

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 1 Abs. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 15.9.1977
- Bundesgesetzbl. I S. 1764 - BauNVO -)

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 des Bundesbaugesetzes - BBauG -
sowie § 9 Abs. 16 und 17 BauNVO)
- III Zahl der Vollgeschosse
als Höchstgrenze
zwingend
- I als Mindestgrenze
- 20 Geschosflächenzahl
- 10 Grundflächenzahl

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

- g Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER
ZWECKBESTIMMUNG**
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)

- Straßenverkehrsfläche
- Fußgängerzone
- Öffentliche Parkflächen
- Straßenbegrenzungslinie,
Begrenzung sonstiger
Verkehrsflächen
- Sichtdreiecksflächen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Flächen für Stellplätze oder Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BBauG)
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BBauG)
- Arkade (Bebauung ab I. Obergeschoß)

Mit Geh- u. Fahrrechten zu belastende Flächen
zu Gunsten d. Eigentümers der Flst. 90/1 u. 92/1
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BBauG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In MK-Gebiet sind ab I. Obergeschoß
Wohnungen gem. § 7 (2) Ziffer 7 BauNVO
zulässig.

In den mit „Da“ gekennzeichneten Bereichen
ist ein Dachausbau über 2/3 der Grundfläche
des darunterliegenden Geschosses als
Ausnahme zulässig.

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.

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.

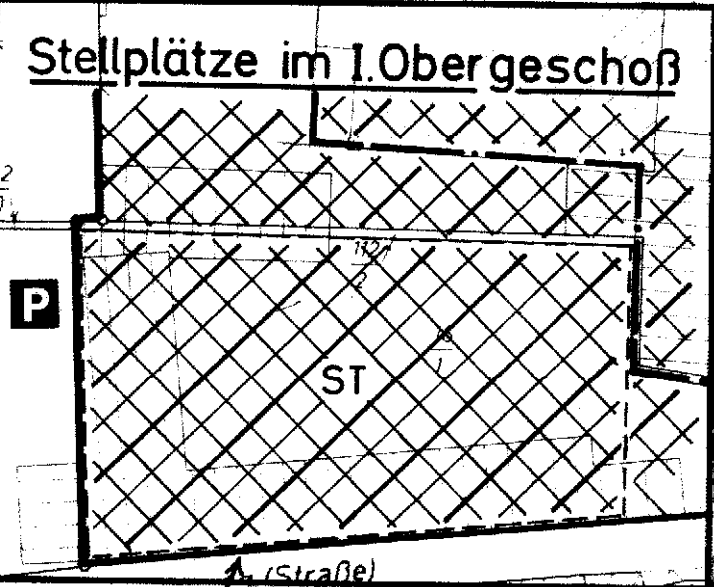
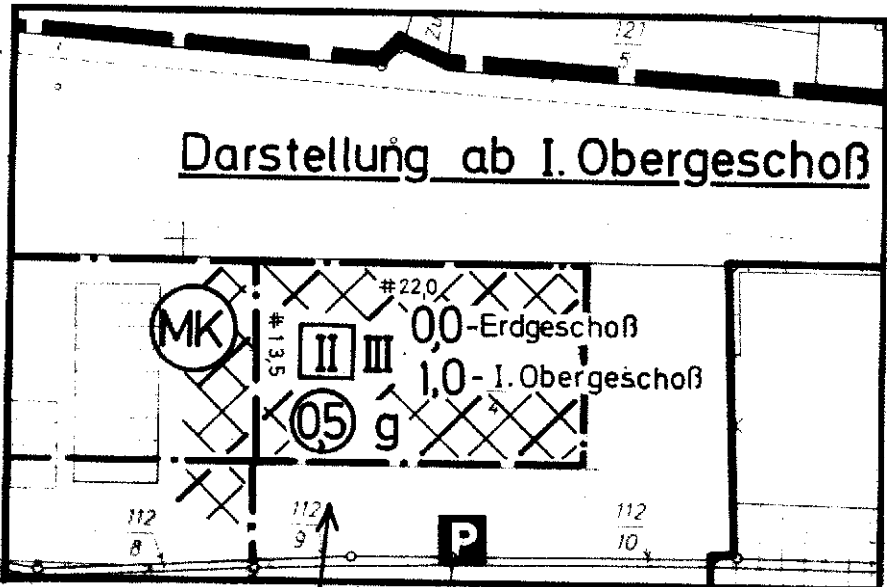
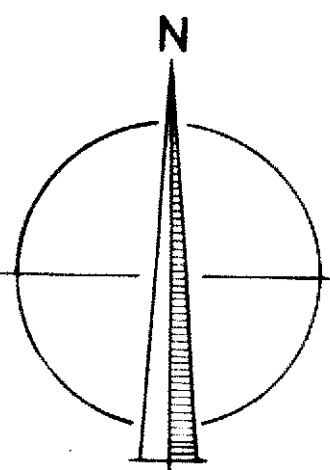
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
ÜBER GESTALTUNG

(§§ 56 und 97 NBauG i. V. m. § 1 DV BBauG)

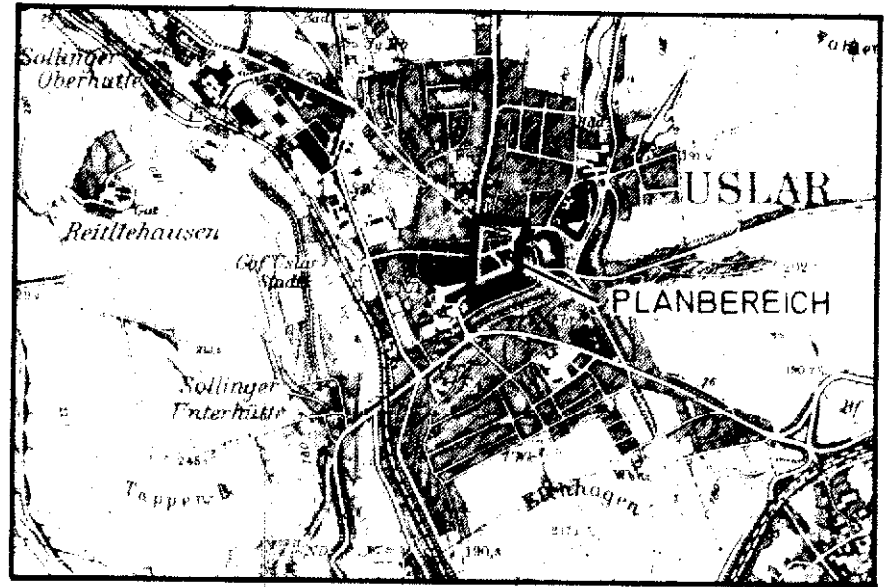
Die Dachneigung der Dächer der Gebäude, für
die entlang der Lange Straße zwingend III-
Geschossigkeit + Dachgeschoß (III + Da) festge-
setzt ist, darf 45° nicht unterschreiten.

TEXTLICHE HINWEISE

Auf den Grünflächen und auf den Nebenflächen
der Verkehrsbereiche (Trennungstreifen, Park-
plätze u. a.) sind, soweit es die Nutzung und
die räumliche Situation zulassen, Bäume
und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten.



Die Verflechtung ist unter den Bedingungen
der Verpflichtungserklärung vom
durch das Katasteramt gestattet worden
Aktz.
Verflechtung verboten



ÜBERSICHTSSKIZZE

M 1:25.000

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Höhenlinien über NN
- Mauer
- Zaun
- Gartenland

STADT USLAR
LANDKREIS NORTHEIM
REG. BEZIRK BRAUNSCHWEIG
GEMARKUNG USLAR
KATASTERAMT NORTHEIM
FLUR 9

Bestandteile der Planung
Bebauungsplan
beigefügt: Begründung

USLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 21

LANGE STRASSE-NORD/
BRAUSTRASSE

M 1: 500

BUNDESBAUGESETZ (§ 30), BAUNUTZUNGS-
VERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

V 829/77

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters
und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie
Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom März 77.
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 Northheim, den 3. Feb. 1981

(Siegel)

gez. Hinc
Vermessungsdezernat

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat die Aufstellung
des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BBauG
beschlossen am 20.6.77.

(Siegel)

Uslar, den 20.6.77
gez. Arens
Stadt-Gemeindeleiter

ARCHITEKTURKUNDE
1980 14 A. N. K. 15. 11
LOTHAR NOLTE

Planverfasser

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat dem Entwurf mit
Begründung am 10.6.1980 zugestimmt und seine
öffentliche Auslegung beschlossen.
Uslar, den 10.6.1980

(Siegel)

gez. Arens
Stadt-Gemeindeleiter

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem.
§ 3 Abs. 6 BBauG mit Angabe von Ort und Dauer und
dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen wäh-
rend der Auslegungsrunde vorgebracht werden können, er-
folgte ortsüblich durch: HNA-Sollinger, Allgem.
am 2.7.80
Uslar, den 2.7.80

(Siegel)

gez. Arens
Stadt-Gemeindeleiter

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit
Begründung auf die Dauer eines Monats gem.
§ 3 Abs. 6 BBauG erfolgte vom 11.7.1980
bis 11.8.1980
Uslar, den 11.8.1980

(Siegel)

gez. Arens
Stadt-Gemeindeleiter

Der Bebauungsplan mit gestalterischen Festsetzungen
als Satzung vom Rat der Stadt aufgrund der §§ 2
Abs. 1 und 10 BBauG i. d. F. v. 6.7.1979 (BGBl. S. 949)
sowie des § 6 NGO i. d. F. v. 18.10.1977 (Nds. GVBl. S. 5)
S. 4971 in der jetzt gültigen Fassung beschlossen,
am 3.12.1980

(Siegel)

Uslar, den 16.12.1980
gez. Schönlitz
Bürgermeister

Genehmigt gem. § 11 BBauG nach Maßgabe meiner
Verfügung vom heutigen Tage
309.21102-55010.01-21
Braunschweig, den 10.6.81

(Siegel)

Bezirksregierung Braunschweig
Im Auftrage
gez. Kurz

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist den in der
Gemeindefestsetzung vom heutigen Tage
aufgeführten Maßgaben beigetreten mit Be-
schluß vom
Uslar, den

(Siegel)

Stadt-Gemeindeleiter

Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie Ort und
Zeit der möglichen Einsichtnahme dieses Bebauungs-
planes mit Begründung erfolgte am 15.10.1981
gem. § 12 BBauG im Amtsblatt des
Landkreises Northheim
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungs-
plan rechtsverbindlich

(Siegel)

Uslar, den 16.10.1981
gez. Arens
Stadt-Gemeindeleiter

NACH § 261 13.8.1977	NACH § 20 (6) 17.9.1979	ERNEUT § 26 (6) 27.5.1980 / VO	SATZUNGSBESCHL. ERGÄNZT 18.9.1980 / RO	EXEMPLAR MIT EINGEARBEITETEN AUFLAGEN
-------------------------	----------------------------	-----------------------------------	--	--

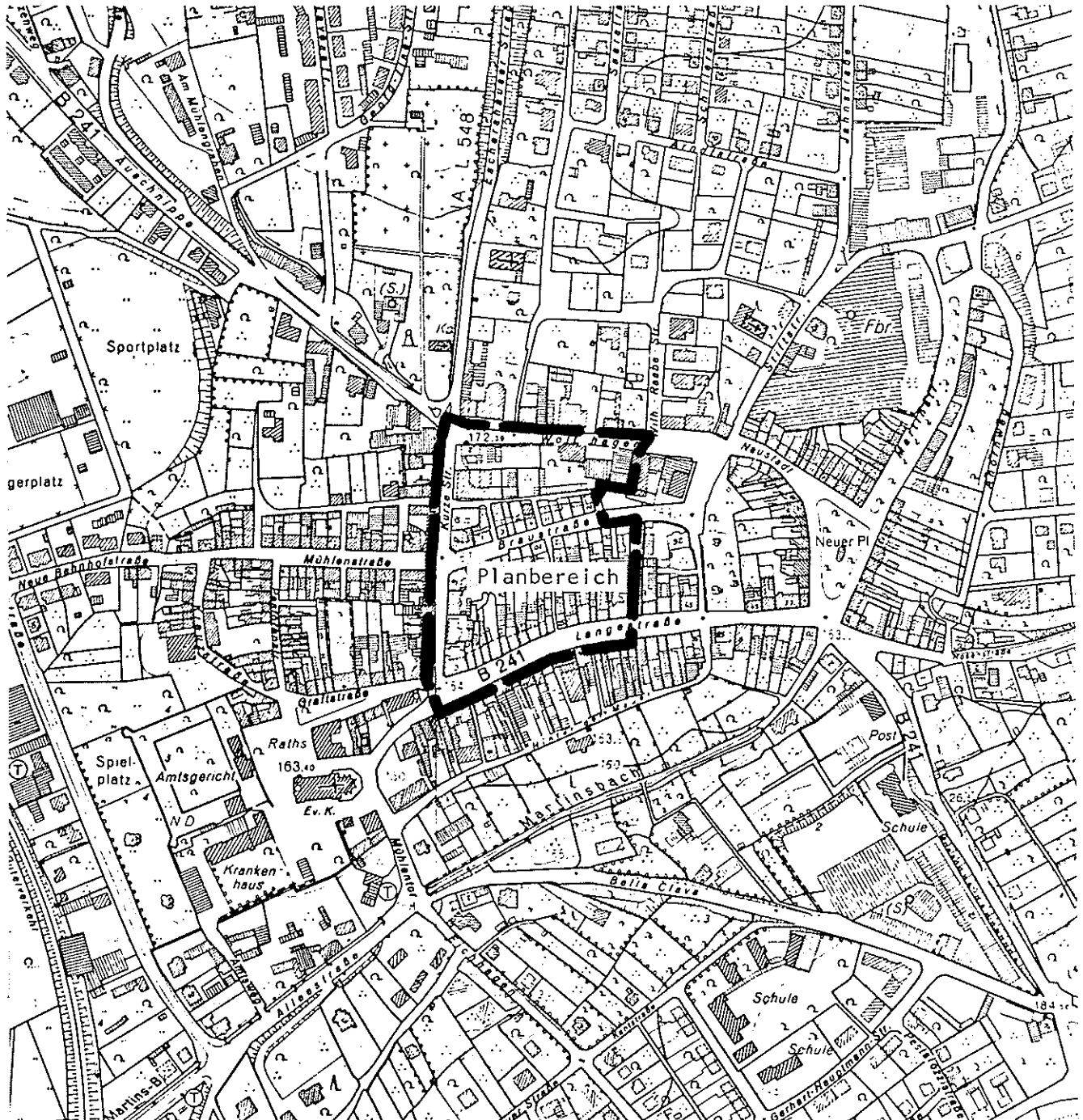
BEGRÜNDUNG

genehmigtes Exemplar mit eingearbeiteten Auflagen

Stand der Planung:	gem. § 2 (5) BBauG am 13. Juni 1977	gem. § 2a (6) BBauG 17.9.79 /	gem. § 10 BBauG
---------------------------	--	----------------------------------	-----------------

BEBAUUNGSPLAN NR. 21 DER STADT USLAR FÜR DAS BAUGEBIET

" LANGE STRASSE-NORD/BRAUSTRASSE "



BESTANDSAUFNAHME

Zum Zwecke der Bestandsaufnahme hat die Stadt Uslar im Mai und Juni 1976 eine Fragebogenaktion durchgeführt (s. Muster). Die in beigefügter Liste aufgeführten Eigentümer wurden mit dem Fragebogen angeschrieben. Von 46 angeschriebenen Eigentümern sind 33 ausgefüllte Fragebogen zurückgegeben worden. 30 dieser Fragebogen konnten jedoch nur ausgewertet werden, da 3 ohne Namensangabe zurückgereicht wurden.

Somit kann von einer 65 prozentigen Beteiligung ausgegangen werden.

Eine Zusammenfassung der beantworteten Fragen ist auf Seite 5 dargestellt.

Gleichfalls ist ein Plan beigefügt, aus dem hervorgeht, von welchen Eigentümern die Fragebogen beantwortet sind.

ERGEBNIS DER BEFRAGUNG

In dem begrenzten Gebiet befinden sich (bezogen nur auf die geantworteten Grundstückseigentümer) 7 Grundstücke bzw. Gebäude, die nur eine reine Wohnnutzung haben. Die übrigen 77 % haben eine gemischte Nutzung -Gewerbe mit Wohnen verbunden-. Hierin sind auch die rein gewerblich genutzten Grundstücke bzw. Gebäude enthalten. Lt. Angabe sind 77 Wohnungen vorhanden.

Von den Befragten planen ca. 20 % eine Erweiterung ihrer gewerblich genutzten Fläche bzw. ihrer Verkaufsfläche.

An Garagen und Einstellplätzen stehen 73 zur Verfügung.

Wie die Befragung ergab, werden 77 % der vorhandenen Grundstücke gemischt genutzt (Geschäfts- bzw. gewerbliche Nutzung und Wohnen). Hieraus ergibt sich zwangsläufig eine MK - Nutzung (vergl. auch Zweckbestimmung: Einordnung in das planungsrechtliche System, Anwendungsbereich Abs. 1 - v. Fickert-Fieseler.

Die Kernstadt Uslar hat aufgrund ihrer Lage als Geschäftszentrum die Aufgabe, die Befriedigung allgemeiner Lebensbedürfnisse für die Gesamtstadt Uslar sicherzustellen. Um hier ein ausgewogenes Maß an Wirtschaftlichkeit und Attraktivität unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Aufgrund der vorgetragenen Erweiterungswünsche wird dieses Erfordernis bekräftigt, da eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Rahmen des § 34 BBauG nicht gewährleistet werden kann.

Wie aus dem Generalverkehrsplan zu entnehmen ist, herrscht im innerstädtischen Bereich ein erheblicher Mangel an öffentlichen und privaten Stellplätzen. Diese Aussage wird noch untermauert, betrachtet man die im Planbereich vorhandenen Garagen und Stellplätze lt. Fragebogenaktion. Hier wird der Mangel schon deutlich sichtbar, da noch nicht einmal für jede Wohneinheit ein Stellplatz bzw. Garage vorhanden ist, ganz zu schweigen von der geschäftlichen Nutzung.

F R A G E B O G E N

Bebauungsplan Nr. 21 "Lange Straße-Nord/Braustraße"

Name: _____

Wohnung: _____

a) Wieviel Wohnungen sind auf Ihrem Grundbesitz? _____

b) Wieviel Einwohner? _____

c) Bei gewerblicher Nutzung: wieviel Beschäftigte? _____

d) Wieviel Fläche wird gewerblich genutzt? _____

Planen Sie eine Erweiterung? _____

e) Wieviel qm davon sind Verkaufsfläche? _____

Planen Sie eine Erweiterung? _____

f) Bei Restaurants: wieviel Sitzplätze sind vorhanden? _____

Planen Sie eine Erweiterung? _____

g) Wieviel Garagen und Einstellplätze haben Sie
auf dem Grundstück? _____

Wieviel werden noch benötigt? _____

h) Halten Sie die öffentlichen Parkplätze vor Ihrem
Grundstück oder in unmittelbarer Nähe für ausreichend? _____

i) Sind Sie für eine Fußgängerzone im Einkaufsbereich? _____

j) Halten Sie eine Belieferung für Haus bzw. Laden nur
vom Hof her für möglich / wünschenswert ? _____

k) Sonstige Planungshinweise: _____

Eigentümer im Bebauungsplan "Lange Straße / Braustraße" , die an der Fragebogenaktion beteiligt wurden:

1. Klaus Wunder, Lange Straße 7
2. Irmgard Lietz, Lange Straße 5
3. Martha Stitz, Kurze Str. 2
4. Marga Beckmann, Kurze Str. 4
5. Auguste Harenkamp, Braustr. 2a
6. Friedrich Kerl, Wolfhagen
7. Ingrid Kuhn, Lange Str. 23
8. Karl Fahle, Lange Str. 21
9. Hildegard Schröder, Lange Str. 19
10. Gerd Lütge, Braustr. 10
11. Henny Kahle, Braustr. 6
12. Karl-Heinz Mackenroth, Nr. 3, 3171 Dannenbüttel (Lange Str. 17)
13. Lieselotte Heinemann, Kirchberg (Lange Str. 15)
14. Marie Stapp, Braustr. 4
15. Richard Noll, Braustr. 2
16. Hans Breuker, Lange Str. 13
17. Fa. Robert Kettschau OHG, Northeim
18. Helene Duntemann, Lange Str. 9
19. Willi Buch, Braustr. 15
20. Ursula Artmann, Neuer Platz 16 (Braustr.)
21. Heinrich Hennecke, Kassel (Braustr.)
22. Ingeborg Groffmann, Braustr. 14
23. Karl Duntemann jun., Braustr.
24. Martha Schocke, Braustr. 20
25. Gerda Zickler, Braustr. 22
26. W. Siebrecht KG, Lange Str. 35
27. Marga Grotewahl, Sohnreistr. 1, 3505, Rosdorf-Settmarshausen (Lange Str. 33)
28. Silvia Topp, Lange Str. 29
29. Erich Matthausen, Lange Str.
30. Franziska Jürgens, Lange Str. 25
31. Emma Warnecke, Braustr. 5
32. Friedrich Schefft, Kurze Str.
33. Ekkehart Müller, Reitliehausen
34. Erika u. Friedrich Bunzendahl, Kurze Str. 8 - 10
35. Gisela u. Rolf Hinzze Braustr. 1
36. Eva u. Peter Marx, Braustr. 11
37. Erbgem. Kerl, z.Hd. Herrn Dipl.-Ing. Schelling (Lange Str.)
38. Erbgem., z.Hd. Frau Irmgard Lutz, Kurze Str. 6
39. Karoline Schäfer, Hainebuche 11
40. Elisabeth Enke,
41. Hans Laubinger, Richard Wagner Str. 2, Northeim (Wolfhagen 2)
42. Annemarie Schulze, Ahornstr. 23, 4780 Lippstadt (Wolfhagen)
43. Erika Degelau, Braustr. 9
44. Alice Ullrich, Braustr. 9
45. Erbgem. Warnecke, Frau Emma Warnecke, Braustr. 7
46. Erbgem., z.Hd. Herrn Wilhelm Nägeler, Braustr. 13

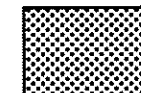
Die Auswertung der Fragebogen hat folgendes Ergebnis gebracht:

Frage a)	Wieviel Wohnungen sind auf Ihrem Grundbesitz		zus.	77	Wohnungen
Frage b)	Wieviel Einwohner		zus.	157	Einwohner
Frage c)	Bei gewerblicher Nutzung: wieviel Beschäftigte		zus.	176	Beschäftigte
Frage d)	Wieviel Fläche wird gewerblich genutzt	d 1	zus.	6386	qm
		d 2		6	planen eine Erweiterung
Frage e)	Wieviel qm davon sind Verkaufsfläche	e 1	zus.	2775	qm
		e 2		7	planen eine Erweiterung
Frage f)	Bei Restaurants: wieviel Sitzplätze sind vorhanden				entfällt.
Frage g)	Wieviel Garagen und Einstellplätze haben Sie auf dem Grundstück	g 1	zus.	73	vorhanden
		g 2		38	werden benötigt
Frage h)	Halten Sie die öffentlichen Parkplätze vor Ihrem Grundstück oder in unmittelbarer Nähe für ausreichend		zus.	19	nein
				11	ja
Frage i)	Sind Sie für eine Fußgängerzone im Einkaufsbereich		zus.	15	nein
				11	ja
				4	ohne Meinung
Frage j)	Halten Sie eine Belieferung für Haus bzw. Laden nur vom Hof her für möglich /wünschenswert		zus.	12	nein
				11	ja
				7	ohne Meinung

STADT USLAR

Bebauungsplan Nr. 21

„Langestraße - Nord / Braustraße“



Eigentümer die den Fragebogen
ausgefüllt zurückgegeben haben.

PLANUNGSZIEL

Der Innenstadtbereich soll, um seiner Aufgabe gerecht werden zu können, intensiver erschlossen werden. Weiterhin soll durch verkehrsverteilende Maßnahmen der Innenstadtbereich verkehrsberuhigt werden (Keine Fußgängerzone), gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt, der Einzelhandel gestärkt und das Wohnumfeld verbessert werden.

GEPLANTE MASSNAHMEN

Bereich zwischen Lange Straße und Braustraße

Wie aus der Anlage zur Begründung (Karte mit den dargestellten Baudenkmalen) hervorgeht, stehen sämtliche Gebäude entlang der Lange Straße unter Denkmalschutz (Ensemble). Da diese Gebäude in ihren Erdgeschossen zu 90 % geschäftlich genutzt werden, sind hier Hofzufahrten wirtschaftlich nicht vertretbar, aus denkmalpflegerischer Sicht unakzeptabel und aus städtebaulicher Sicht unverantwortlich. Um hier jedoch den Grundstücken die Hofzufahrt zu ermöglichen (soweit sie sie nicht über die vorhandenen Feuergassen besitzen) wird eine Verbindungsstraße von der Brandgasse Flurstück 128/107 zur Brandgasse Flurstück 120/109 vorgesehen. Aufgrund der beengten Situation und um die Verkehrsflächeninanspruchnahme so gering wie möglich zu halten, ist die Andienungsstraße als Einbahnstraße konzipiert worden mit einer mittleren Ausbaubreite von 5,50 m. Somit wird mit geringstem Aufwand der größte Effekt erzielt und so einer Vielzahl von Grundstücken die Hofzufahrten ermöglicht und damit Gelegenheit gegeben, Stellplatzflächen zu schaffen und die Hofbereiche wirtschaftlicher auszunutzen. Gleichzeitig erzielt man eine Ausdünnung des Verkehrs in der Lange Straße und bei Bereitstellung von Stellplätzen in den Hofbereichen eine Entlastung der öffentlichen Parkplätze. Desweiteren kann der Lieferverkehr über die Andienungsstraße erfolgen, sodaß mit einer weiteren Verkehrsberuhigung gerechnet werden kann.

Aufgrund der Verkehrsberuhigung wird für den Fußgänger der Einkaufsbereich attraktiver. Das Gleiche trifft für den Autofahrer zu, da mit erhöhtem Angebot an Stellplätzen lange Wartezeiten und Fehlfahrten vermieden werden.

Bereich zwischen Braustraße und Wolfhagen.

In diesem Bereich liegen die Grundstücke bereits alle mindestens an zwei Straßen. Hier wird es nur erforderlich, den vorhandenen Isertorweg geringfügig aufzuweiten, um den anfallenden Verkehr reibungslos abwickeln zu können.

Zwischen Isertorweg und Wolfhagen ist für den ruhenden Verkehr ein Parkdeck geplant, welches vom Wolfhagen ins Oberdeck und vom Isertorweg ins Unterdeck befahren werden kann.

Durch die geplanten verkehrlichen Maßnahmen und die in der Planung befindlichen (Bella Clava) tritt eine wesentliche Beruhigung des Innenstadtbereiches ein. Hiervon profitiert nicht nur der Handel und das Gewerbe sondern auch die Wohnbevölkerung. Durch Schaffung von Garagen und Einstellplätzen auf den Grundstücken werden die Wohnungen attraktiver.

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 nach außen) "G" - Gewerbliche Wirtschaft (Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten für die Schaffung von Arbeitsplätzen) und "E" Erholung (Entwicklung von Erholungseinrichtungen) erhalten.

1.2. Vorbereitende Bauleitplanung

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.

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

Im Jahr 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 der Sitzung vom 20.6.1977 beschlossen, für den festgesetzten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, indem die Grundlagen für die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festgesetzt werden und der die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen bildet. Der Bebauungsplan wird in diesem besonderen Fall im M. 1 : 500 aufgestellt, da es sich um sehr kleine, stark bebaute Grundstücke handelt, für die im Maßstab 1 : 1000 eine zweifelsfreie Festsetzung nicht möglich wäre.

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

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die bauliche und auch die verkehrliche Entwicklung sinnvoll gelenkt werden. Wie aus dem F-Plan der Stadt Uslar hervorgeht, ist der Bereich des Bebauungsplanes als MK-Gebiet ausgewiesen worden um die Versorgung der Gesamtstadt zu sichern. Da im kleinstädtischen Bereich eine MK-Bewirtschaftung in allen Geschossen nicht erreicht werden kann, ist lt. textlicher Festsetzung ab I. Obergeschoß das Wohnen zulässig. Der vorliegende Bebauungsplan liegt im historischen Stadtgebiet und orientiert sich mit seinen Festsetzungen (Baulinien, Geschözzahl) an dem Bestand, wobei in den Hofbereichen noch ausreichend Entwicklungsraum gegeben werden muß um den Anforderungen der Handelsbetriebe gerecht zu werden. Die ortstypischen Feuergassen sollen in jedem Fall erhalten bleiben, da sie historischen Charakter haben. Hier findet § 13 Abs. 1 Ziff. 2 NBauO Anwendung.

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.

Um eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke zwischen Lange Straße und Braustraße zu ermöglichen, wurde hier eine rückwärtige Andienungsstraße geplant, die im Richtungsverkehr befahren werden sollte. Über diese Straße sollen möglichst viele Grundstücke (der Lange Straße und Braustraße) eine Zufahrtsmöglichkeit in den Hofbereich erhalten, so daß dort Garagen und Stellplätze, für die ein erheblicher Bedarf besteht, auf den Grundstücken angelegt werden können. Die gepl. Andienungsstraße ist in ihrer Ausbaubreite so bemessen, daß sie möglichst wenig Fläche in Anspruch nimmt, jedoch die Grundstücke optimal erschließt. Somit ist ein Befahren der Straße mit PKWs und normalen LKWs möglich, wobei die Eckabrundungen für Sattelzüge bis 24 t nicht ausreichen. Somit ist auch auf die Wohnruhe der dort wohnenden Anlieger Rücksicht genommen worden. Desweiteren ist mit Zulieferverkehr nach 18.30 Uhr nicht zu rechnen, sodaß Störungen während der Ruhezeit nicht auftreten werden.

Aufgrund der Verkehrsuntersuchungen von Dr. Schubert, Hannover, fehlen im Innenstadtbereich öffentliche Parkplätze. Zwischen Wolfshagen und Isertorweg ist deshalb die Anlegung eines Parkdecks geplant. Die vorhandenen Höhenunterschiede erleichtern dieses Vorhaben (s. Anlage Schnittzeichnung).

Auf mehreren Grundstücken ist die nach BNVO zulässige Geschoßflächenzahl überschritten worden. Da es sich um ein Geschäftsgebiet handelt, daß 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.

Innerhalb des Planbereich befinden sich Baudenkmale die nach § 94 NBauO in das Verzeichnis der Bau- und Kunstdenkmale aufgenommen worden sind.

Auf die Darstellung der Baudenkmale im Bebauungsplan ist aus Gründen des 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 Innenstadtkverkehr von der "Lange Straße" und "Kurze Straße" herausnehmen 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.

Die Feuergassen IV und V sind im Bebauungsplan als Fußgängerzone ausgewiesen worden. Mit dieser Festsetzung ist beabsichtigt, den Querverkehr zwischen den Straßen Lange Straße, Braustraße und Isertorweg auszuschließen. Die vorhandenen Zufahrten zu der Fußgängerzone können jedoch bestehen bleiben, da das Befahren des Fußgängerstreifens für Anlieger zulässig ist sowie auch die Andienung der angrenzenden Grundstücke über die Fußgängerzone erhalten bleiben soll.

1.7. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Aus Sicht der Stadt wird nicht erwartet, daß bei der Durchführung des aufgestellten Bebauungsplanes soziale Maßnahmen gemäß § 13a erforderlich werden. Dies trifft auch für den Altwarenhändler Noll zu, der z. Zt. das Altpapier mit Schwerfahrzeugen aus dem Gebiet abtransportiert. Dieses wäre nach der Verwirklichung des Bebauungsplanes in der bisherigen Form nicht mehr möglich, da bei Beladung dieser Fahrzeuge die Zu- und Ausfahrt für längere Zeit gesperrt würde. Hier ist es erforderlich, das Altpapier in kürzeren Abständen als bisher zum Hauptbetrieb im Industriegebiet der Stadt Uslar zu transportieren, wobei dann kleinere Fahrzeuge zum Einsatz kommen können.

1.8. Gestalterische Festsetzungen

Die Lange Straße wird geprägt durch eine dreigeschossige, traufenständige Bebauung mit Steildach. Da es sich hier in der Gesamtheit der baulichen Anlagen (Esemble) 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 von Bürgern aufgrund der 1. öffentlichen Auslegung
gem. § 2a Abs. 6 BBauG

Abwägung

Rohnke, Marlies / Duntemann

Es wird um Prüfung gebeten, inwieweit die Inanspruchnahme des im Miteigentum befindlichen Flurstücks 88/1 reduziert werden kann, damit die im beigefügten Planausschnitt rot eingezeichnete Grundstücksgrenze eingehalten wird.

Außerdem wird die Erwartung ausgesprochen, daß sich die Erlöse aus den abzugebenden Eigentumsanteilen und die Anliegergebühren etwa ausgleichen und die Stadt die Kosten für die Neueinfriedigung des verbleibenden Restgrundstücks 88/1 übernimmt.

Abwägung

Es wurde eingehend geprüft, inwieweit die Inanspruchnahme des Flst. 88/1 für die öffentliche Verkehrsfläche (Andienungsstraße) erforderlich ist. Die von Frau Rohnke in rot dargestellte Grundstücksgrenze kann eingehalten werden, wenn privatrechtlich die Zufahrt über das Grundstück für die Flst. 90/1 (Rohnke) und 92/1 (Wunder) gesichert bleibt.

Eine Kostenübersicht, inwieweit die Entschädigungen die Erschließungsbeiträge abdecken, kann z. Z. nicht gegeben werden, da zum Zeitpunkt des Ausbaus der Planstraße die zu entfallenden Objekte und Flächen geschätzt und entschädigt werden.

Kerl, Friedrich

Die im B-Plan vorgesehene Anlegung eines Parkdecks auf dem Grundstück Kerl wird abgelehnt und dabei auf die von diesen Anlagen ausgehenden Belästigungen (hier Grundstück Schefft) hingewiesen.

Abwägung

Wie aus dem Bebauungsplan ersichtlich, ist es nicht beabsichtigt, auf dem Grundstück Kerl ein Parkdeck zu errichten. Der Plan gibt jedoch dem Eigentümer die Möglichkeit, auf seinem Grundstück privat Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Eine Verpflichtung zum Bau dieser Stellplatzfläche besteht nicht.

Kuhn, Ingrid

Es wird auf die früheren Eingaben aufmerksam gemacht, in denen die Notwendigkeit eines Ersatzes für die durch die Anlegung der Andienungsstraße verlorengelassene Stellplatzfläche betont wurde. Die bisher als Ersatz angebotene Fläche südlich des Flst. 34/1 wird als nicht ausreichend angesehen und abgelehnt. Außerdem besteht keine Bereitschaft an einer Übernahme von Erschließungskosten "in so hohem Maße".

Abwägung

Aufgrund der verlegten rückwärtigen Erschließungsstraße unter Berücksichtigung der Garage Matthausen wurde die Stellplatzfläche so gering in den Abmessungen, daß sie nur schwerlich zu nutzen ist. Alternativ stellt die Stadt aus der geplanten öffentlichen Parkplatzfläche an der Nordseite der Erschließungsstraße einen Stellplatz der Eigentümerin Kuhn zur Verfügung.

Die nicht genutzte Stellplatzfläche mit ostwärtiger Verlängerung sollte dann in die Verkehrsfläche fallen, da die nördlich angrenzenden Grundstücke diese Fläche nicht benötigen.

Eine Kostenübersicht, inwieweit die Entschädigungen die nach der z. Z. gültigen Satzung zu erhebenden Erschließungsbeiträge abdecken, kann z. Z. nicht gegeben werden, da zum Zeitpunkt des Ausbaus der Planstraße die zu entfallenden Objekte und Flächen geschätzt und entschädigt werden.

Firma R. Kettschau OHG vertreten durch RAe H. L. Loebnitz und W. Jacobi

Dem Entwurf des B-Planes wird in zwei Punkten widersprochen. Um eine optimale bauliche Ausnutzung des Grundstücks Lange Str. 11 zu gewährleisten, soll die rückwärtige Bebauungsgrenze, wie aus der beiliegenden Kopie des Lageplans ersichtlich, nicht nach Süden abgelenkt, sondern nach Norden verschoben werden. Weiter wird es abgelehnt, aus dem rückwärtigen Teil des Grundstücks die im B-Planentwurf vorgesehene Fläche für die neue Planstraße zur Verfügung zu stellen. Es besteht die Bereitschaft, eine Teilfläche - wie im beigegeführten Lageplan kenntlich gemacht - für die Andienungstraße zur Verfügung zu stellen. Das rückwärtige Grundstück wird dringend für Parkplätze und für Ladezwecke benötigt.

Abwägung:

Die beanstandete rückwärtige Baugrenze kann aufgrund der angelegten Änderung im Bereich des Grundstücks Rohnke im Abstand von ca. 3 m parallel zur rückwärtigen Straßengrenze verlaufen. Damit entfällt die im bisherigen Entwurf vorgesehene Abknickung nach Süden.

Die Aufweitung der Straßenfläche ist aus fahrtechnischen Gründen erforderlich, da die Eckabrundung auf der gegenüberliegenden Seite (Noll) aufgrund der vorhandenen Bebauung nur sehr gering ist und die Straßenbreiten auch nur wenig Spielraum bieten. Um den Wünschen des Beschwerdeführers Rechnung zu tragen, kann eine Schwenkung der rückwärtigen Straßenbegrenzungslinie gem. der beigegeführten Skizze vorgenommen werden. Gegenüber dem bisherigen B-Planentwurf wird damit die künftige Grundstücksgrenze um ca. 1,5 m nach Norden verschoben und das Betriebsgrundstück K. entsprechend vergrößert.

Beckmann, Marga
Noll, Richard
Renneberg, Hanna
Lüttge, Gerd
Groffmann, Karl

vertreten durch RA Dr. Voges

Schocke, Martha
Zickler, Gerda
W. Siebrecht KG
Duntemann, Karl
Topp, Sylvia
Heinemann, Lieselotte

Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 werden die nachfolgenden Bedenken und Anregungen erhoben.

Im Entwurf des Bebauungsplanes wird eine den historischen Innenkern des Altstadtbereiches durchschneidende Straße festgesetzt und damit die Zerstörung des Altstadtbereiches eingeleitet. Die geplante Straße durchschlägt die Ruhezone und damit die Besonderheiten der Altstadt der Stadt Uslar. Es wird bemängelt, daß keine Beteiligung der Denkmalpflegebehörde an der Planung stattgefunden hat.

Die geplante Erschließungsstraße mit 4,5 m Breite wird als Erschließungsanlage eines Kerngebietes als ungeeignet bezeichnet und auf die Vorschriften der RAST-E verwiesen.

Der Entwurf des B-Planes verstößt gegen das Bundesbaugesetz, so daß er, bei Beschlußfassung und Genehmigung, nichtig wäre. Eine Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BBauG liegt nicht vor. Die bestehende gewachsene Bebauung "erfordert" keine Neuordnung durch einen B-Plan. Eine Neuplanung ohne Rücksicht auf die vorhandene Bebauung widerspricht dem Ermächtigungsrahmen des § 1 BBauG. Somit fehlt dem B-Plan die gesetzliche Grundlage, er ist nichtig. Die nach ständiger Rechtsprechung geforderte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und die vor auszuhende Analyse sind nicht vorgenommen worden.

Die Planung erkennt die vorhandene und zukünftig mögliche Struktur des Planbereiches. Das Gebiet entspricht nicht dem Charakter des Kerngebietes. Es zeichnet sich durch überwiegende Wohnnutzung aus. Die Planung als Kerngebiet geht somit an der vorhandenen und gewachsenen Wohnstruktur vorbei und zielt darauf ab, diese zu vertreiben.

Der B-Planentwurf erkennt zwar die Erhaltung der zur Straße gewandten Bausubstanz an. Durch die Ausweisung der neuen Erschließungsstraße zerstört er jedoch die Nutzung und Bewohnbarkeit des Baugebietes und entspricht somit nicht dem Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung und der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt.

Da die Planung den öffentlichen Interessen nicht entspricht, sondern widerspricht, kann sie nicht als öffentlicher Belang in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BBauG eingestellt werden.

Der beabsichtigte Eingriff in die Grundstücke und Baulichkeiten könnte nur durch Enteignung durchgeführt werden. Das Wohl der Allgemeinheit würde mit Sicherheit nicht zwingend (so die Rechtsprechung) erfordern, Enteignungseingriffe in die altbebauten Grundstücke vorzunehmen. In diesem Zusammenhang wird auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Betriebe Noll und Siebrecht und die damit verbundenen hohen Entschädigungszahlungen hingewiesen.

Abwägung

Wie aus den dargestellten Nutzungen der Grundstücke (S. 3 - 6 der Eingabe) hervorgeht, sind die rückwärtigen Grundstücksteile nicht nur als Ruhebereiche genutzt (wie in Wohngebieten), sondern je nach Bedarf als Gewerbe-, Wohn- und auch Ruhebereich verwendet worden. Durch die geplante rückwärtige Andienungsstraße, die aufgrund der örtlichen Situation als Einbahnstraße mit geringsten Ausbaubreiten konzipiert worden ist, werden die Nutzungen Gewerbe und auch Wohnen aufgewertet, da erst durch die Zufahrten in die Hofbereiche eine intensivere Ausnutzung der Grundstücke (bzw. den Stellplatznachweis gem. §47 NBauO) ermöglicht wird. Eine unzumutbare Belastung der Ruhebereiche wird durch die Andienungsstraße nicht hervorgerufen. Gleichfalls wird die Besonderheit der Altstadt nicht beeinträchtigt, da die Einmündungen der Planstraße bereits vorhanden sind und als Andienungsstraße genutzt werden. Die Verbindungsstraße nimmt weitgehendst auf die vorhandenen Grenzen Rücksicht, so daß hier von einer Störung nicht gesprochen werden kann.

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes wurden gem. § 2 Abs. 5 BBauG und nach § 2 a Abs. 6 BBauG die Träger öffentlicher Belange angesprochen. Hierbei wurde auch die Bezirksregierung Braunschweig, Dezernat Denkmalspflege, angesprochen. Diese hat mit Schreiben vom 18. 1. 1979 zum Bebauungsplan Nr. 21 eingehend Stellung genommen. Diese Stellungnahme hat in dem Bebauungsplanentwurf und in der Begründung ihren Niederschlag gefunden. Somit ist in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalspflege der Bebauungsplanentwurf erstellt worden.

Wie aus dem Entwurf des Bebauungsplanes ersichtlich ist, werden die angesprochenen Grundstücke in erster Linie von der Lange Straße / Kurze Straße und Braustraße erschlossen. Die geplante Andienungsstraße hat nur die Aufgabe, die rückwärtigen Hofbereiche aufzuschließen, damit diese intensiv genutzt werden können. Zu diesem Zweck ist aufgrund der vorhandenen Bebauung sowie des Erfordernisses eine Einbahnstraße mit 4,5 m Breite ausreichend bemessen. Des weiteren ist auch bei der Abwägung der geplanten Straßenbreite wesentlich auf die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten Rücksicht genommen, um nicht unnötige Verkehrsflächen in Anspruch zu nehmen.

Aufgrund der wirtschaftlichen und geschäftlichen Nutzung des Stadtkerns ist es in den letzten Jahren zu einer erhöhten Bautätigkeit im Innenstadtbereich gekommen. Hier wird es erforderlich (gem. § 1 Abs. 3 BBauG) einen Bebauungsplan aufzustellen, da ohne diesen die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht sichergestellt werden kann. Hier reichen die Anforderungen gem. § 34 BBauG nicht aus, um eine geordnete Entwicklung sicherzustellen. Dieses kann nur das Instrument des Bebauungsplanes gewährleisten.

Wie aus der Begründung zum Bebauungsplan hervorgeht, hat die Stadt im Mai und Juni 1976 eine Fragebogenaktion zum Zwecke der Analyse durchgeführt. Nach eingehender Auswertung und Abwägung dieser Aktion beschloß der Rat der Stadt Uslar am 20. 6. 1977 die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Der Einwand, das Gebiet sei nicht als Kerngebiet im Sinne des § 7 BauNVO zu bezeichnen, wird zurückgewiesen. Das beplante Gebiet hat bereits die typischen Merkmale eines MK-Gebietes (vgl. Zweckbestimmung: Einordnung in das planungsrechtliche System, Anwendungsbereich Abs. 1 v. Fieckert-Fieseler). In diesem Zusammenhang muß erwähnt werden, daß der Entwurf des Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen hier dem wirksamen Flächen-nutzungsplan der Stadt Uslar entspricht.

Wie vorausgegangen schon erläutert wurde, kann nur über den Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung zum Wohle der Allgemeinheit gesichert werden. Daher wird es als notwendig angesehen, die entsprechend der Bebauung entlang der vorhandenen Straßen (Lange Straße, Kurze Straße, Braustraße), deren Hinterbereiche baulich zu ordnen, um den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen Rechnung zu tragen.

Durch die geplante Andienungsstraße werden aufgrund des geringen Ausbaus und ihrer Aufgaben die Hofbereiche unwesentlich gestört, zumal der Zu- und Anliegerverkehr sich in der normalen Arbeitszeit abwickelt und die Ruhezeiten durch diesen Verkehr in keiner Weise beeinträchtigt werden.

Wie aus den vorausgegangenen Erläuterungen zu ersehen ist, muß hier ein öffentliches Interesse bestehen, das in die Abwägung mit einzufließen hat. Die angesprochene Stellplatzverpflichtung ist auch nur im Zusammenhang mit Neu- bzw. Umbauten angesprochen.

Der Stadt ist bekannt, daß beim Ausbau der geplanten Andienungsstraße gewisse Entschädigungen gezahlt werden müssen. Es ist z. Z. noch verfrüht, hierüber schon genauere Aussagen zu treffen, da bis zum Ausbau der geplanten Straße diese mit Sicherheit überholt sind. Zur Entschädigungsfrage wird sich die Stadt zur gegebenen Zeit evtl. eines Fachausschusses bedienen.

Herwig, Wilfried:

Mit Schreiben vom 14. 4. 1980 wird darauf hingewiesen, daß das Wohn- und Geschäftsgrundstück Lange Str. 19 bis zur Braustraße Nr. 8 reicht. Es wird gebeten, bei Verwirklichung der rückwärtigen Erschließungsstraße die Planung in diesem Bereich so vorzusehen, daß die beiden Grundstücksteile durch eine Überwegung im 1. Obergeschoß verbunden werden können. Deshalb müßte abweichend von dem jetzigen Planentwurf im rückwärtigen Teil des Grundstücks Braustr. 8 eine zweigeschossige Bebauung ausgewiesen werden. Unter diesen Voraussetzungen besteht Bereitschaft, in Grundstücksverhandlungen zum Erwerb der benötigten Straßenflächen zu treten.

Abwägung

Der Entwurf des jetzigen Bebauungsplanes sieht im Bereich des Grundstücks Herwig nördlich der vorgesehenen Erschließungsstraße eine zwingend eingeschossige Bebauung, südlich dieser Straße in 7 m Abstand von der künftigen Straßengrenze eine bis zweigeschossige Bebauung vor. Die Verbindung von der Langen Straße zur Braustraße bleibt über die ausgebaute Andienungsstraße weiterhin erhalten; da auf dieser mit einem geringen Verkehr gerechnet wird, ist ein Querverkehr ohne große Behinderung möglich. Die von dem Eigentümer angestrebte Planung könnte nur verwirklicht werden, wenn die im Entwurf vorgesehenen Festsetzungen sowohl nördlich als auch südlich der künftigen Andienungsstraße geändert werden. Eine derartige Änderung würde jedoch zu einer Beeinträchtigung der Wohnqualität und Minderung des Brandschutzes führen.

Falls der Eigentümer die ebenerdige Verbindungsmöglichkeit - über die Verbindungsstraße - ablehnt, ist ggf. die Möglichkeit für eine unterirdische Verbindung zwischen den beiden Grundstücksteilen zu untersuchen.

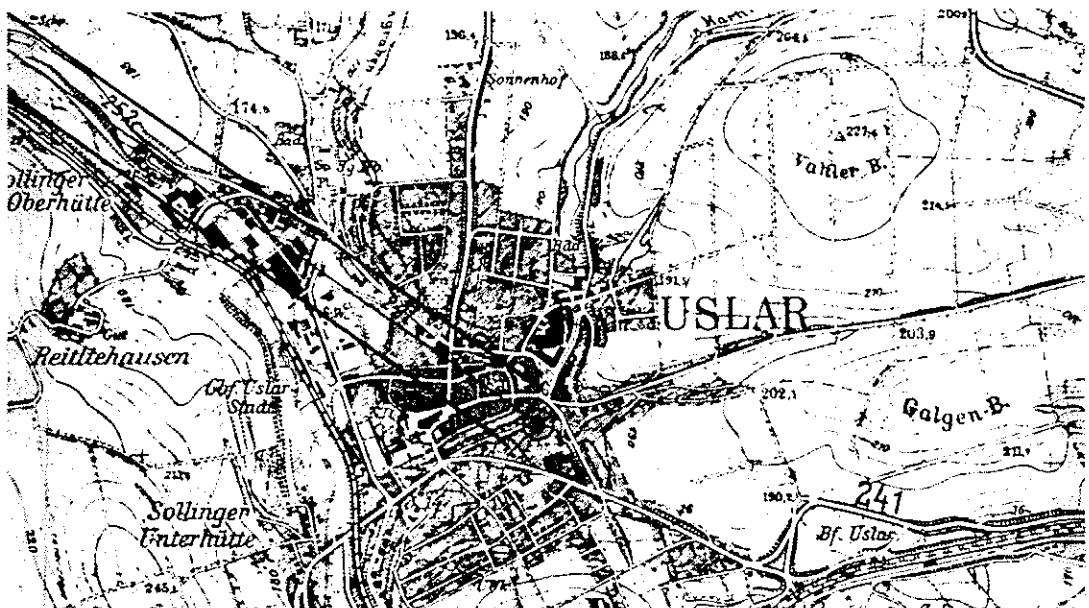
2. BODENORDUNG

- 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.
- 3.5. 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 den Schutzstreifen der Richtfunkverbindung von 210 m über NN nicht überschreiten (siehe Anlage). Falls erforderlich können diesbezügliche Fragen unmittelbar mit dem zuständigen Fernmeldeamt Göttingen, Dienststelle PLF, geregelt werden.

Anlage Richtfunktrasse



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 336.840,-- DM

4.212 die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung 314.600,-- 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 17.260,-- DM

4.215 Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschließungsbeiträge vom Gesamtkosten 668.700,-- DM

Zuschüsse ---30.000,--- DM

Erschließungsbeiträge 115.000,-- DM

Gemeindeanteil 523.700,-- 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	10.000,--	DM
Zuschüsse	-	DM
Abgaben lt. Satzung vom _____	=====	DM
Gemeindeanteil	10.000,--	DM
4.224 Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs.4 BBauG)		
Gesamtkosten	7.200,--	DM
Zuschüsse	-	DM
Abgaben lt. Satzung vom _____	=====	DM
Gemeindeanteil	7.200,--	DM
4.225 Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen (Veränderung der Gemeinde- und Schulverhältnisse) usw.	-----	DM
4.23 Zusammenstellung der der Gemeinde verbleibenden Kosten		
aus 4.215	668.700,--	DM
aus 4.221	-----	DM
aus 4.222	-----	DM
aus 4.223	10.000,--	DM
aus 4.224	7.200,--	DM
aus 4.225	-----	DM
Insgesamt	685.900,--	DM

4.3 Nachweis der Finanzierung

a) nach dem Investitionsprogramm 1982 - 1984	678.700,--	DM
b) nach dem Wirtschaftsplan der Stadtwerke	7.200,--	DM
	685.900,--	DM
	=====	

5. STÄDTEBAULICHE WERTE

5.1. Das Planungsgebiet hat eine Gesamtfläche von 2,9688 ha
davon sind (z.B. landw. Nutzfläche) -.-

5.2. Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 2,9688 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.				8660 qm
gepl.				987 qm

2. Parkflächen 9647 qm
1810 qm
(= 38,6 % des Bruttobaugebietes) insgesamt 1,1457 ha

5.4. Das Nettobaugebiet beträgt mithin 1,8231 ha
davon sind bereits bebaut 1,7491 ha
für die Bebauung noch zur Verfügung
stehendes Bauland 0,0740 ha

5.5. Besiedlungsdichte:

Vorhanden sind 30 Einf.-Häuser mit 30 WE
16 Mehrf.Häuser mit 32 WE
geplant sind 1 Mehrf.Haus mit 2 WE
zusammen 64 WE
=====

64 WE x 2,7 = 173 Personen
Besiedlungsdichte = 95 Personen je ha Nettobaul.

5.6. Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der

MK-Gebiet	
1-geschossigen Bebauung	4210 qm Geschoßfläche gewerbl.Nutzung
2-geschossigen Bebauung	690 qm Geschoßfläche gewerbl.Nutzung
2-u.D-geschossigen Bebauung	683 qm Geschoßfläche gewerbl.Nutzung I.Gesch.
2-u.D-geschossigen Bebauung	1443 qm Geschoßfläche Wohnnutzung II.Gesch.
3-geschossigen Bebauung	5521 qm Geschoßfläche gewerbl.Nutzung I.Gesch.
3-geschossigen Bebauung	10564 qm Geschoßfläche Wohnnutzung ab II.Gesch.
3-u.D-geschossigen Bebauung	4186 qm Geschoßfläche gewerbl.Nutzung I.Gesch.
3-u.D-geschossigen Bebauung	13363 qm Geschoßfläche Wohnnutzung ab II.Gesch.
	40660 qm =====
davon Gewerbe	15290 qm
Wohnnutzung	25370 qm

Die nutzbare mittlere Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt errechnet

qm Geschoßfläche
qm Nettobauland im gesamten Bereich 2,2 GFZ

6. GARAGEN UND EINSTELLPLÄTZE

Garagen und Einstellplätze müssen soweit nicht dargestellt auf den Baugrundstücken (gem.NBauO je Wohnung - 1 Einstellpl.) hergestellt werden.

7. NACHWEIS DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE

Parkplätze sind in Längs- und Queraufstellung im Planbereich ausgewiesen.

Parkstände 71 64 WE : 71 P = 0,9/P (≤ 2) wobei ein Teil der Parkstände von den Gewerbetreibenden genutzt wird.

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

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

8.2. Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist gem. § 2(2) im Bebauungsplan Nr.24 " Bella Clava" der Stadt Uslar ausgewiesen. Er ist so angelegt, daß er von den Benutzern in einer geringeren Entfernung als 400 m zu erreichen ist und den Bedarf von 507 qm (2% der Geschoßfläche - Wohnen -) mit deckt.

(siehe Anlage zur Begründung)

Bescheinigung des Jugendamtes wird beantragt.

Ausnahmeantrag zum Genehmigungsantrag wird gestellt.

Der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG und dem Bebauungsentwurf als Anlage zur Begründung wird zugestimmt.

Uslar, den 16.12.1980

gez. Schönitz

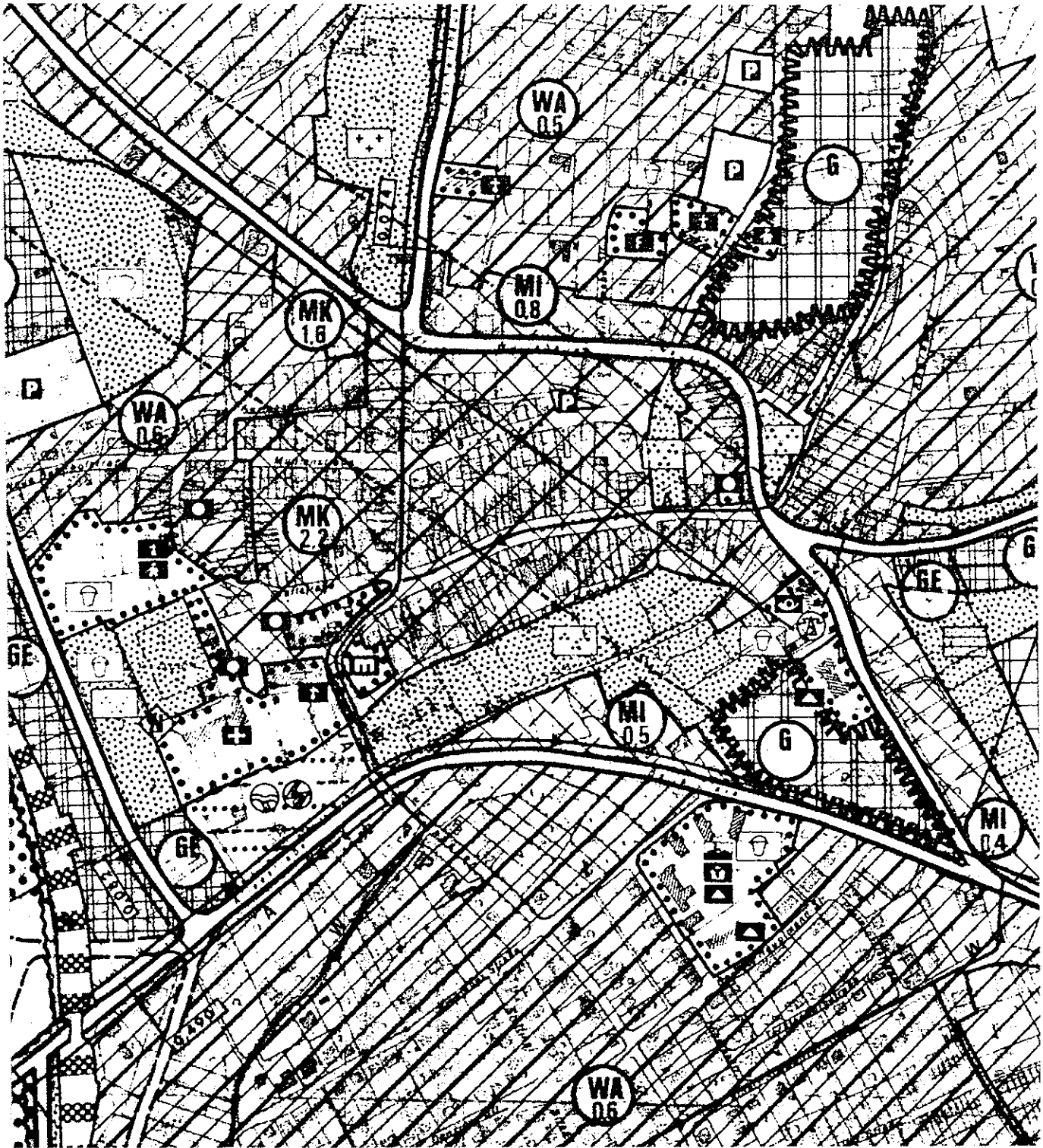
gez. Arens

Bürgermeister

Stadtdirektor

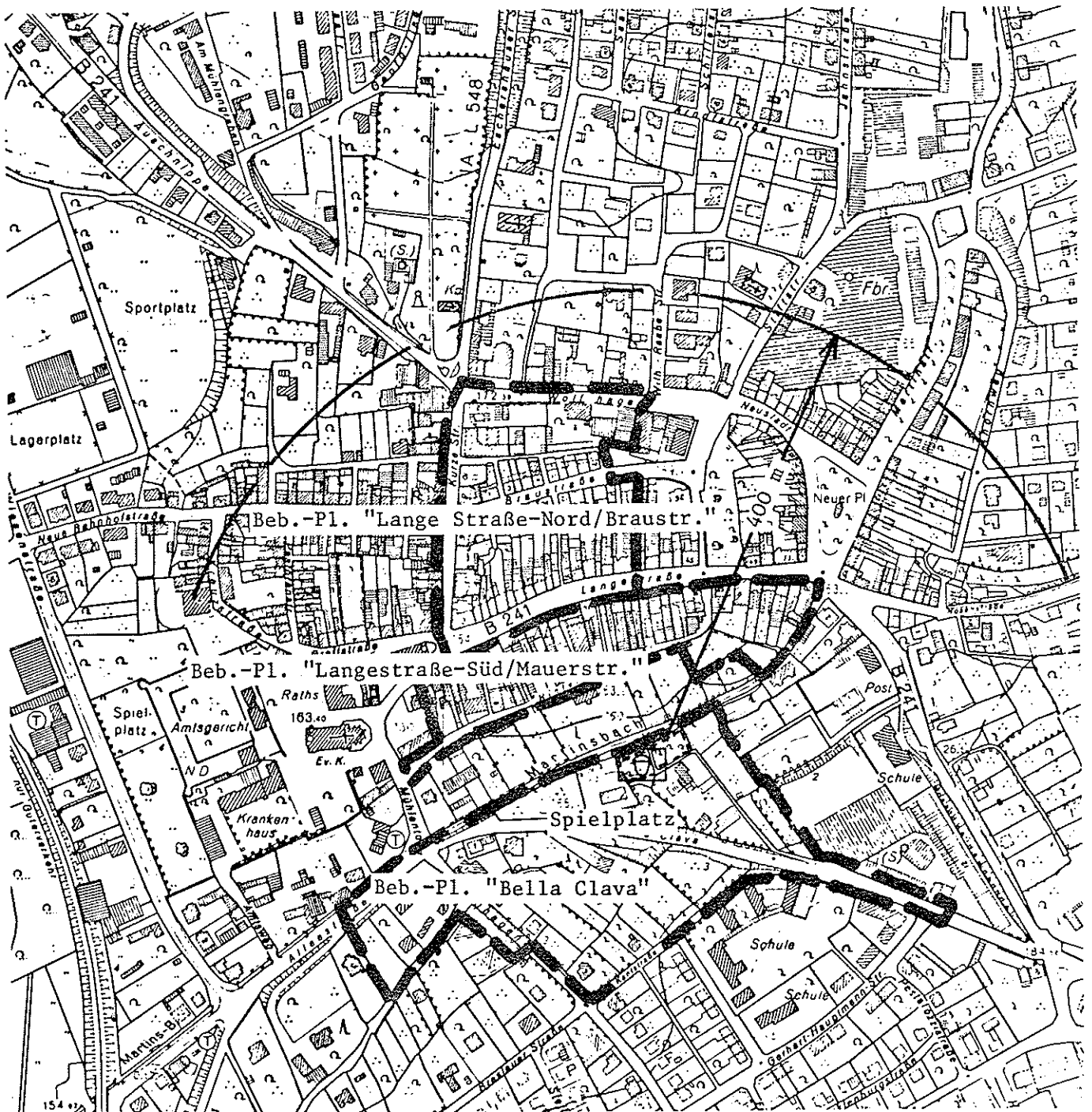
(Die Begründung wird dem Bebauungsplan Nr.21 der Stadt Uslar beigelegt.)

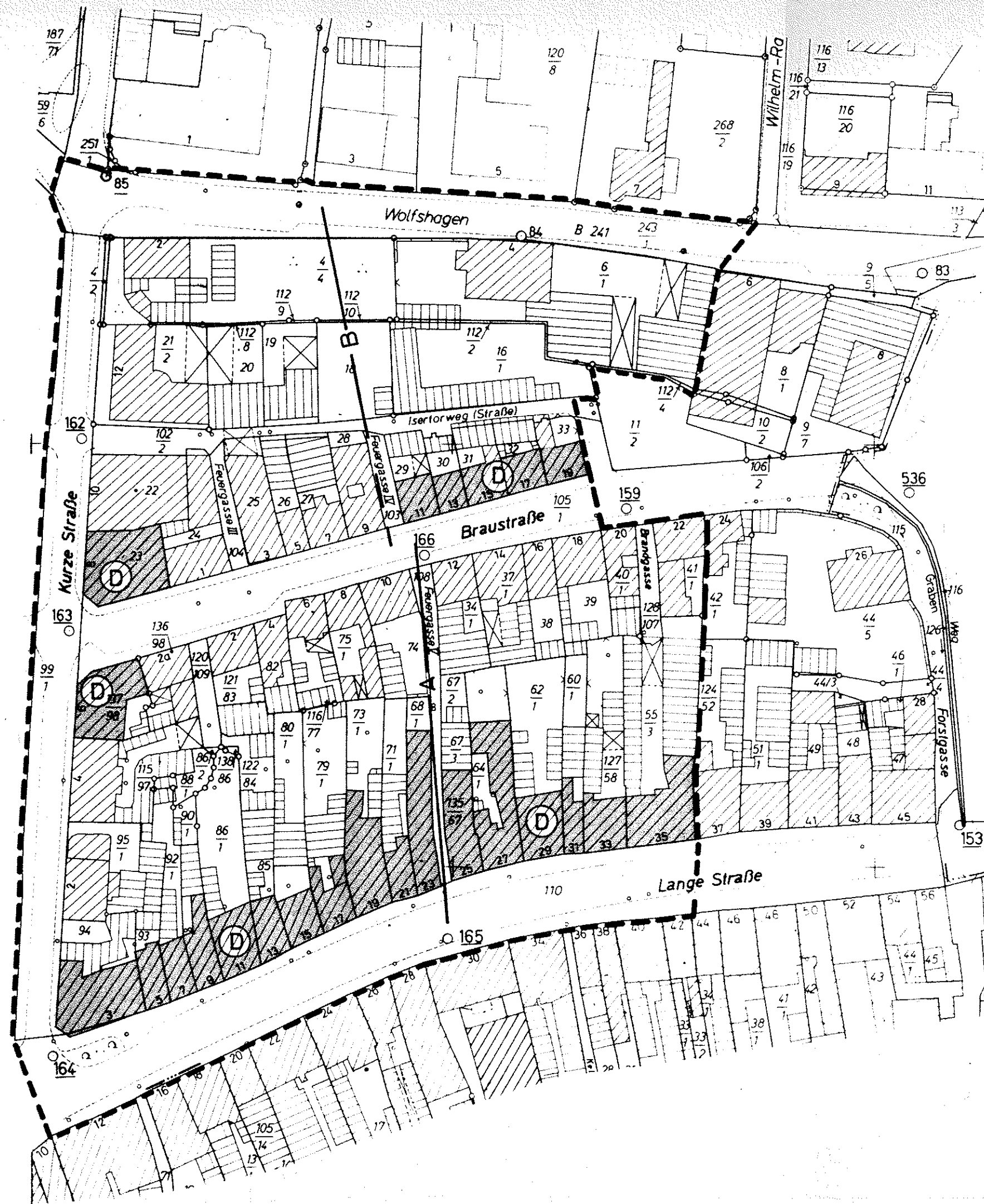
Auszug aus dem Flächennutzungsplan i. M. 1 : 5000



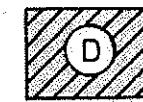
Anlage zur Begründung

Spielplatzplan i. M. 1 : 5000





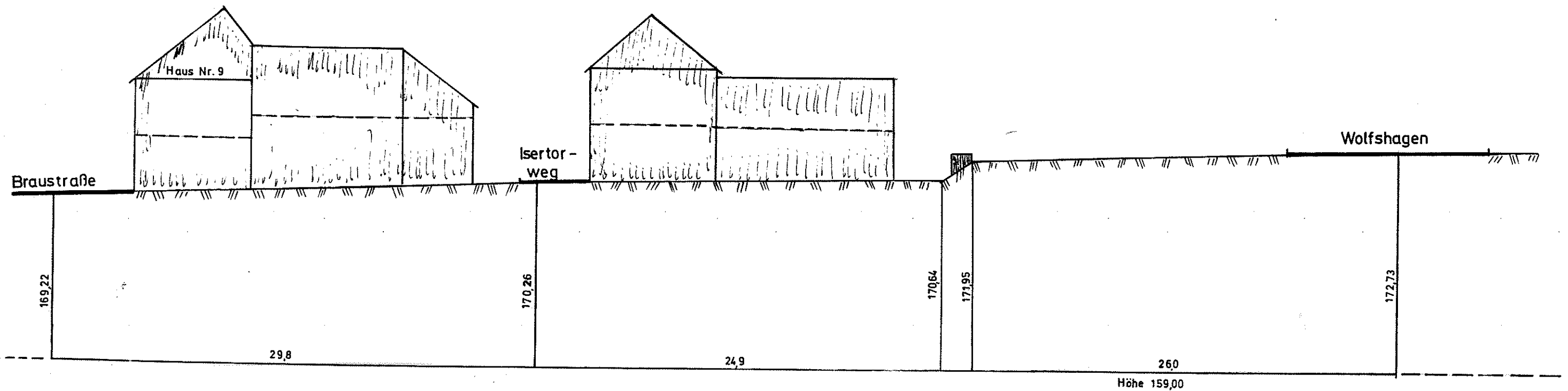
STADT USLAR
Karte mit den dargestellten Baudenkmalen
zum Bebauungsplan Nr. 21
„Langestraße-Nord/Braustraße“



In das Verzeichnis der Bau- und
Kunstdenkmale aufgenommene
Baudenkmale

Profil B

(siehe Karte mit den dargestellten Baudenkmalen)



Profil A

(siehe Karte mit den dargestellten Baudenkmalen)

