

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 1 Abs. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977
- Bundesgesetzbl. I S. 1764 - BauNVO -)

Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO

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

Zahl der Vollgeschosse
als Höchstgrenze
zwingend
04 Grundflächenzahl
05 Geschöflächenzahl

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

Offene Bauweise
Baugrenze

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

Flächen oder Baugrundstücke für
den Gemeinbedarf
Schule

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

Straßenverkehrsfläche
Öffentliche Parkflächen
Straßenbegrenzungslinie,
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)
Sichtdreiecksflächen
Zu- und Ausfahrtsverbot

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

Grünflächen (öffentlich)
Parkanlage
Spielplatz
Grünanlage

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,
z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung
des Maßes der Nutzung innerhalb
eines Baugebietes
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BBauG)

Straßenbegrenzungslinie
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Überbaubare Grundstücksfläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung,
Aufschüttungen, sowie Bewuchs und Einfriedungen
über 80 cm über Fahrbahnkante freizuhalten.

ANSCHLUSSPLAN
B 19 b SCHUL-SPORT U.
ERHOLUNGSZENTRUM

Flur 3

IV 03 10

Vervielfältigungsvermerk
Kartengrundlage: Flurkartenwerk Flur 3 Maßstab 1:1000
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für die Stadt Uslar
erteilt durch das Katasteramt Northeim
am 28.7.77
Az. V 891/77

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 7.11.1978
die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am
4.12.1978 ortsüblich bekannt gemacht.

Uslar, den 20.1.1983

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschafts-
katasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen
Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach
(Stand vom Juli 1977).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der
baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die
Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt Northeim, den 3. Feb. 1983

In Vertretung:
gez. Walter
Vermessungsoberrat

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Architekturbüro L. Keller

Hannover im Nov. 79 / April 81

ARCHITEKTURBÜRO L. KELLER
LOTHRINGER STRASSE 15
3000 HANNOVER 71
Planverfasser

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.3.1981
den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zu-
gestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6
BBauG beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 29.7.1981
ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben
vom 10.8.1981 bis 10.9.1981 gemäß § 2a Abs. 6 BBauG
öffentlich ausgelegt.

Uslar, den 20.1.1983

In Vertretung:
gez. Meiering
Stadt-/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am
dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der
Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung
gemäß § 2a Abs. 7 BBauG beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne vom § 2a Abs. 7 BBauG wurde
vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum
gegeben

Uslar, den

In Vertretung:
gez. Meiering
Stadt-/Gemeindedirektor

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, ber.
S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979
(BGBl. I S. 863), und des § 10 der Niedersächsischen Ge-
meindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.5.1982 (Nds. GVBl.
S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom
(Nds. GVBl. S. 1) hat der Rat der Stadt/Gemeinde
diesen Bebauungsplan Nr. 19a bestehend aus der Plan-
zeichnung und den nachstehenden, nebeneinanderstehenden textli-
chen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Uslar, den 20. JAN. 1983

In Vertretung:
gez. Schmitz
Ratsvorsitzender
gez. Meiering
Stadt-/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat den Bebauungsplan nach
Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a Abs. 6
BBauG in seiner Sitzung am 14.10.1982 als Satzung (§ 10
BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Uslar, den 20.1.1983

In Vertretung:
gez. Meiering
Stadt-/Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungs-
behörde Landkreis Northeim (Az. 517/83 - 5 - 6
vom heutigen Tage unter Auflagen/Maßgaben gemäß
§ 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt/
teilweise genehmigt.
Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Stadt/-
gemeinde vom gemäß § 6 Abs. 3 BBauG von
der Genehmigung ausgenommen.

Northeim, den 24. Juni 1983

In Vertretung:
Landkreis Northeim
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage
gez. Müller-Hanel

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist in der Genehmigung-
verfügung vom
aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung
am
begleitet
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maß-
gaben vom
bis
öffentlich ausgelegt
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am
ortsüblich bekannt gemacht

Uslar, den

In Vertretung:
Stadt-/Gemeindedirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12
BBauG am 8.7.1983 im Amtsblatt des Landkreises
Northeim bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 8.7.1983 rechtsver-
bindlich geworden.

Uslar, den 8.7.1983

In Vertretung:
gez. Meiering
Stadt-/Gemeindedirektor

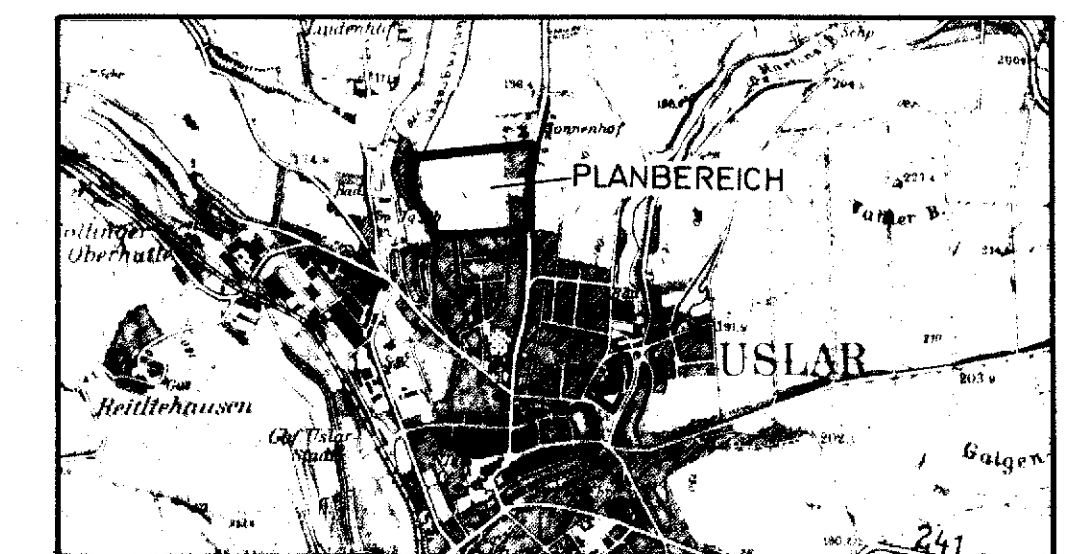
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungs-
planes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes
nicht geltend gemacht worden.

Uslar, den

In Vertretung:
Stadt-/Gemeindedirektor

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauung
Mauer
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Nutzungsgrenze
Zaun
Gartenland
Wald
Graben
Boschung
Hohenlinien über NN



ÜBERSICHTSPLAN

M.1: 25000

USLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 19 a

SCHUL-,SPORT UND ERHOLUNGSZENTRUM

M.1:1000

BUNDESBAUGESETZ (§ 30), BAUNUTZUNGS-
VERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

PLANUNGSBÜRO L. KELLER LOTHRINGERSTRASSE 15 3 HANNOVER 71

GEM. § 2 (5) BBauG	GEM. § 2a (1) BBauG	GEM. § 10 BBauG	GEM. § 11 BBauG	GEM. § 12 BBauG
BEARBEITET NOV. 79 / APRIL 81				

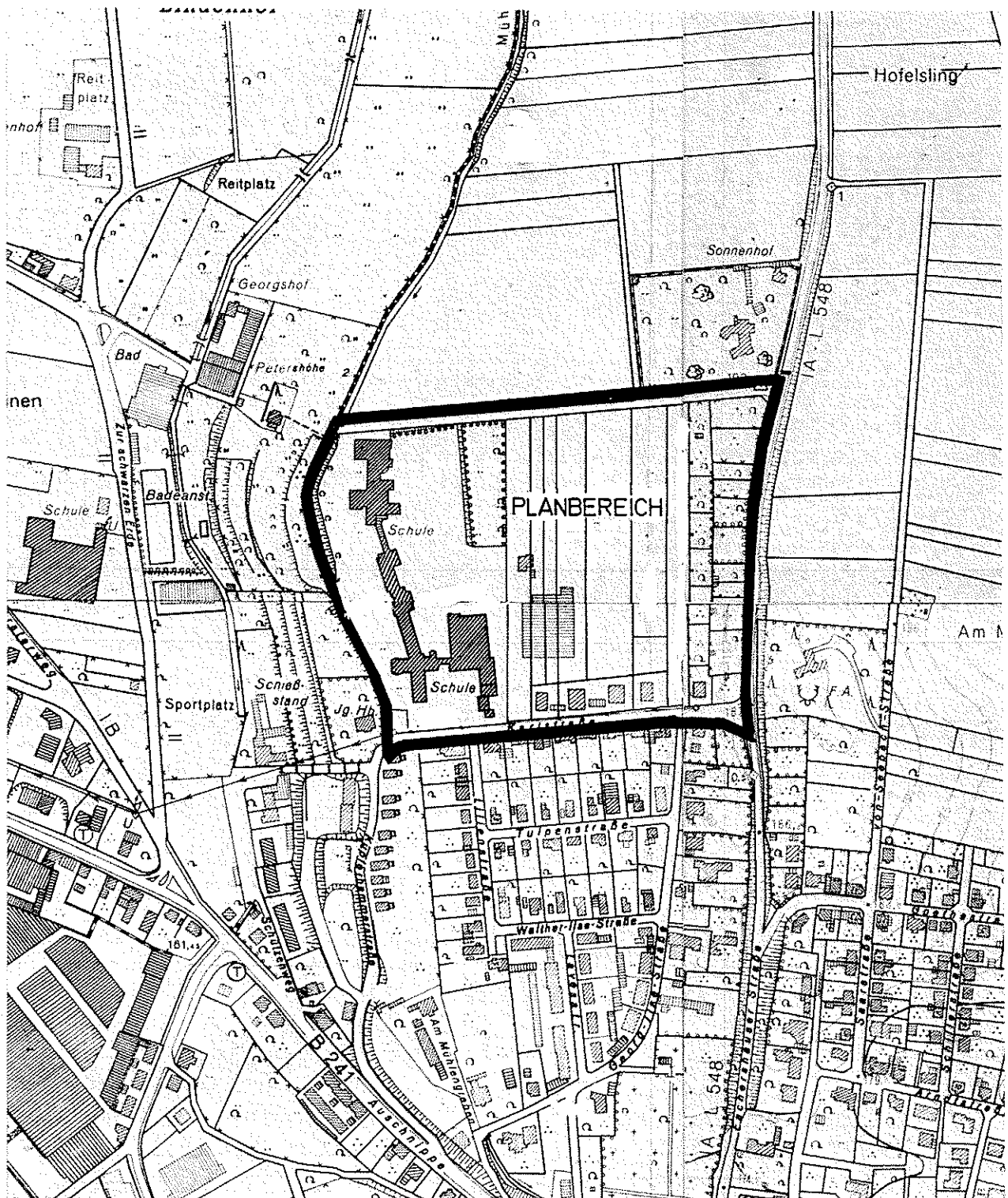
BEGRÜNDUNG

gem. § 11 + 12 BBauG

Stand der Planung:	gem. § 2 (5) BBauG am 03. April 1980	gem. § 2a (6) BBauG	gem. § 10 BBauG
---------------------------	---	---------------------	-----------------

BEBAUUNGSPLAN NR. 19 a DER STADT USLAR

FÜR DAS BAUGEBIET " SCHUL-, SPORT- UND ERHOLUNGSZENTRUM "



1. ALLGEMEINES

1.1 Bisheriger Planungsablauf

Der Rat der Stadt Uslar hatte zunächst am 07.11.1978 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen; die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 04.12.1978. Nach mehreren Besichtigungen und Erörterungen des Bebauungsentwurfes und Koordinierung mit dem inzwischen erstellten Grünordnungsplan haben der Planungs- und Bauausschuß am 18.03.1980 und der Verwaltungsausschuß am 02.04.1980 dem Entwurf des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes als Begleitplan zugestimmt und die Weiterführung des Aufstellungsverfahrens beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.04.1980 gem. § 2 (5) BBauG an der Planung beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 22.04. bis 05.06. 1980 durchgeführt. Die Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und aus der Bürgerbeteiligung erfolgte im Planungs- und Bausschuß am 22.07.1980. Dabei wurde auch eine Empfehlung über die Auslegung des Planentwurfs gem. § 2a (6) BBauG für den Fall ausgesprochen, daß sich bei der weiteren Bearbeitung keine die Planung wesentlich berührenden Änderungen ergeben würden.

Durch die von der Straßenbauverwaltung geforderte neue Straßenplanung (Anbindung an das klassifizierte Straßennetz), durch das inzwischen eingeleitete wasserrechtliche Verfahren für Staudamm und Stausee wird die Planung und Umlegung des Gesamtgebietes des B 19 noch längere Zeit in Anspruch nehmen und somit auch die vorgesehene Wohnbebauung nördlich der Karlstraße blockieren. Durch eine Aufteilung des Planbereiches könnte voraussichtlich der Plan für das Gebiet an der Karlstraße erheblich früher aufgestellt werden. Somit wäre die Voraussetzung für die Durchführung von Erschließungsarbeiten und Bereitstellung von Baugrundstücken für die ein dringender Bedarf besteht, in diesem Bereich geschaffen.

Die Aufteilung des Gesamtplanbereiches Nr. 19 ist in früheren Beratungen im Planungs- und Bauausschuß auch einige Male angesprochen worden. Die Verwaltung hat deshalb eine Aufteilung dieses Gesamtbereiches Nr. 19 in die Bereiche 19a - Gebiet zwischen Mühlengraben und Eschershäuser Straße und 19b - Gebiet östlich des Mühlengrabens geprüft und mit der Bezirksregierung erörtert.

Von dort wurden keine Bedenken gegen diese Aufteilung geäußert unter der Voraussetzung, daß dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Der bisherige gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 wird deshalb in zwei Bereiche aufgeteilt, wobei der Mühlengraben die Grenze bildet.

Der Bebauungsplan Nr. 19a "Schul- Sport- und Erholungszentrum" liegt östlich des Mühlengrabens und wird im Norden durch den Wirtschaftsweg Flurstück 152, im Osten durch die Landesstraße Nr. 548 und im Süden durch die Karlstraße begrenzt.

Bebauungsplan Nr. 19b "Schul- Sport- und Erholungszentrum" liegt westlich des Mühlengrabens. Die Nord- West- und Südgrenze entspricht der Grenzbeschreibung aus dem Aufstellungsbeschluß vom 07.11.1978

1.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Rat der Stadt Uslar hat einen Flächennutzungsplan aufgestellt, der im Dezember 1978 wirksam geworden ist.

Im F.-Plan sind für den Planbereich des Bebauungsplanes folgende Darstellungen enthalten:

WA = Allgemeines Wohngebiet,
Gemeinbedarfsfläche für Schulen und Turnhalle und
Grünfläche für Dauerkleingärten.

Z.Zt. wird die 2. Änderung zum Flächennutzungsplan durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 (5) BBauG ist abgeschlossen und die Beteiligung der Bürger i.S. des § 2a Abs. 2 erfolgt.

Im Flächennutzungsplanentwurf (2. Änderung) ist die Gemeinbedarfsfläche -Schule- verringert worden. Die Grünfläche für Dauerkleingärten ist aufgehoben und für eine kleine Fläche (Friedhof der freikirchl.Gemeinde) Parkanlage dargestellt, da eine Verlegung des Friedhofs angestrebt wird. Für die freigewordene Fläche ist Wohnbaufläche dargestellt.

1.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Rat der Stadt Uslar hat 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.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich im Sinne des Stadtentwicklungskonzeptes und des Flächennutzungsplanes geordnet werden. Besondere Planungsziele sind die Förderung des Schulwesens und des Sports.

Der Rat der Stadt Uslar hat für den Planbereich gem. § 46 BBauG die Umlegung angeordnet.

Der Bebauungsplan wird aus dem Entwurf der parallel dazu aufgestellten Flächennutzungsplanänderung entwickelt. Der Rat hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19a "Schul- Sport- und Erholungszentrum" und der Begründung zugestimmt und dessen öffentl. Auslegung gem. § 2a (6) BBauG beschlossen.

1.4 Planbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19a liegt im Norden der Stadt und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch den Wirtschaftsweg FLST 152;
im Osten durch die Landesstraße Nr. 548 "Eschershäuser Straße";
im Süden durch die "Karlstraße" und
im Westen durch den "Mühlengraben" (s. auch Deckblatt i.M. 1:5000)

Er umfaßt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12 "Karlstraße" und tritt bei Rechtskraft an dessen Stelle.

1.51 Verkehr

Das Baugebiet ist durch die Karlstraße an den überörtlichen Verkehr (L 548 "Eschershäuser Straße") angebunden. Die Einmündung ist kürzlich verkehrsgerecht ausgebaut. Im Plan sind die erforderlichen Sichtflächen festgesetzt. Entlang der Eschershäuser Straße ist ein Streifen (20,0 m von Fahrbahnkante) von der Bebauung freigehalten und Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt, da die Erschließung über die neu anzulegende Wohnstraße sichergestellt wird. Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze, Garagen) sind auf den Grundstücken herzustellen. Öffentliche Parkplätze sind im angemessenen Verhältnis im Straßenbereich vorgesehen. Über die Karlstraße erfolgt die Zufahrt zum Schulbereich in dem ausreichend Stellplätze ausgebaut sind.

Zur Erschließung des Wohngebietes ist eine neue Stichstraße erforderlich, die in einer Wendeplatte endet. Von dieser Straße führen einige kurze Stichwege zur Erschließung in die Tiefe der Grundstücke.

Der nördliche Randweg dient nur dem landwirtschaftlichen Verkehr und dem Fußgänger. Bei Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 19b wird der landwirtschaftliche Verkehr über den nach Norden führenden Verkopplungsweg, FLST 153 zur geplanten Straße geleitet.

1.52 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.521 Gemeinbedarfsfläche Schule

Der Bereich der Gemeinbedarfsfläche um Gymnasium und Realschule ist gegenüber dem z.Zt. rechtsverbindlichem Bebauungsplan Nr. 12 "Karlstraße" verändert worden. Die Abstimmung mit dem Landkreis als Schulträger ergab keinen Bedarf für die vorgehaltene Flächen in der besonders im Flächennutzungsplan vorgesehenen Größenordnung. Der Ausbau der Schulen ist im wesentlichen abgeschlossen. Bauliche Erweiterungen sind an den Gebäudetrakten möglich. Entsprechend dieser Zielvorstellung sind überbaubare Flächen, Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt worden.

1.522 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Osten des Planbereichs ist zwischen Ilse-Siedlung (Karlstraße) und Sonnenhof entlang der Eschershäuser Straße ein WA-Gebiet festgesetzt worden.

Die durch Reduzierung der Gemeinbedarfsfläche Schule (s.auch unter Pkt. 1.2) entstandene Restfläche soll nach dem Willen des Rates der Stadt einschließlich der Grünfläche der Wohnbebauung zugeführt werden.

In der Gemeinbedarfsfläche bleibt ausreichend Abstand zu den geplanten Wohngrundstücken, sodaß eine dichte Eingrünung erfolgen kann. Wohngrundstücke sollen auf dem leicht ansteigenden Gelände nur I-geschossig bebaubar sein. Daraus resultiert das Maß der baulichen Nutzung. Im Bereich des Wendeplatzes ist dem Wohnbereich ein Kinderspielplatz zugeordnet. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Diese dürfen nicht überschritten werden.

1.53 Grünflächen

1.531 Spielplatz

Dem Baugebiet ist ein Spielplatz zugeordnet worden. Ein rechnerischer Nachweis i.S. des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze ist unter städtebaulichen Werten geführt.

1.532 Parkanlage

An der L 548 (Eschershäuser Straße) befindet sich der kleine Friedhof der Ev.-Freikirchlichen Gemeinde Uslar. Er ist von der L 548 her erschlossen. Der Friedhof ist durch eine Hecke von den umliegenden Gartengrundstücken abgeschirmt.

Während der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde vom Gesundheitsamt angeregt, den Friedhof aufzuheben und die Bestattungen auf dem Evangelischen Friedhof vorzunehmen. Die Stadt Uslar ist grundsätzlich daran interessiert, die an den Friedhof angrenzenden Gartenflächen der Wohnbebauung zuzuführen.

Auch in den laufenden Verhandlungen mit den an der Umlegung beteiligten Garteninhabern ist dieser Wunsch geäußert worden.

Die in das Wohngebiet führende Stichstraße kann im Rahmen der Gleichbehandlung aller Anlieger wirtschaftlicher ausgenutzt werden, wenn die Straße beidseitig angebaut werden kann.

Die Stadtverwaltung hat daher inzwischen mit der Ev.-Freikirchlichen Gemeinde Verhandlungen geführt, die folgendes Ergebnis brachten:

Der Vertreter der Freikirchlichen Gemeinde teilte mit, daß es durchaus möglich sei, daß seine Gemeinde künftig auf eine Neubelegung dieses Friedhofs verzichten würde wenn sichergestellt ist, daß die Toten aus dieser Gemeinde, die aus Uslar stammen, auf dem kirchlichen Friedhof bestattet werden können. Die ev. Gemeinde hat inzwischen ihr Einverständnis erklärt.

Ausserdem wurde die Erklärung abgegeben, daß seine Gemeinde die Forderung des Gesundheitsamtes bezüglich des gesetzlichen Abstandes zu Gräbern von der benachbarten Wohnbebauung nicht unterstützen würde. Die Freikirchliche Gemeinde hat durchaus Interesse daran, daß die Nachbargrundstücke des Friedhofs baulich genutzt werden können.

Die Friedhofsnutzung leidet z.Zt. unter den erheblichen Verkehrsstörungen von der Eschershäuser Straße her. Ausserdem sei das Stellplatzangebot entlang der Straße nicht ausreichend. Bei Schließung des Friedhofes wird vorausgesetzt, daß auf den freien Stellen von Doppelgräbern noch Bestattungen möglich sein sollen.

Im Bebauungsplan wird daher für die Fläche des Friedhofs öffentliche Grünfläche - Parkanlage festgesetzt. Die um das Friedhofsgrundstück herum liegenden Gartenflächen werden bei Verzicht der Abstandsregelungen der Wohnbebauung zugeführt, die Bauflächen so angeordnet, daß sie zur langfristigen Übergangsregelung das größtmögliche Maß der Entfernung einhalten.

An der geplanten Stichstraße werden eine Reihe öffentlicher Parkplätze angeboten. Ein Zugang zur Parkanlage (Friedhof) sollte von daher geschaffen werden.

1.533 Allgemeines

Im Randbereich des Naturparks Solling/Vogler wird der Grünordnung im Planungsraum besondere Aufmerksamkeit gewidmet.

Der Rat der Stadt Uslar hat in Abstimmung mit dem Kreisnaturschutzbeauftragten einen -Grünordnungsplan- aufgestellt, der den Erfordernissen in Bezug auf die Landschaft Rechnung tragen soll.

2. BODENORDNUNG

Der Umlegungsausschuß der Stadt Uslar hat am 19. Dezember 1979 für das gesamte Plangebiet B 19 = 19a und 19b die Umlegung eingeleitet.

3. VER- UND ENTSORGUNG

- 3.1. Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch Anschluß an das örtliche Leitungsnetz der Stadtwerke Uslar sichergestellt.
- 3.2. Die Schmutzwasser werden im Trennsystem zur zentralen Kläranlage geleitet.
- 3.3. Die Oberflächenentwässerung erfolgt im Trennsystem durch Einleitung in den nächsten Vorfluter.
- 3.4. Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Northeim durchgeführt.
- 3.5. Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird von den Stadtwerken Uslar sichergestellt. Erforderlich werdende Umspannstationen sollten gut in die Landschaft eingefügt werden. Auf den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen ist ausreichend Möglichkeit für eine günstige Standortwahl vorhanden.

4. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

4.1. Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen.

4.2. Kostenberechnung im einzelnen:

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

4.211 den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen ----- DM

4.212 die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung 351.030,-- DM

4.213 die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen ----- DM

4.214 Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung ----- DM

4.215 Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschließungsbeiträge vom
Gesamtkosten 351.030,-- DM

Zuschüsse 17.030,-- DM

Erschließungsbeiträge 316.000,-- DM

Gemeindeanteil 18.000,-- 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	172.100,--	DM
	Zuschüsse	---	DM
	Abgaben lt. Satzung vom _____	88.100,--	DM
	Gemeindeanteil	-84.000,--	DM
4.224	Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs. 4 BBauG)		
	Gesamtkosten	34.200,--	DM
	Zuschüsse	---	DM
	Abgaben lt. Satzung vom <u>13.12.1974</u>	12.600,--	DM
	Gemeindeanteil	21.600,--	DM
4.225	Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen (Veränderung der Ge- meinde- und Schulverhältnisse) usw.	---	DM
4.23	Zusammenstellung der der Gemeinde ver- bleibenden Kosten		
	aus 4.215	18.000,--	DM
	aus 4.221	---	DM
	aus 4.222	---	DM
	aus 4.223	84.000,--	DM
	aus 4.224	21.600,--	DM
	aus 4.225	---	DM
	zusammen	123.600,--	DM
		=====	

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

Baulandumlegung ist eingeleitet, voraussichtlicher Abschluß des Verfahrens Frühjahr 1982.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem z.Zt. wirksamen Flächennutzungsplan noch als Fläche für den Gemeinbedarf (Schulerweiterung), Dauerkleingärten und WA-Fläche vorgesehen. Die z.Zt. in der Aufstellung befindliche 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, dessen öffentliche Auslegung im September durchgeführt werden soll, schafft die Voraussetzungen für die neuen Ausweisungen als WA - Fläche.

1983 Finanzierung und Durchführung der Grunderschließung

HHSt.	6300	95000	Straßenbau	=	200.300,--	DM
"	7000	95000	Kanal	=	140.600,--	DM
"	7000	95010	Hausanschlüsse	=	31.500,--	DM
Wirtschaftsplan Stadtwerke				=	34.200,--	DM

1984/85

Finanzierung und Durchführung des Endausbaues

HHSt.	6300	95000	Straßenbau	=	129.780,--	DM
"	5800	96000	Grünanlagen	=	650,--	DM
"	4680	96000	Kinderspielpl.	=	20.300,--	DM

5. STÄDTEBAULICHE WERTE

5.1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 9.0994 ha
davon sind (z.B. landw. Nutzfläche)

ha

ha

ha

ha

ha

5.2. Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 9,0994 ha

5.3. Erschließungsflächen (unterteilt in vorhandene und geplante)

1. Strassen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd. u.dgl.	Fläche ha
-------------	------------------	------------	--------------------	--------------

vorh.				0,4756 ha
-------	--	--	--	-----------

gepl.	ausplanimetriert			0,2769 ha
-------	------------------	--	--	-----------

0,7525 ha

2. Parkflächen				0,0470 ha
----------------	--	--	--	-----------

3. sonstige Erschl.-Flächen (Grünanlagen)				0,0426 ha
Parkanlage				0,0873 ha
Spielplatz				0,0783 ha
insgesamt				<u>1,0077 ha</u>

(= 11 % des Bruttobaugebietes)

5.4. Das Nettobauland beträgt mithin 8,0917 ha

davon sind bereits bebaut	WA	0,4752 ha
Schule		1,0435 ha

für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland	WA	1,7722 ha
Schule		4,8008 ha

5.5. Besiedlungsdichte:

Vorhanden sind	2	Einf.-Häuser mit	2	WE
	5	Mehrf.Häuser mit	14	WE
geplant sind	22	Einf.-Häuser mit	22	WE
	-	Mehrf.Häuser mit	-	WE
		zusammen	38	<u>=====</u>

5.6.	Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der		
	1-geschossigen Bebauung -WA - Gebiet	8861	qm Geschoßfläche
	2-geschossigen Bebauung -WA - Gebiet	2851	qm Geschoßfläche
	4-geschossigen Bebauung -Schule	58443	qm Geschoßfläche
		70155	qm Geschoßfläche

6. NACHWEIS DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE

Parkplätze sind in Längs- und Queraufstellung entlang der vorhandenen und geplanten Erschließungsstraßen vorgesehen.

Anzahl der Parkplätze 36.

7. GARAGEN UND EINSTELLPLÄTZE

Garagen und Einstellplätze müssen auf den Baugrundstücken (gem. Niedersächsischer Bauordnung je Wohnung ein Einstellplatz) hergestellt werden.

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

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

8.2. Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist gem. § 2 (2) im Bebauungsplan festgesetzt worden. Dieser Platz kann von den Benutzern in einer geringeren Entfernung als 400 m erreicht werden.

1,1712	ha	Geschoßfläche (im WA-Gebiet)
0,0234	ha	geforderte Spielplatzfläche (2 % der Geschoßfläche)
0,0783	ha	ausgewiesene Spielplatzfläche.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 19a "Schul- Sport- und Erholungszentrum" vom 10.8.1981 bis 10.9.1981 öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Uslar gem. § 9 Abs. 8 BBauG mit dem Bebauungsentwurf als Anlage zur Begründung beschlossen.

Uslar, den 20.01. 1983

gez. Schönitz
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor