichen Anlagen (Ensemble) um Baudenkmale handelt, wird es erforderlich, die Dachneigungen durch gestalterische Festsetzung festzuschreiben, um wesentliche Abweichungen oder Veränderungen, die das Stadtbild stören, zu vermeiden.

Bedenken und Anregungen von Bürgern aufgrund der öffentlichen Auslegung
gem. § 2a Abs. 6 BBauG

Abwägung

Landkreis Northeim

Die Bauplanungsabteilung hat keine Bedenken. Es wird angeregt, die im Beiblatt zur Begründung aufgenommenen Baudenkmale in die verbindliche Bauleitplanung aufzunehmen.

Die Bauordnungsabteilung weist auf das 1975 durchgeführte Bauvorhaben Isolde Müller, Lange Str. 3, hin. Es wird angeregt, die Festsetzung des Bebauungsplanentwurfs auf die tatsächlichen Abmessungen der Bebauung abzustellen.

Abwägung

Der Anregung der Bauplanungsabteilung kann nicht gefolgt werden. Der B-Plan ist jetzt bereits mit einer Vielzahl von Festsetzungen versehen und würde durch die zusätzliche Darstellung der Baudenkmale unleserlich. Es ist jedoch vorgesehen, den Bebauungsplanentwurf mit der Darstellung der Baudenkmale zu ergänzen und darüber in dem Bebauungsplan einen textlichen Hinweis vorzusehen.

Der Anregung der Bauordnungsabteilung wird stattgegeben. Die überbaubare Fläche II + TU wird bis an die überbaubare Fläche III + Da herangezogen. Auf die zwingend I + TU-Ausweisung wird in dem Bereich verzichtet. Da es sich hierbei um eine Änderung der überbaubaren Flächen handelt, die Ausnutzung wird nicht intensiver, — kann in diesem Falle von einer vereinfachten Änderung - ohne erneute öffentliche Auslegung - ausgegangen werden.

Karl Grube

Gegen die Inanspruchnahme des Gartengrundstücks als Parkfläche werden Einwendungen erhoben. Die kranke Ehefrau benötigt den Garten als Erholungsfläche. Die Stadt hat andere Möglichkeiten, die zunächst ausgeschöpft werden müssen. Eine Veräußerung kommt deshalb nicht in Frage.

Abwägung

Wie aus der Begründung zum B-Plan ersichtlich, ist es zwingend erforderlich, am Rande des Stadtzentrums Flächen für den ruhenden Verkehr bereitzustellen. In größerer Entfernung zum Zentrum befindliche Parkplätze werden von der Bevölkerung nicht angenommen und erfüllen nicht ihren Zweck. Deshalb muß die Lage der vorzusehenden Parkplätze unmittelbar am Rande des Zentrums liegen und mit ihm über kurze Fußwegverbindungen verbunden sein. Außerdem soll der zu- und abfließende Verkehr das Zentrum nicht zusätzlich belasten. Auch im Zusammenhang mit der vorgesehenen rückwärtigen Andienungsstraße erfüllt das Grundstück Grube diese Voraussetzungen. Die Stadt verfügt in diesem Bereich nicht über andere Grundstücke, die sich für die Anlegung von Parkflächen für den Planbereich eignen. Zur Vermeidung einer sozialen Härte wird sich die Stadt um die Beschaffung einer gleichartigen Ersatzfläche bemühen. Nebenbei darf jedoch erwähnt werden, daß das Wohngrundstück Grube, Bahnhofstr. 20, mit einer Größe von 1.254 über 1.000 m² Hof- und Gartenfläche besitzt und somit über ausreichende Erholungsfläche verfügt, so daß - auch unter Berücksichtigung der Entfernung Wohnung - Garten Mauerstraße von ca. 500 m - die Begründung des Beschwerdeführers in dieser Hinsicht nicht als stichhaltig angesehen werden kann.

Den Bedenken des Herrn Grube kann aus den vorgenannten Gründen nicht gefolgt werden.

Martha Meier

Es wird auf die Eingabe vom 14. 10. 1975 und auf die im Rahmen der Bürgerbeteiligung abgegebene Stellungnahme (Widerspruch) vom 28. 9. 1978 verwiesen. Die erste Eingabe vom 14. 10. 1975 basierte noch auf dem ersten Planentwurf mit Ringstraße und Fußgängerzone. Da diese Planung aufgegeben worden ist, kann diese Eingabe als gegenstandslos betrachtet werden. Die im Rahmen der Bürgerbeteiligung abgegebene Stellungnahme, die sich vor allem gegen die Inanspruchnahme des "Grüngürtels" am Martinsbach durch einen Sammelparkplatz richtet und dazu auf das vorhandene städt. Grundstück Lange Str. 49 verweist, ist bereits bei der Auswertung der Bürgerbeteiligung im Planungs- und Bauausschuß am 20. 3. 1979 eingehend beraten worden. Frau Meier wurde mit Schreiben vom 28. 8. 1979 über das Ergebnis unterrichtet. In der neuen Eingabe betont Frau M. noch einmal, daß sie nicht gewillt ist, Flächen aus ihrem Grundstück abzugeben.

Abwägung

Daß die Stadt an der Erhaltung des stadtnahen Grüngürtels interessiert ist und den Erholungswert dieser Flächen anerkennt ist bereits durch die Aufgabe der ersten Planung, die eine Ringstraße in diesem Bereich vorsah, dokumentiert. Wie jedoch aus der Begründung zum B-Plan ersichtlich, ist es zwingend erforderlich, am Rande des Stadtzentrums Flächen für den ruhenden Verkehr bereitzustellen. Die Erfahrung zeigt, daß Parkplätze, die in größerer Entfernung zum Zentrum liegen, von den Bürgern nicht angenommen werden und deshalb ihren Zweck nicht erfüllen. Deshalb muß die Lage der vorzusehenden Parkplätze unmittelbar am Rande des Zentrums liegen und mit ihm über kurze Fußwege verbunden sein. Außerdem sollte der zu- und abfließende Verkehr das Zentrum nicht zusätzlich belasten. Auch im Zusammenhang mit der Einmündung der vorgesehenen rückwärtigen Andienungsstraße erfüllt das in Aussicht genommene Grundstück diese Voraussetzungen. Bei dem Ausbau des Parkplatzes wird zudem noch auf einen umweltfreundlichen Ausbau und eine intensive Eingrünung geachtet werden.

Das von Frau Meier vorgeschlagene städt. Grundstück Lange Str. 49 eignet sich nicht als Parkplatz. Einmal hat das Grundstück nur eine Breite von 15 m, die die Einhaltung der für Stellplätze erforderlichen Maße gem. RAST-E nicht erlauben. Dazu käme eine mit äußerst mangelhaften Sichtverhältnissen ausgestattete Einmündung in die jetzt schon stark belastete Lange Straße, hier würde mit Sicherheit ein neuer Unfallschwerpunkt geschaffen werden.

Die geplante rückwärtige Andienungsstraße für die Grundstücke Lange Str. 58 - 70 ist erforderlich, um den ostwärtigen Teil der Langen Straße vom Anlieferungsverkehr zu entlasten und eine intensivere Ausnutzung der rückwärtigen Teile der Grundstücke zu ermöglichen. Bei der vorhandenen geschlossenen Bauweise 58 - 70 sind bislang die rückwärtigen Flächen von jeglichem Verkehr abgeschnitten. Diese Andienungsstraße dient lediglich den Anliegern und ist dementsprechend gering belastet. Da die Straße als Stichstraße mit Wendeplatz vorgesehen ist, wird somit ein befürchteter Durchgangsverkehr unmöglich gemacht.

Auch nach Inanspruchnahme einer Teilfläche des Grundstücks Meier durch den vorgesehenen Wendeplatz wird die im Eigentum von Frau M. verbleibende Gartenfläche noch eine Größe von ca. 900 m² behalten. Auch hier kann durch eine intensive Eingrünung eine Trennung von der Verkehrsfläche erreicht werden.

Aus den vorgenannten Gründen kann den Bedenken der Frau Meier nicht gefolgt werden.

Dr. Otto Wehe

Es werden Bedenken geltend gemacht und nachstehende Forderungen gestellt:

- 1) Die im Bereich des Gartengrundstücks zu versetzende Stadtmauer soll auf Kosten der Stadt in gleicher Art und Höhe wieder erstellt werden.
- 2) Das als Freisitz dienende Treppenpodest soll in gleicher Art und Größe wieder erreicht werden.
- 3) Dem Ausbau der Grenze (Grube/Wehe) wird nicht zugestimmt.
- 4) Zwischen Parkplatz (Grundstück Grube) und Grenze Wehe soll ein etwa 10 m breiter Freiraum mit entsprechender Bepflanzung geschaffen werden. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen soll dieser Freiraum Schutz gegen Lärm, Abgase und Schmutz bieten, eine übermäßige Verschattung des Grundstücks soll verhindert werden.

Die Parkdecks sollen zu dem Grundstück Wehe hin geschlossen sein.

Abwägung

- 1) Die Stadt als Planungsträger und Veranlasser wird die im Bereich des Gartengrundstücks 99/60 vorhandene Stadtmauer auf ihre Kosten versetzen und in gleicher Art und Höhe wieder aufbauen.
- 2) Das Treppenpodest wird im Zuge der Umbaumaßnahme in gleicher Art und Größe wieder errichtet.
- 3) Das geplante Parkdeck wird den gesetzlichen Grenzabstand einhalten, eine Grenzbebauung ist nicht vorgesehen.
- 4) Ein 10,- m breiter Freiraum kann aus wirtschaftlichen Gründen nicht freigehalten werden. Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand wird mit entsprechender Bepflanzung hergerichtet. Weiterhin wird geprüft, ob eine geschlossene Bauweise nach Westen hin möglich ist. Auf jeden Fall wird bei der Erstellung der Parkplatzanlage auf einen umweltfreundlichen Ausbau und auf eine intensive Eingrünung geachtet werden.

Somit kann den Bedenken und Anregungen zu den Punkten 1) - 3) voll, den Bedenken und Anregungen zu Punkt 4) nur teilweise gefolgt werden.

Fritz Körber

Gegen die Ausweisung eines Fußweges auf der jetzigen städt. Straßenfläche bestehen keine Bedenken. Dabei soll sichergestellt werden, daß durch Absenken des Hochbordes ein Überfahren der Bord- und Gehweganlagen weiterhin gewährleistet bleibt. Wegen des bestehenden Halteverbots im Eingangsbereich (Lange Straße) ist die Erhaltung der vom Eigentümer auf seinem Grundstück an der Mauerstraße angelegten 7 Stellplätze für den Hotelbetrieb unverzichtbar.

Abwägung

Um die Sicherheit des fußläufigen Verkehrs zu gewährleisten, kann bei der durch die vorhandene Bausubstanz ohnehin bedingten geringen Breite der Straße auf die Anlegung eines Fußweges nicht ganz verzichtet werden. Der im Planentwurf vorgesehene Ausbauquerschnitt soll jedoch um 0,5 m Gehwegbreite verringert und damit dem Querschnitt der im östlichen Teil des Plangebiets ausgewiesenen Mauerstraße angeglichen werden.

Somit bleibt im Bereich des Hotelgrundstücks hinter dem Gehweg nahezu auf der gesamten Strecke eine Stellplatzlänge erhalten.

Die Ausbauart (hier Bordhöhe) ist nicht im B-Plan festzusetzen. Diese Anregung wird jedoch beim endgültigen Ausbau der Mauerstraße berücksichtigt.

Abweichend von der vorgeschlagenen Stellungnahme des Planungsbüros bzw. der Verwaltung empfiehlt der Planungs- und Bauausschuß, die Gehweganlage lediglich im Bereich des Götzenhofes in der vorgesehenen Form auszuweisen. Im übrigen Bereich an der Nordseite der Mauerstraße sollte der Seitenraum lediglich befestigt und durch einen Schrammbord von der Fahrbahn abgetrennt werden. Somit wird den Bedenken und Anregungen des Herrn Körber im vollen Umfange Rechnung getragen.

2. BODENORDNUNG

- 2.1. Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§24 BBauG).
- 2.2. Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (25,26 BBauG).
- 2.3. Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf, Vorabgenehmigung nach § 125 BBauG).
- 2.4. Enteignungen (§§ 85 ff. BBauG)

3. VERSORGUNG/ENTSORGUNG

- 3.1. Die Trink- und Löschwasserversorgung im Planbereich ist sichergestellt.
- 3.2. Die Abwasser werden im Trennsystem zur zentralen Kläranlage geleitet.
- 3.3. Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Northeim durchgeführt.
- 3.4. Energieversorgung
Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM, Betriebsverwaltung Göttingen sichergestellt.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Lärmschutzmaßnahmen sind für das ausgewiesene MK-Gebiet nicht erforderlich.

5. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

5.1. Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen.

5.2. Kostenberechnung im einzelnen:

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

5.211	den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	190.000,--	
		-----	DM

5.212	die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	238.000,--	
		-----	DM

5.213	die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen	-,--	
		-----	DM

5.214	Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung	52.000,--	
		-----	DM

5.215	Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschließungsbeiträge vom		
	Gesamtkosten 22.4.1975	480.000,--	
		-----	DM
	Zuschüsse	20.000,--	
		-----	DM
	Erschließungsbeiträge	115.000,--	
		=====	DM
	Gemeindeanteil	345.000,--	
		-----	DM

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

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

5.222	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

5.223	Kanalkosten (§ 127 Abs.4 BBauG)	10.000,--	DM
	Gesamtkosten	-----	
	Zuschüsse	-----	DM
	Abgaben lt. Satzung vom <u>13.12.1974</u>	=====	DM
	Gemeindeanteil	-----	DM
5.224	Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs.4 BBauG)		
	Gesamtkosten	-----	DM
	Zuschüsse	-----	DM
	Abgaben lt. Satzung vom _____	=====	DM
	Gemeindeanteil	-----	DM
5.225	Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemeasures (Veränderung der Ge- meinde- und Schulverhältnisse) usw.	-----	DM
5.23	Zusammenstellung der der Gemeinde ver- bleibenden Kosten		
	aus 5.215	345.000,--	DM
	aus 5.221	-----	DM
	aus 5.222	-----	DM
	aus 5.223	10.000,--	DM
	aus 5.224	-----	DM
	aus 5.225	-----	DM
	Insgesamt	355.000,--	DM
5.3	Nachweis der Finanzierung		
	Nach dem Investitionsprogramm 1981 - 1983	355.000,--	DM

6. STÄDTEBAULICHE WERTE

6.1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 2,1229 ha
davon sind (z.B. landw.Nutzfläche) --.-

6.2. Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 2,1229 ha
=====

6.3. Erschließungsflächen (unterteilt in vorhandene und geplante)

1. Strassen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd. u.dgl.qm	Fläche qm
vorh.				2680 qm
	ausplanimetriert			
gepl.				1102 qm

3782 qm
830 qm

2. Parkflächen
insgesamt 0,4612 ha
(= 21,7% des Bruttobaugebietes)

6.4. Das Nettobauland beträgt mithin 1,6617 ha
davon sind bereits bebaut 1,6617 ha

für die Bebauung noch zur Verfügung
stehendes Bauland --.-

6.5. Besiedlungsdichte:

Vorhanden sind: 34 Mehrf.-Häuser mit 34 WE
=====

34 WE x 3 = 102 Personen
Besiedlungsdichte = 61 Personen je ha Nettobau-
land

6.6. Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der

1-geschossigen Bebauung und TU Gewerbe	6023 qm	Geschoßfläche
1-geschossigen Bebauung und TU Wohnen	--.-	
2-geschossigen Bebauung Gewerbe	2086 qm	Geschoßfläche
2-geschossigen Bebauung Wohnen	--.-	
2-geschossigen Bebauung und TU Gewerbe	--.-	
2-geschossigen Bebauung und TU Wohnen	6878 qm	Geschoßfläche
III-IV-geschoss.Bebauung Gewerbe	4420 qm	Geschoßfläche
III-IV-geschoss.Bebauung Wohnen	13263 qm	Geschoßfläche
IV-geschossigen Bebauung Gewerbe	1732 qm	Geschoßfläche
IV-geschossigen Bebauung Wohnen	5199 qm	Geschoßfläche
	39601 qm	Geschoßfläche
	=====	

Die nutzbare mittlere Geschossflächenzahl wird deshalb wie folgt
errechnet:

$\frac{\text{qm Geschoßfläche}}{\text{qm Nettobauland}}$ die mittlere Geschossflächenzahl im
Bebauungsplan beträgt 2,38 GFZ
=====

7. NACHWEIS DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE

Ein größerer Parkplatz mit 29 Einstellplätzen ist im Bebauungsplan ausgewiesen
34 WE : 29 P = 1,2 P/WE.

8. GARAGEN UND EINSTELLPLÄTZE

Garagen und Einstellplätze müssen auf den Baugrundstücken (gem. NBauO je Wohnung ein Einstellplatz) hergestellt werden. Flächen für solche Einrichtungen wurden im Bebauungsplan ausgewiesen.

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

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

Berechnung der Spielplatzfläche:

1,6617 ha Nettobauland

2,5340 ha Geschoßfläche (Wohnen)

0,0507 ha geforderte Spielplatzfläche (2% der Geschoßfläche/Wohnen)

- 9.2. Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6-12 Jahren ist im Beb.Plan " Bella Clava " am Martinsbach für den Bereich Langestr.-Süd/Mauerstrasse mit ausgewiesen. Er ist so angelegt, daß er von den Benutzern in einer geringeren Entfernung als 400 m zu erreichen ist. (siehe Anlage zur Begründung)

Bescheinigung des Jugendamtes wird beantragt.

Ausnahmeantrag zum Genehmigungsantrag wird gestellt.

Uslar, den 5. Juli 1979

gez. Schönitz
Bürgermeister

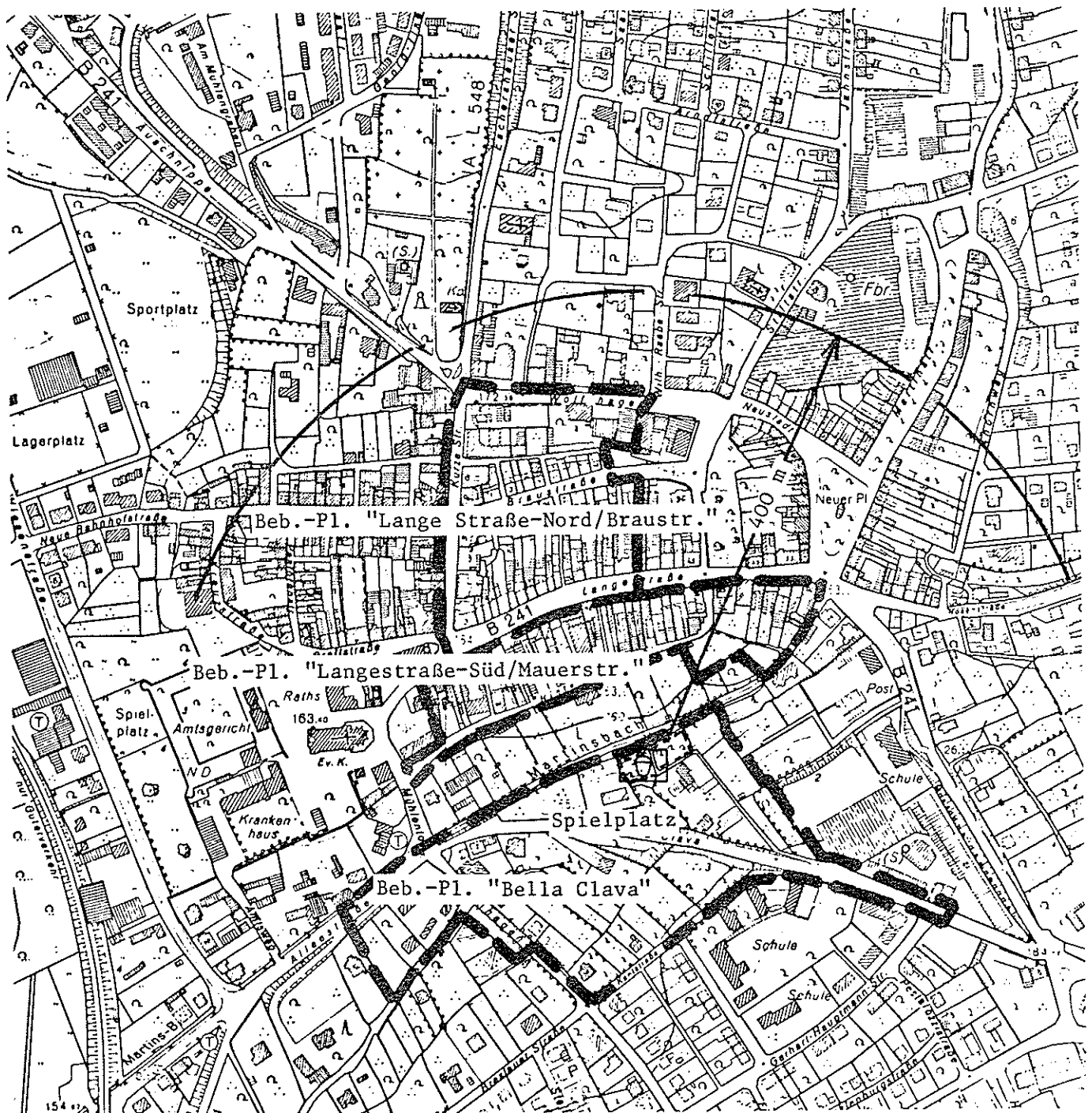
gez. Arenz
Stadtdirektor

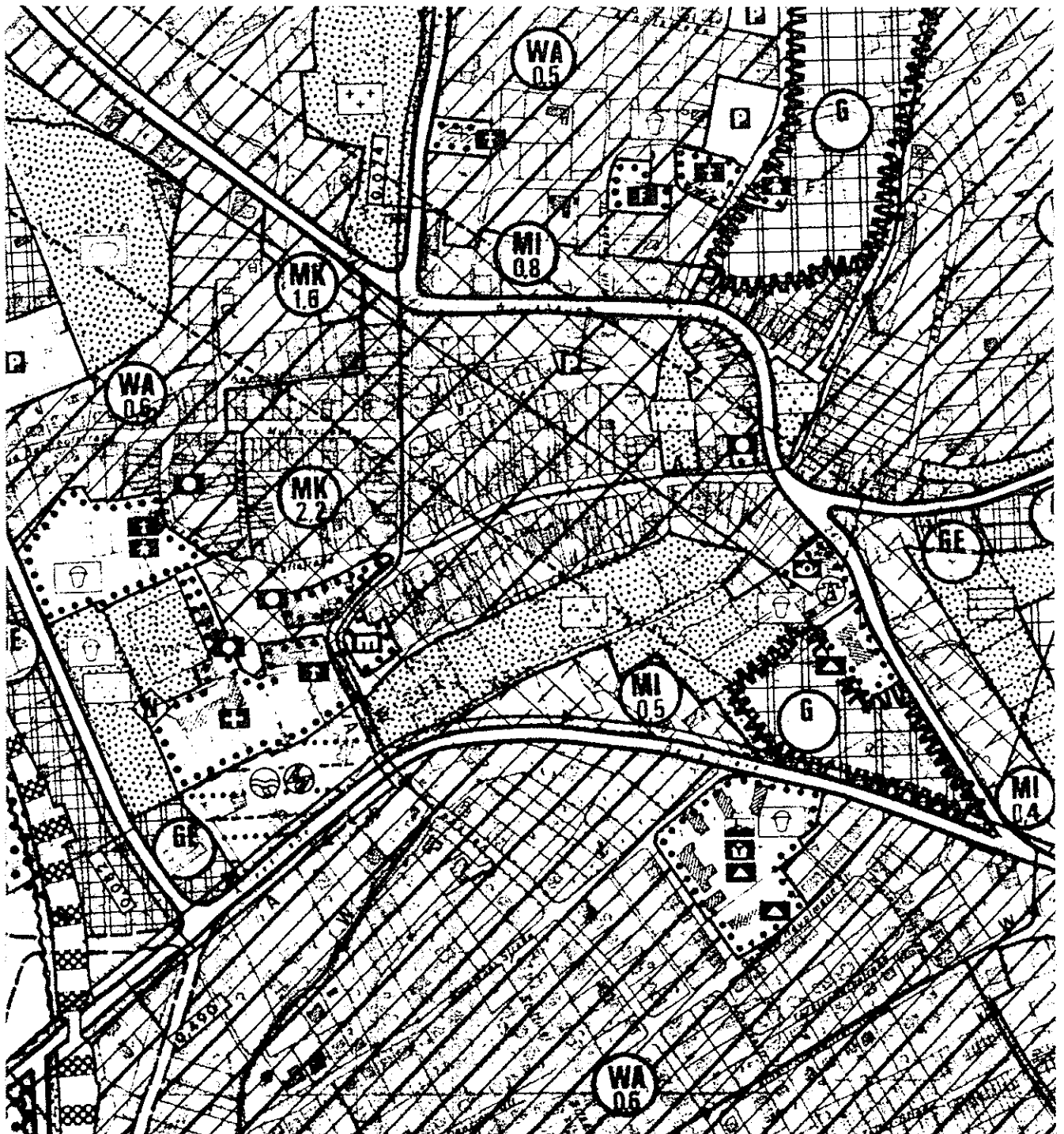
Bekanntgemacht Uslar, den

Stadtdirektor

(Die Begründung wird dem Bebauungsplan Nr.18 beigelegt.)

Spielplatzplan i. M. 1 : 5000





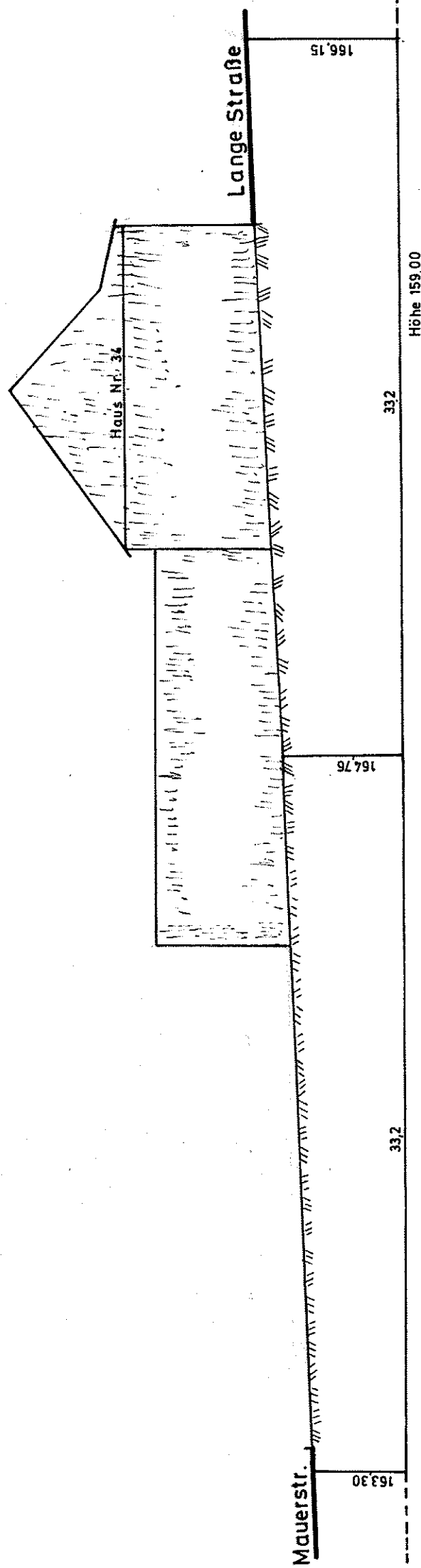
(siehe Karte mit den dargestellten Baudenkmalen)

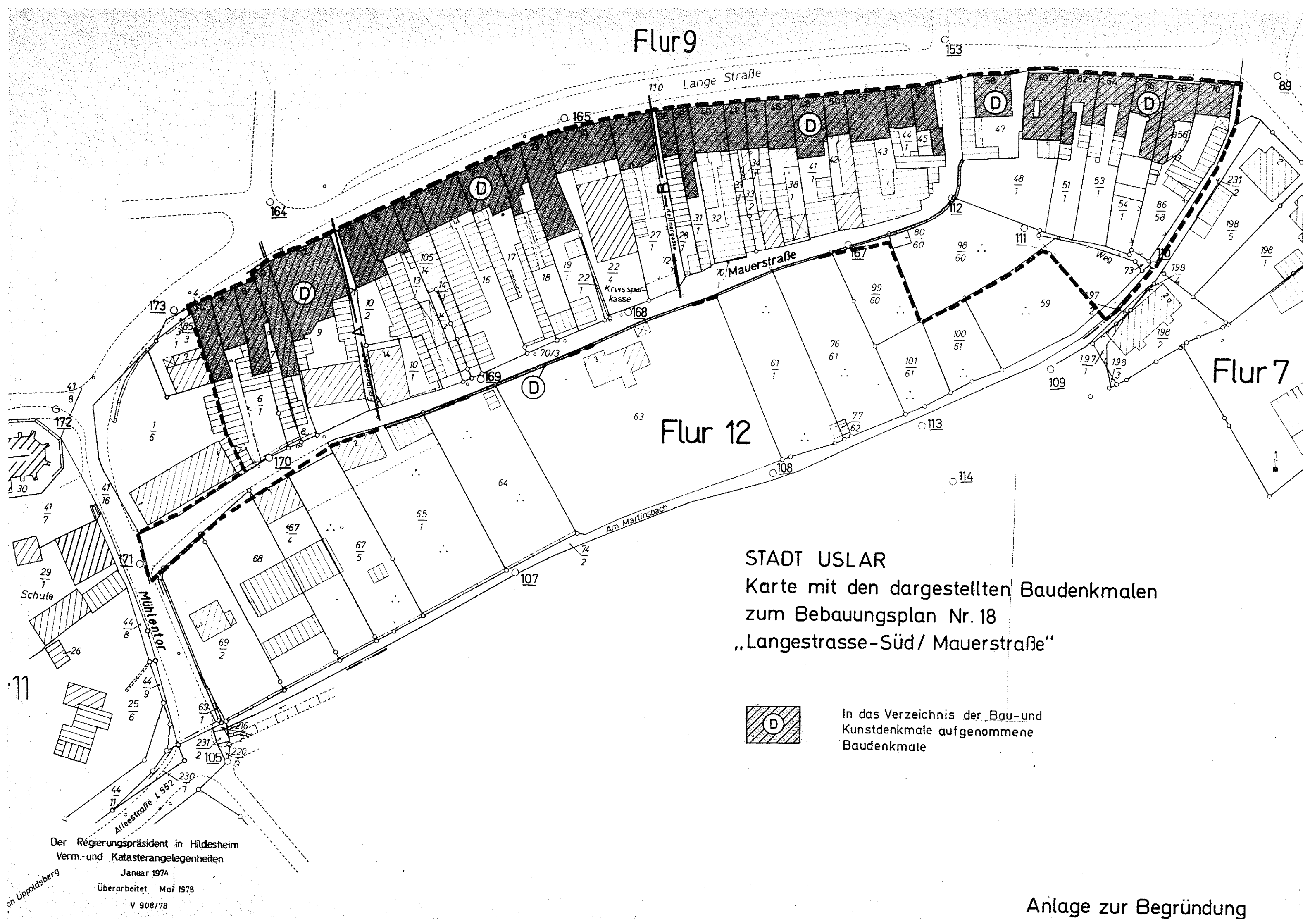


M. 1:250

Profil B

(siehe Karte mit den dargestellten Baudenkmalen)





Flur 9

110 Lange Straße

20 Mauerstraße

Am Martinsbach

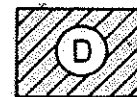
Flur 7

Flur 12

STADT USLAR

Karte mit den dargestellten Baudenkmalen
zum Bebauungsplan Nr. 18

„Langestrassen-Süd/ Mauerstraße“



In das Verzeichnis der Bau- und
Kunstdenkmale aufgenommene
Baudenkmale

Der Regierungspräsident in Hildesheim
Verm.-und Katasterangelegenheiten

Januar 1974

Überarbeitet Mai 1978

V 908/78

Anlage zur Begründung