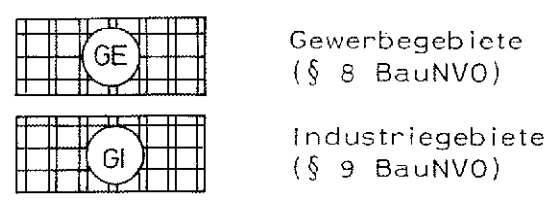
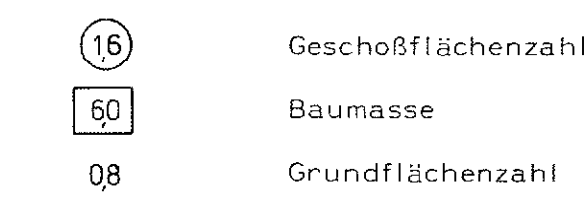


PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BaunVO -)



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

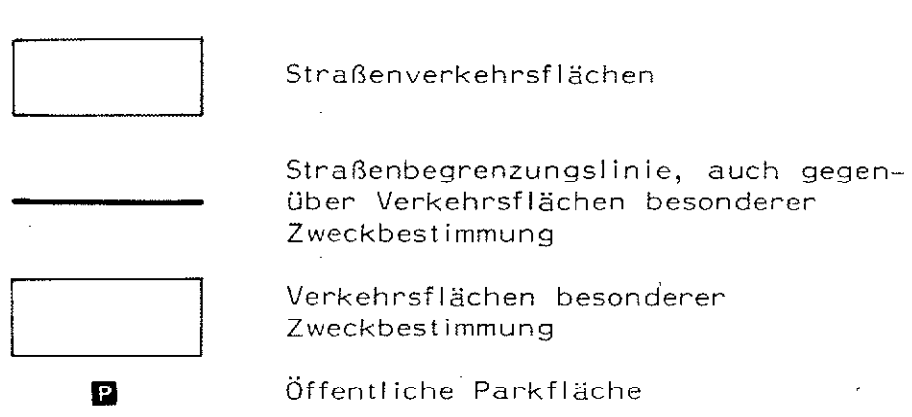


Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstgrenze

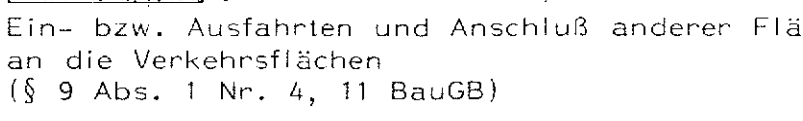
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



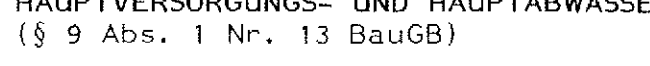
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)



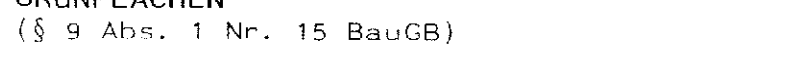
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



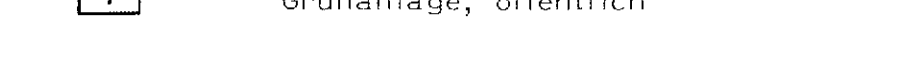
GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

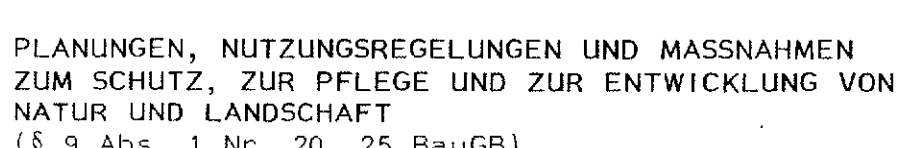


PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

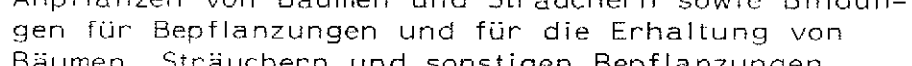


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

SONSTIGE PLANZEICHEN



FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL-ENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)



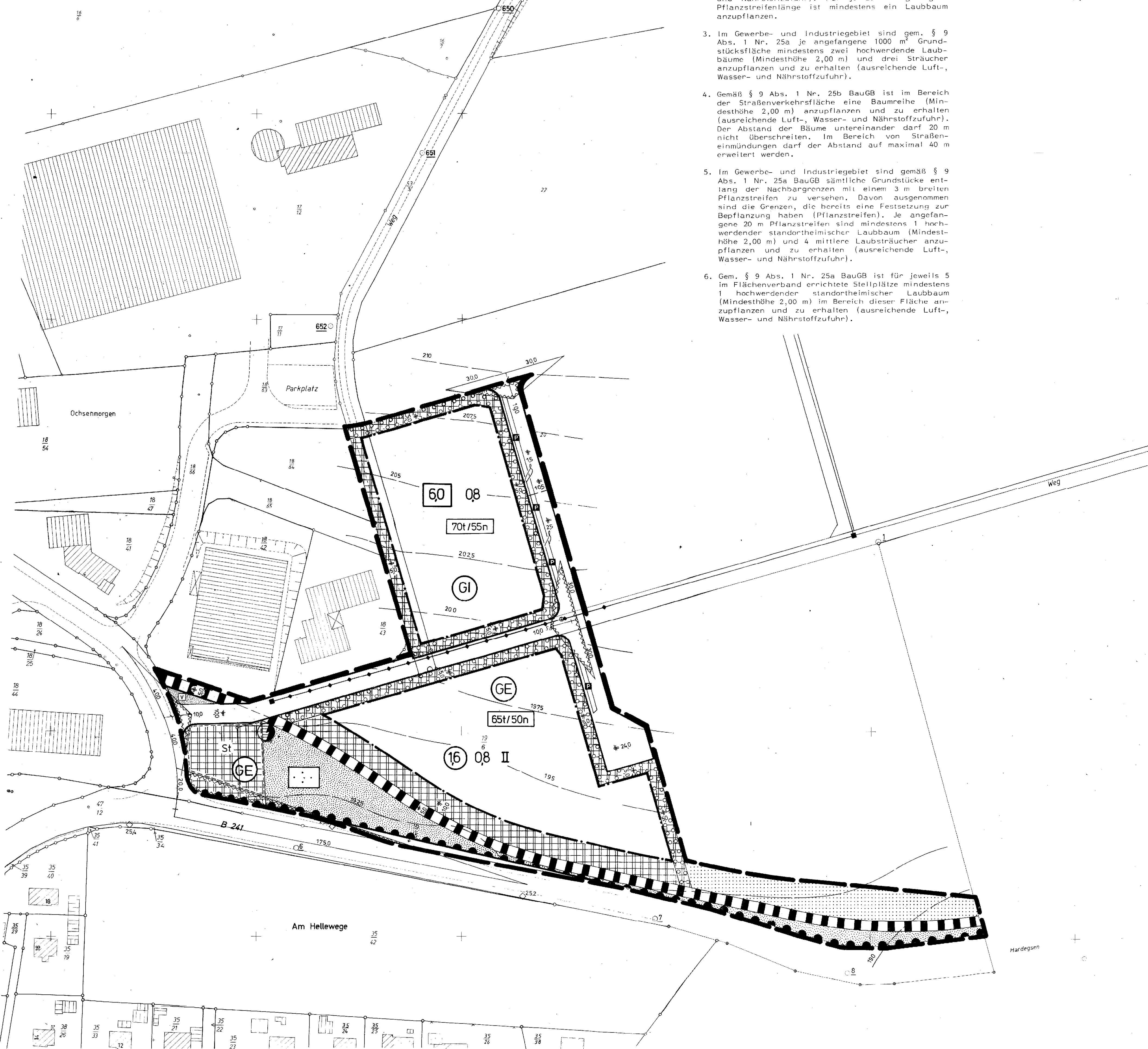
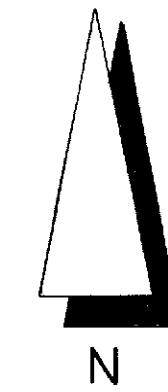
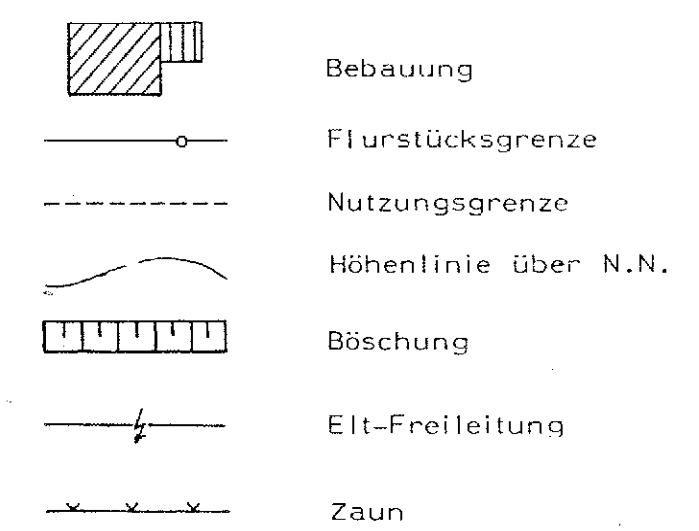
Stadt
Kreis
Reg.-Bezirk
Gemarkung
Katastramt
Flur

Uslar
Niederrhein
Braunschweig
Uslar
Niederrhein
19

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m über Fahrbahnkante freizuhalten.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a sind in dem mit 3,33 gekennzeichneten Bereich standortheimische hochwuchsende Laubbäume (Mindesthöhe 2,00 m) anzupflanzen und zu erhalten (ausreichende Luft-, Wasser- und Nährstoffzufuhr). Für je 20 m angefangene Pflanzstreifenlänge ist mindestens ein Laubbaum anzupflanzen.
- Im Gewerbe- und Industriegebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a je angefangene 1000 m Grundstücksfläche mindestens zwei hochwuchsende Laubbäume (Mindesthöhe 2,00 m) und drei Sträucher anzupflanzen und zu erhalten (ausreichende Luft-, Wasser- und Nährstoffzufuhr).
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist im Bereich der Straßenverkehrsfläche eine Baumreihe (Mindesthöhe 2,00 m) anzupflanzen und zu erhalten (ausreichende Luft-, Wasser- und Nährstoffzufuhr). Der Abstand der Bäume untereinander darf 20 m nicht überschreiten. Im Bereich von Straßeneinfriedungen darf der Abstand auf maximal 40 m erweitert werden.
- Im Gewerbe- und Industriegebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sämtliche Grundstücke entlang der Nachbargrenzen mit einem 3 m breiten Pflanzstreifen zu versehen. Davon ausgenommen sind die Grenzen, die bereits eine Festsetzung zur Bepflanzung haben (Pflanzstreifen). Je angefangene 20 m Pflanzstreifen sind mindestens 1 hochwuchsender standortheimischer Laubbaum (Mindesthöhe 2,00 m) und 4 mittlere Laubsträucher anzupflanzen und zu erhalten (ausreichende Luft-, Wasser- und Nährstoffzufuhr).
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist für jeweils 5 im Flächenverband errichtete Stellplätze mindestens 1 hochwuchsender standortheimischer Laubbaum (Mindesthöhe 2,00 m) im Bereich dieser Fläche anzupflanzen und zu erhalten (ausreichende Luft-, Wasser- und Nährstoffzufuhr).

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

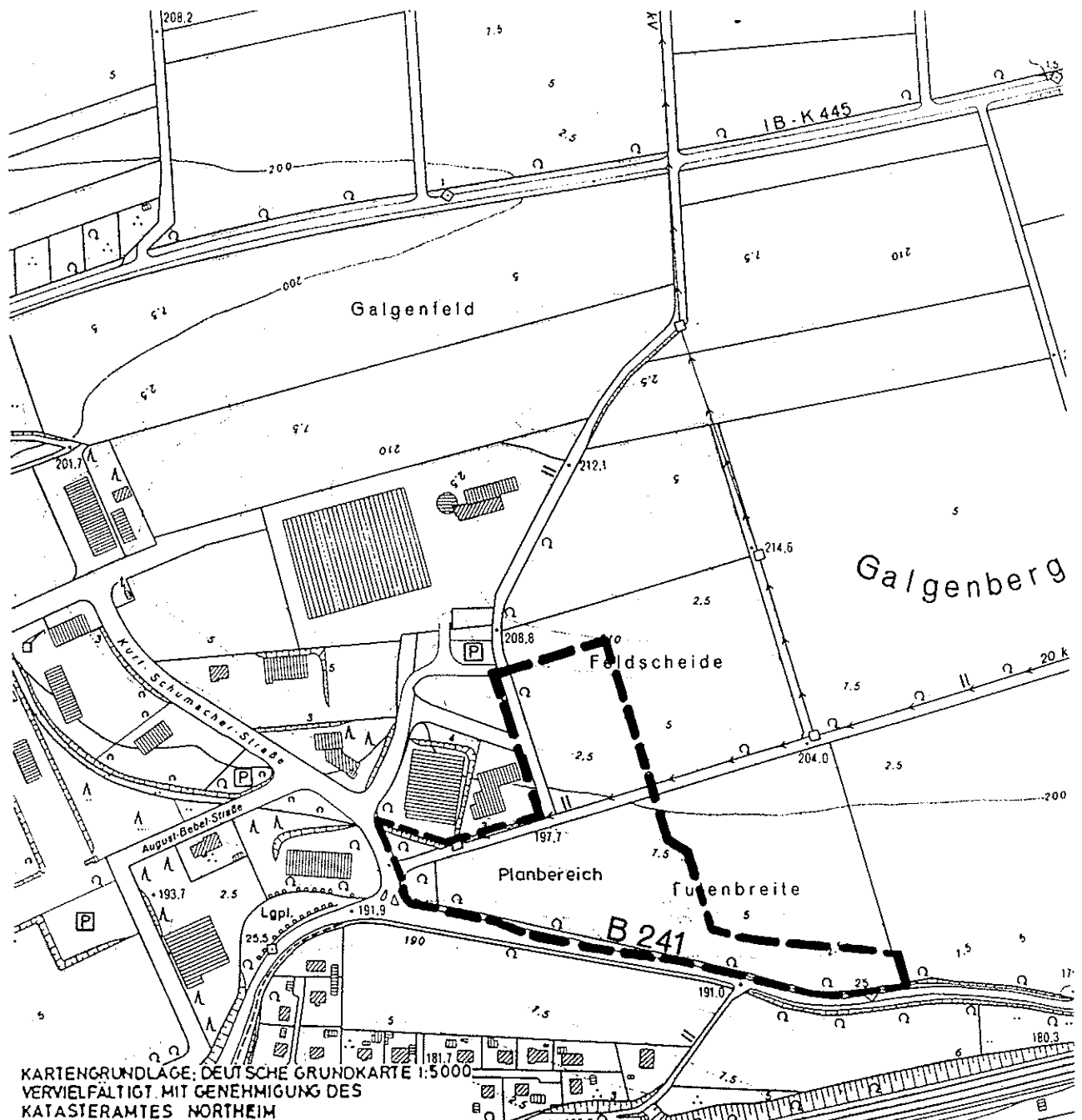


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
18.9.1990	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

STADT USLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 42 "INDUSTRIEGELÄNDE SÜD"



PLANUNGSBÜRO KELLER · LOTHINGER STRASSE 15 · 3000 HANNOVER 71

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Südosten der Kernstadt Uslar nördlich der B 241. Der Planbereich wird, wie auf dem Deckblatt im Maßstab 1:5000 dargestellt, begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Rat der Stadt Uslar hat im Oktober 1975 einen Entwicklungsplan und Flächennutzungsplan aufgestellt, der mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt wurde und der am 15.9.1978 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt worden ist. Mit der Bekanntmachung am 22.12.1978 wurde der Flächennutzungsplan wirksam.

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

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

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

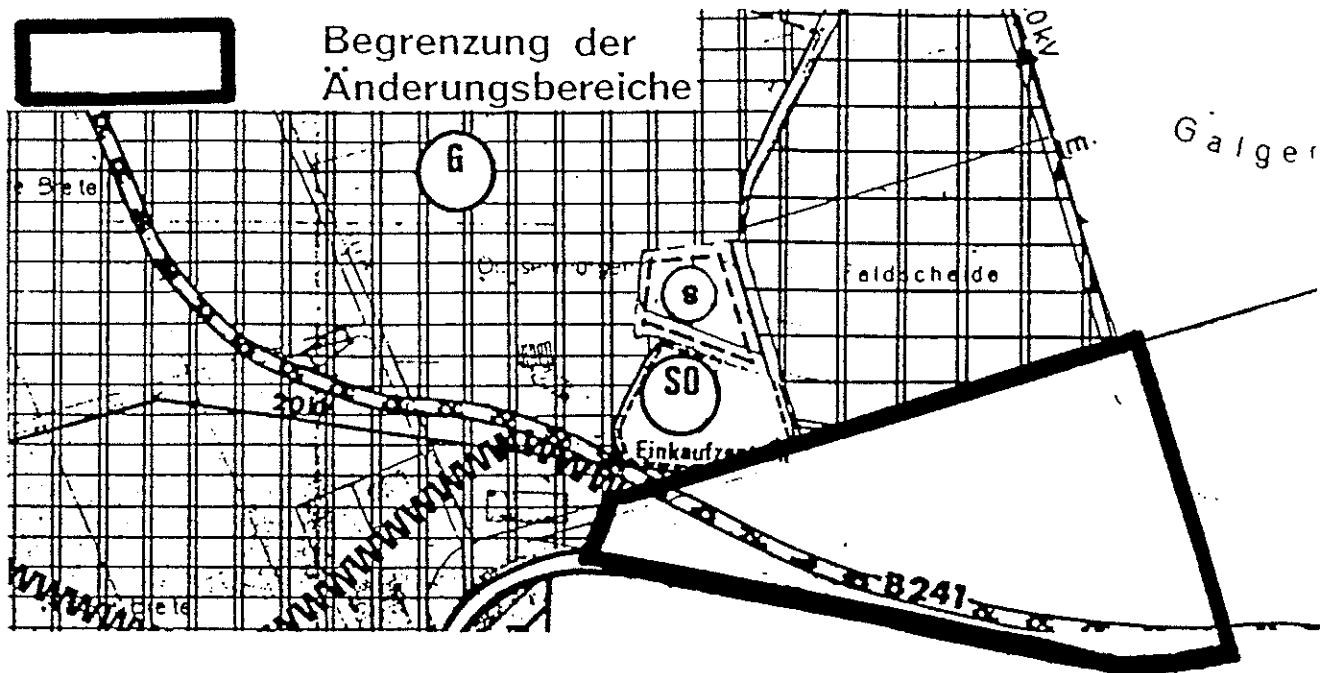
Mit Beschluß vom 26.9.1985 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde am 10.3.1988 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 16.6.1988 im Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht.

Mit Beschluß vom 11.7.1989 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese ist zur Zeit in der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

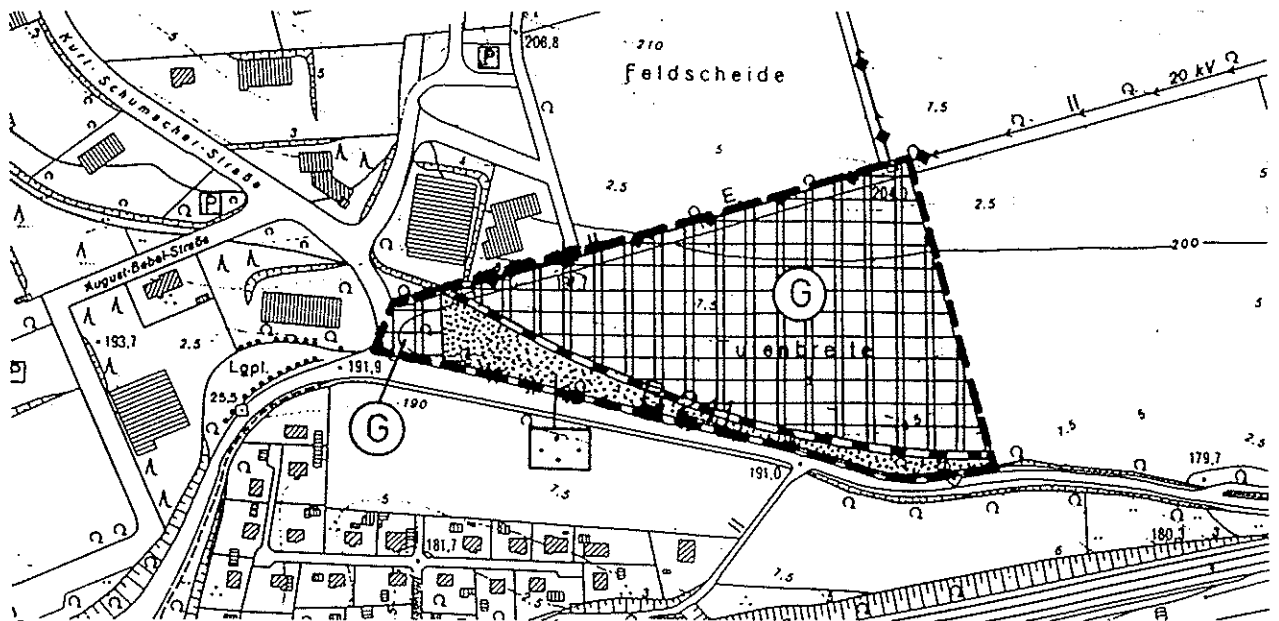
Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist derzeit Fläche für die Landwirtschaft aus. Im Rahmen der 6. Änderung wird das Industriegleis an die Bundesstraße gelegt und die nördlich gelegene Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Weitere Darstellungen sind der angefügten 6. Änderung zu entnehmen.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan
mit eingearbeiteten wirksamen Änderungen im Maßstab 1:5000



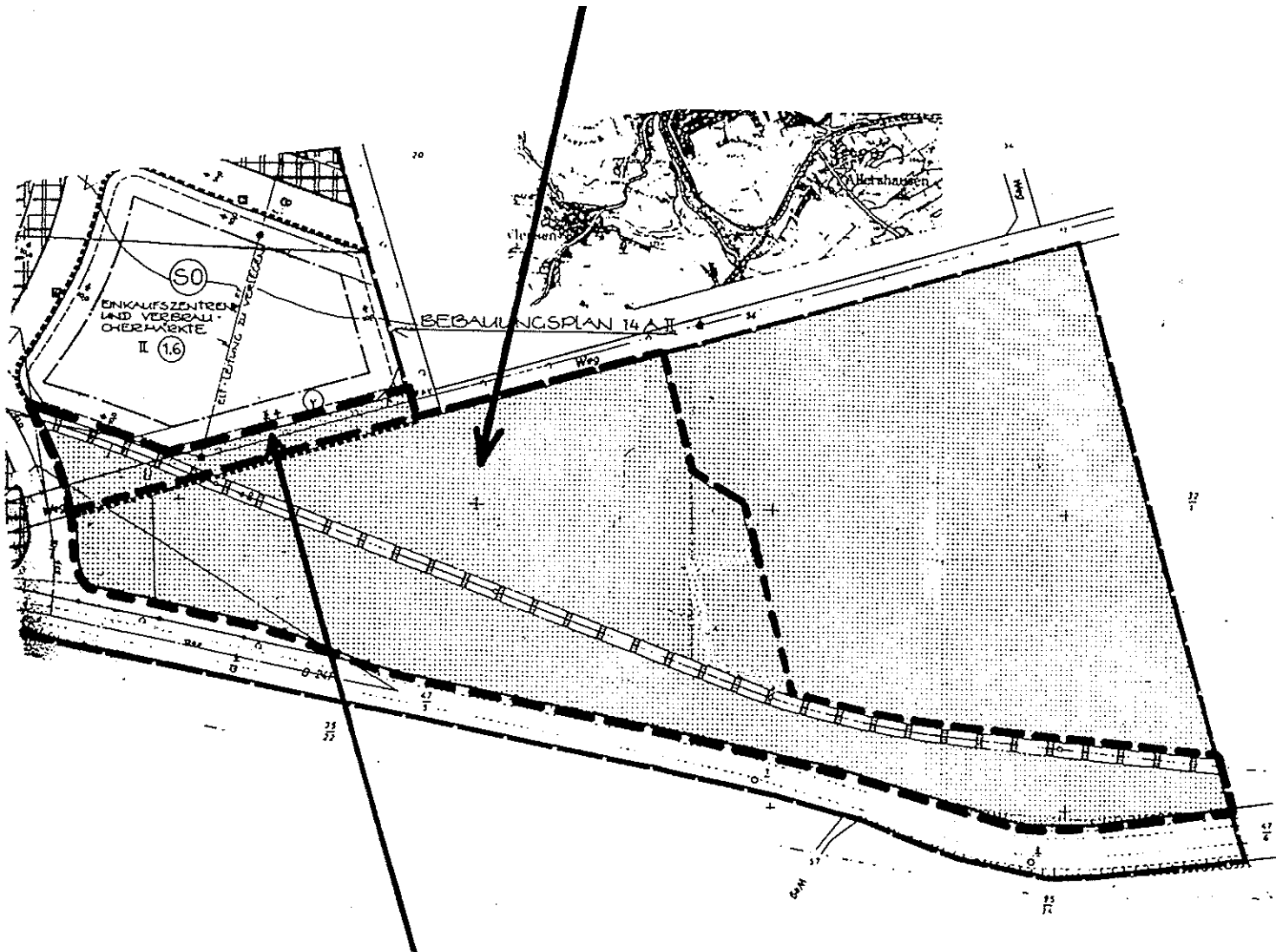
Auszug aus der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Maßstab 1:5000



Der Stadt Uslar
zur Vervielfältigung unter den
anerkannten Bedingungen freigegeben durch
KATASTERAMT NORTHEIM

verkleinerter Planausschnitt des Beb.-Planes Nr.14 A I und 14 A II

Teilplanaufhebung
vom Bebauungsplan Nr. 42 überplanter Bereich des 14 A I



Teilplanaufhebung
vom Beb.-Plan Nr. 42 überplanter Bereich des 14 A II

2.2 Natur und Landschaft

Das geplante Gewerbe- bzw. Industriegebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Landschaftsbildprägender Bewuchs ist nicht vorhanden. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Northeim ist der Bereich des Bebauungsplanes zu einem Teil als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Landwirtschaft dargestellt. Da es sich nur um eine Abrundung in geringem Umfang handelt, werden die Interessen der Landwirtschaft nicht nachteilig berührt. Zur freien Landschaft hin sind Anpflanzungen vorzunehmen, die einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft gewährleisten.

2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiet

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Uslar benötigt kurzfristig für einen Gewerbebetrieb eine werbewirksame Fläche nahe der Bundesstraße. Der Bebauungsplan 14 A I weist den infrage kommenden Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus. Da sich die Fläche gut in den Umrang des Industriegebietes einfügt, soll eine Umnutzung vorgenommen werden. Da aus verkehrstechnischen Gründen die Zufahrt von der Hauptverkehrsstraße im Norden erfolgen muß, ist eine Planung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 A I notwendig. Gleichzeitig wird auch ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 14 A II erfaßt.

Damit keine Rechtsunsicherheiten auftreten, wird ein neuer Bebauungsplan Nr. 42 aufgestellt, der im Überdeckungsbereich (siehe Seite 3 dieser Begründung) mit Rechtsverbindlichkeit an die Stelle des Bebauungsplanes Nr. 14 A I und Nr. 14 A II tritt.

Mit Beschluß vom 10.07.1990 hat der Rat der Stadt Uslar beschlossen, für den festgesetzten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, damit eine werbewirksame Gewerbefläche angeboten werden kann. Dieser Bebauungsplan soll auch die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festsetzen und die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen bilden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Gebiet des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Hieraus wird der Bereich nördlich des landwirtschaftlichen Weges als Industriegebiet, während der südliche Bereich als Gewerbegebiet entwickelt wird. Diese Abstufung ist erforderlich, um das allgemeine Wohngebiet südlich der B 241 nicht mit Immissionen zu belasten.

Im Westen des Plangebietes wurde ein Gewerbegebiet ohne eine überbaubare Fläche festgesetzt. Hier sollen nur Stellplätze für Kraftfahrzeuge von den benachbarten Betrieben errichtet werden können. Eine Industriegebietsfestsetzung ist hier nicht notwendig.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Im Industriegebiet wird in Anlehnung an das angrenzende Baugebiet eine Baumassenzahl von 6,0 und eine Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen. Mit der hohen Ausnutzung sollen die Flächen intensiv genutzt werden können, damit nur in notwendigem Umfang Ackerflächen in Anspruch genommen werden.

Das südlich angrenzende Gewerbegebiet wird in der baulichen Ausnutzung dem Industriegebiet weitgehend angepaßt. So ist die zulässige Grundflächenzahl auch mit 0,8 und die Geschosflächenzahl mit 1,6 bei ein- bis zweigeschossiger Bebauung festgesetzt worden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit Baugrenzen großflächig ausgewiesen, damit den Betrieben für die Anordnung der Gebäude größtmöglicher Spielraum gelassen wird.

3.4 Verkehr

Die Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeplatz, die im Norden in die Hauptschließungsstraße einmündet. Das Straßenprofil ist mit 10,5 m so bemessen, daß eine 6 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg, 2 m Parkstreifen und 0,5 m Schrammbord angelegt werden kann.

Der vorhandene Hauptwirtschaftsweg, der von Westen nach Osten durch das Gebiet führt, ist als Erschließungsstraße ausgewiesen worden. Als Problem stellt sich die Einmündung in die Kurt-Schumacher-Straße dar. Um den Abstand zur Bundesstraße zu vergrößern, wird der westliche Teil der Straße leicht nach Norden abgewinkelt. Diese Straße soll vorübergehend als Erschließungsstraße dienen, bis das gesamte Erschließungssystem nach Nordosten weitergeführt wird. Dann soll die Einmündung in die Kurt-Schumacher-Straße so entschärft werden, daß die Straße nur noch in einer Richtung befahren werden kann und zwar in West-Ost-Richtung. Dadurch wird das Einfahren in die Kurt-Schumacher-Straße verhindert und der Konflikt beseitigt. Außerdem wird dieser Verkehrsweg für den landwirtschaftlichen Verkehr benötigt. Es muß gewährleistet bleiben, daß der landwirtschaftliche Verkehr ungehindert fließen kann.

Im Bebauungsplan 14 A I Industriegelände ist ein Industriegleis dargestellt, welches nach Osten hin den Anschluß an die Strecke der Bundesbahn erhalten soll. Diese nach Osten führende Strecke zerteilt die landwirtschaftliche Fläche in relativ ungünstige Flächen. Im Rahmen des Bebauungsplanes "Industriegelände-Süd" wird diese Trasse dicht an die Bundesstraße herangelegt, wodurch Restflächen vermieden werden. Auch wenn derzeit kein Bedarf vorhanden ist, die Güter über die Schiene zu transportieren, so soll doch weiterhin der Anschluß erhalten bleiben.

Ein Abrücken der Gleistrasse auf 20 m Abstand zur Fahrbahnkante kann nicht vorgesehen werden, da im Abstandsbereich Flächen entstehen, die keiner Nutzung zugeführt werden können. Gemäß § 1 BauGB sind die Städte und Gemeinden gehalten, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen. Die Unterschreitung wird auch damit gerechtfertigt, daß die Stadt Uslar mit Unterstützung der zuständigen Fachbehörden auf eine Verlegung der B 241 hinarbeitet und so sich eine Erweiterung der Straßentrasse im derzeitigen Bereich erübrigt.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der B 241 ist eine Festsetzung, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, getroffen worden. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Bereich entlang der B 241 lückenlos ohne Tür und Tor einzufriedigen. Vorhandene Zufahrten und Zugänge sind vorher aufzuheben.

Hinweise zur übergeordneten Verkehrsfläche

Von seiten des Straßenbauamtes Gandersheim wird auf nachfolgende Punkte hingewiesen.

Oberflächen- und Abwässer aus dem Baugebiet dürfen den Straßenanlagen der B 241 weder mittelbar noch unmittelbar zugeleitet werden.

Evtl. geplante Entwässerungseinrichtungen im Bereich der B 241 für das geplante Regenrückhaltebecken sind mit dem Straßenbauamt gesondert abzustimmen.

Die Lagerung von Baumaterial jeder Art im Bereich der Straßenanlagen ist nicht gestattet.

Geplante Anpflanzungen entlang der Bundesstraße sind mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

3.5 Grünflächen

Zwischen B 241 und geplanter Gleistrasse verbleibt eine Dreiecksfläche, die nach Vorgabe des Flächennutzungsplanes als Grünflächen dargestellt ist. Hier soll der Eingangsbereich des Industriegleises landschaftlich gestaltet werden. Außerdem soll die Grünfläche dazu dienen, eine Wasserfläche in Form eines Regenrückhaltebeckens anzulegen, um das abfließende Niederschlagswasser aufzustauen und in verzögerter Zeitfolge abfließen oder versickern zu lassen. Damit soll ein kleiner Ausgleich geleistet werden, für die weitere Inanspruchnahme unbebauter Flächen. Zur Zeit liegen noch keine technischen Werte für ein Regenrückhaltebecken vor. Diesbezüglich wird auf eine zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan verzichtet. Durch den Hinweis soll im Rahmen der Grünflächendarstellung dieser Punkt geprüft werden. Im übrigen läßt sich eine Wasserfläche in einer festgesetzten Grünanlage problemlos verwirklichen.

3.6 Fläche für die Landwirtschaft

Bedingt durch die Veränderung des Anschlußgleises wird es erforderlich, die Fläche für die Landwirtschaft auch mit in die Planung aufzunehmen. Diese Einbeziehung erscheint auch gerechtfertigt, da durch die Neuplanung die verbleibende Fläche für die Landwirtschaft erweitert bzw. begünstigt wird.

3.7 Sonstige Planzeichen

Das geplante Gewerbe- und Industriegebiet hat zum vorhandenen Wohngebiet nicht den notwendigen Abstand, so daß nicht sichergestellt werden kann, daß Beeinträchtigungen der Wohnnutzung über den zulässigen Rahmen durch das Gewerbe nicht auftreten werden. Um Konflikte dieser Art zu vermeiden, sind im Gewerbe- und Industriegebiet flächenbezogene Schalleistungspegel, die vom Gewerbeaufsichtsamt empfohlen sind, festgesetzt worden. Diese Pegel dürfen erhöht werden, soweit durch entsprechende Abschirmmaßnahmen das Wohngebiet geschützt wird.

3.8 Textliche Festsetzungen

Nr. 1

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

Nr. 2

Zur Begrünung und zur Gestaltung des Ortsrandes ist im Rahmen eines Pflanzstreifens (von 5 m Breite) eine Bepflanzungsfestsetzung erfolgt. Damit wird eine lockere Randbepflanzung erreicht, die nicht den Charakter einer Hecke erhält.

Nr. 3

Desweiteren sollen die Industrie- und Gewerbegrundstücke allgemein eine Bepflanzung erhalten. Durch die geschäftsmäßige Nutzung bleibt selten Raum für gestalterische und und arbeits- und klimaverbessernde Maßnahmen. Durch die Festsetzung einer allgemeinen Bepflanzung wird der Betrieb angehalten, ein Mindestmaß an Anpflanzungen von Laubbäumen vorzunehmen.

Nr. 4

Von der Bepflanzung sollte auch die Verkehrsfläche nicht ausgeschlossen sein, zumal sie vorübergehend den Ortsrand mit bildet. Zur Vermeidung einer baumlosen Straßenfläche ist die Anpflanzung einer Baumreihe innerhalb der Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Nr. 5

In Industrie- und Gewerbegebieten werden große überbaubare Flächen in einem Zusammenhang dargestellt. Hier wird eine Gliederung sehr schwierig ohne eine künftige Aufteilung der Fläche nicht zu behindern. Da aufgrund der Bauordnung zu den Nachbargrenzen ein Bauabstand gehalten werden muß, kann dieser Bereich auch für eine Bepflanzung genutzt werden, ohne das

Grundstück in seiner Nutzbarkeit erheblich zu beeinträchtigen. Bezogen auf die künftigen Grundstücksgrenzen ist ein Pflanzstreifen von je 3 m festgesetzt worden. Dies trägt zu einer gestalterischen Gliederung des Industrie- und Gewerbegebietes bei.

Von dieser Festsetzung müssen die Bereiche ausgenommen werden, die bereits eine Bepflanzungsfestsetzung besitzen. Dadurch wird eine Doppelfestsetzung vermieden.

Nr. 6

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

Hinweise zur Bepflanzung

Die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist nach dem Gesetz so zu verstehen, daß die Gehölze fachgerecht in den Boden eingesetzt werden, ein genügenden Lebensraum und eine ausreichende Luft-, Wasser- und Nährstoffzufuhr gesichert ist. In befestigten Bereichen wie Stell- und Parkplätzen ist diesbezüglich eine ausreichend große Baumscheibe entsprechend der Gehölzart vorzusehen. Dabei soll bei Baumscheiben in befestigten Bereichen von mindestens 9 m² ausgegangen werden.

Als standortheimische Laubbäume und Sträucher werden folgende Pflanzempfehlungen gegeben:

A) Bäume

Spitzahorn/Bergahorn
Weißerle
Sandbirke
Hainbuche
Stieleiche
Robinie
Roßkastanie
Linde
Wildkirsche
Esche
Baumhasel

B) Sträucher

Berberitze
Scheinquitt
Hartriegel
Feuerdorn
Reifweide
Strauchrose
Zwergmistel
Flieder
Holunder
Felsenbirne
Schneeball
Haselnuss
Liguster
Forsythie
Pfaffenhütchen

Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, daß bei der Auswahl der Baum- und Straucharten für die Eingrünung des Geländes solche Arten, die Wirte für Schädlinge in landwirtschaft-

lichen Kulturen sind, nur in untergeordneter Anzahl verwendet werden. Die Pflanzenkonzepte können mit der Landwirtschaftskammer abgestimmt werden (Landwirtschaftskammer Hannover - Landbauaußenstelle Braunschweig, Hochstraße 18, 3300 Braunschweig).

Die von Seiten des Natur- und Landschaftsschutzes geforderte Dachbegrünung kann nicht durchgesetzt werden, da in Uslar sowie in den benachbarten Orten Flächen ohne Dachbegrünung zur Bebauung angeboten werden. Aus Gründen der Gleichbehandlung zu den übrigen rechtsverbindlich ausgewiesenen Industriegebieten wird auf eine Festsetzung einer Dachbegrünung verzichtet.

Den Unternehmen soll jedoch die Möglichkeit einer Dachbegrünung eingeräumt werden, um einen freiwilligen Beitrag für den Naturhaushalt zu leisten.

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

1. Ökologische Funktionen

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

2. Städtebaulich-Freiraumplanerische Funktionen

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

3. Wärmedämmende und schützende Funktionen

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

3.9 Immissionsschutz

Im Abstand von 100 m zum Baugebiet befindet sich ein allgemeines Wohngebiet. Diesbezüglich wurde die Abstufung in der zulässigen Nutzung vorgenommen. Desweiteren wurde für das Gewerbe- und Industriegebiet ein flächenbezogener Schallleistungspegel (siehe 3.7 Sonstige Planzeichen) festgesetzt. Das Gewerbegebiet hat somit einen geringsten Abstand von 90 m und das Industriegebiet einen geringsten Abstand von 185 m. Bedingt durch den Abstand und den zulässigen Schalleleistungspegel sind Nutzungskonflikte ausgeschlossen.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1. Bodenordnung

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

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

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

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

Enteignungen (§§ 85 ff BauGB)

4.2. Ver- und Entsorgung

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

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

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

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

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

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

Das anfallende Niederschlags- und Grundwasser soll über ein gesondertes Kanalnetz unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen erst einem Rückhaltebecken zugeführt werden. Der Überlauf sollte, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Ansonsten wird es unter Beachtung der wasserrechtlichen Erlaubnis dem nächsten Vorfluter zugeleitet. Das Rückhaltebecken kann sowohl in der öffentlichen Grünfläche wie auch auf dem privaten Grundstück angelegt werden. Für ein Regenrückhaltebecken bzw. für Gewässer, die entstehen oder verändert werden, ist eine Genehmigung nach §§ 119 und 128 NWG und für die Einleitung in öffentliche Gewässer für Regenwasser Erlaubnis nach den §§ 3, 4 und 10 erforderlich. Die zukünftige Indirekt-Einleiter-Verordnung ist für Indirekteinleiter von gefährlichen Stoffen zu beachten. Eventuell vorhandene Leichtstoffabschneider sind nach DIN 1999 zu bemessen und anzuschließen.

Der Überlauf der Rückhaltebecken sollte schließbar sein, damit bei Unglücksfällen (wie Brand u.a.) die belasteten Wasser aufgefangen und einer Reinigung zugeführt werden können.

Gleichzeitig kann das Rückhaltebecken auch als Feuerlöschreserve dienen. Es muß jedoch darauf geachtet werden, daß ein ausreichender Wasseraustausch (bzw. Umwälzung) stattfindet um Geruchsbelästigungen zu vermeiden.

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

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Northeim durchgeführt.

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

Die Versorgung mit Elektrizität wird von den Stadtwerken Uslar, sichergestellt. Hierfür ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Eine entsprechende Fläche ist im Plangebiet ausgewiesen worden. Die Versorgung mit Gas wird von der Gasversorgung Südhannover-Nordhessen GmbH sichergestellt.

4.3 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen jeglicher Art (geschlossene Müllplätze usw.) sowie Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

4.4 Einstellplätze

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

4.5 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Für die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen werden im Endzustand einschließlich Behördenleistung folgende Kosten geschätzt:

Erwerb und Freilegung	67.500,-- DM
Verkehrsflächenausbau	724.000,-- DM
Anlage der Grünflächen	188.000,-- DM

Von diesen Beträgen sind 724.000,-- DM abzüglich 10 % Gemeindeanteil über den Erschließungsbeitrag zu verteilen.

Regenwasserkanal	248.000,-- DM
Schmutzwasserkanal	158.000,-- DM
Hausanschlüsse (SW und RW)	36.000,-- DM

Diese Kosten werden von der Stadt getragen bzw. umgelegt.

Die Kosten für die Strom- und Wasserversorgung sowie für das erforderliche Fernmeldenetz werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

4.6 Die vorgesehene Finanzierung der zu treffenden Maßnahmen

Die Erschließung kann abschnittsweise erfolgen. Zur Finanzierung werden Wirtschaftsförderungsmittel in Anspruch genommen.

4.7 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von	3,3502 ha
davon sind Gewerbegebiete	1,2972 ha
Industriegebiete	0,8628 ha
Verkehrsfläche	0,4824 ha
Fläche f. Landwirtschaft	0,1878 ha
Bahnanlagen	0,2030 ha
Grünanlage	0,3132 ha
Trafostation	0,0038 ha

Bei der geplanten Baudichte von 1,6 GFZ ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 18.653 m².

Im Industriegebiet ergibt sich bei der geplanten Baudichte von 6,0 BMZ eine maximale Baumasse von 51.768 m³.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 42

"Industriegelände Süd"

vom 01.08.1990 bis einschließlich 03.09.1990

öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Uslar gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Uslar, den 16. Okt. 1990

gez. Leipold
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor