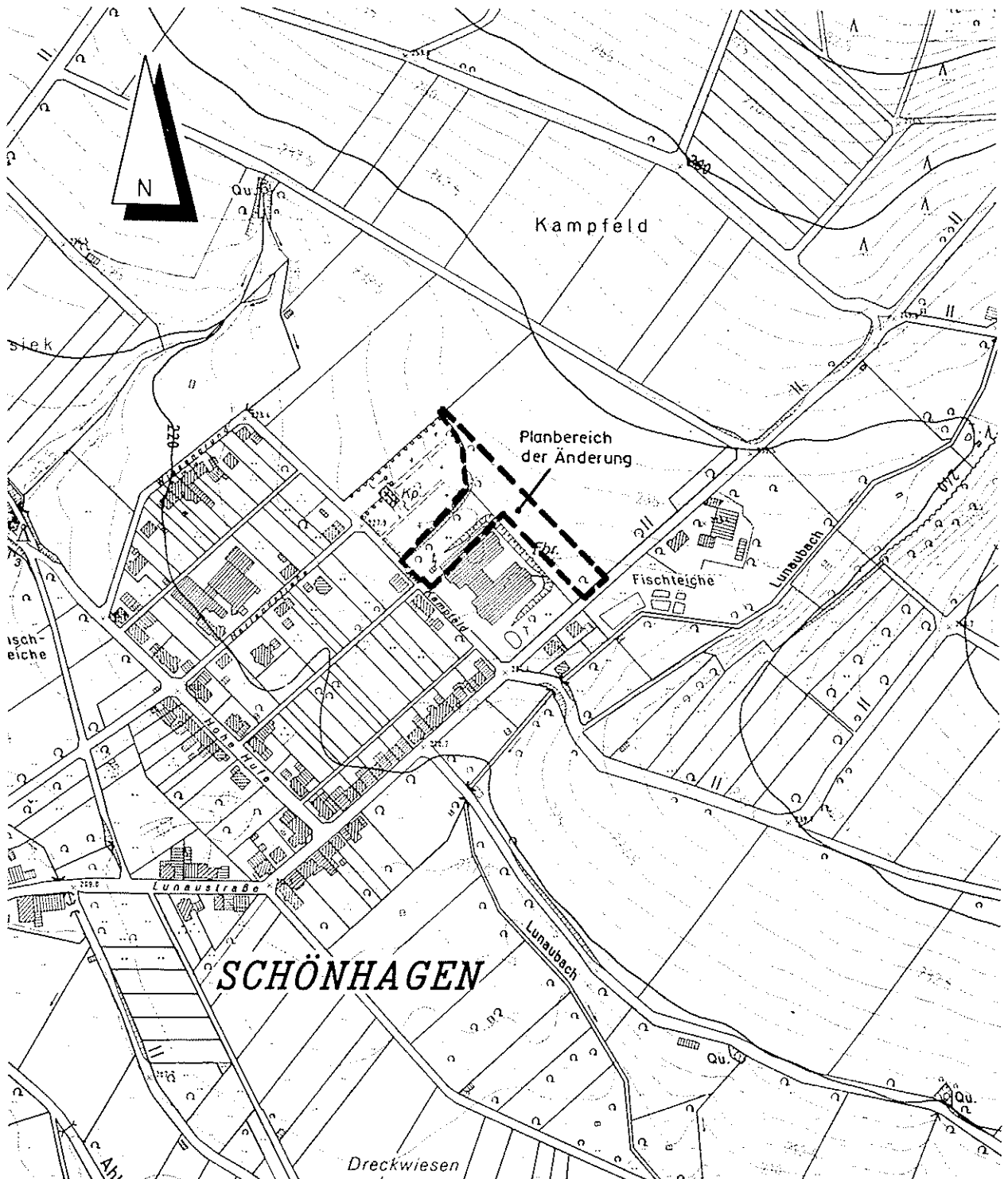


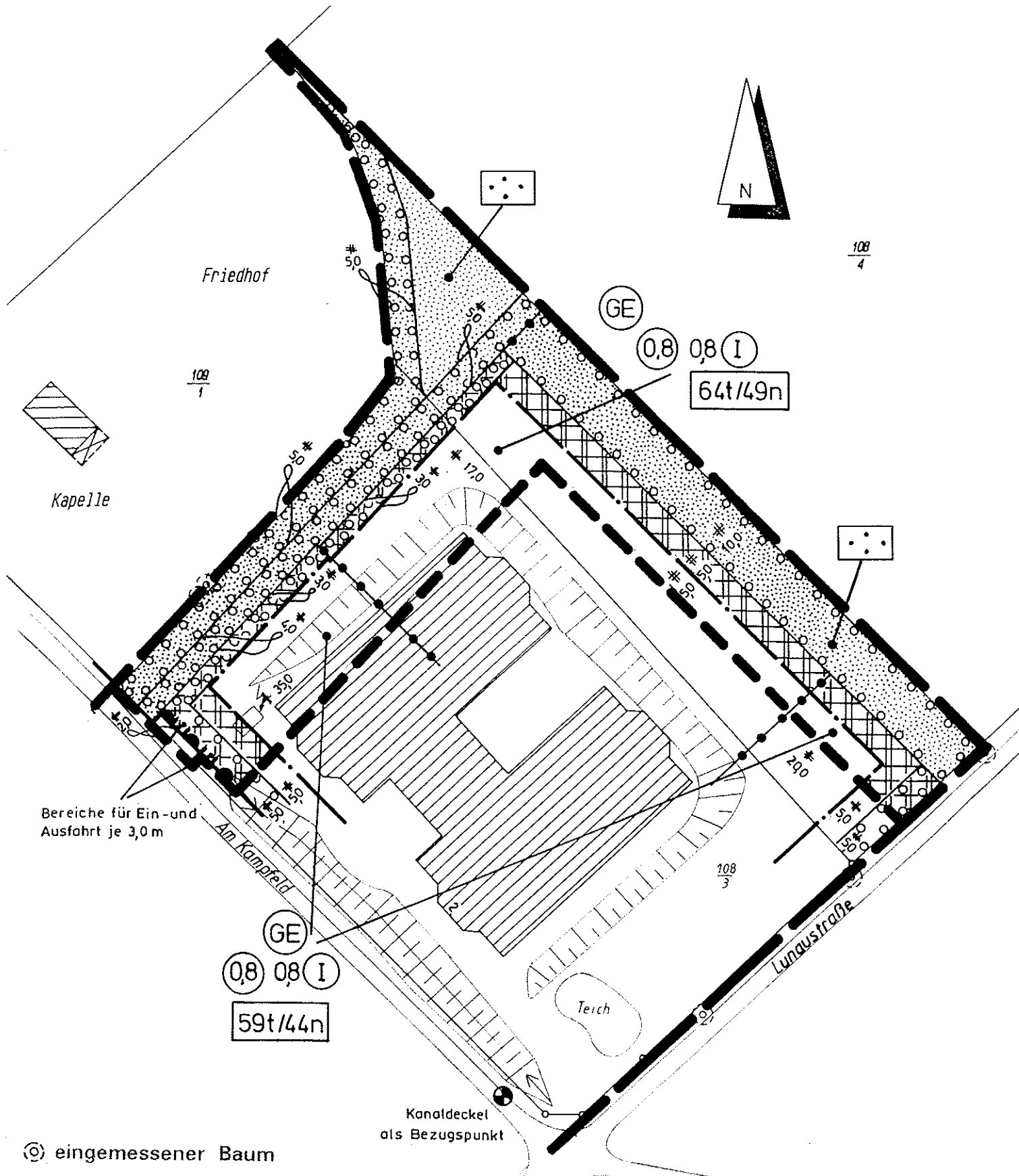
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 13 BauGB	gem. § 10 (1) BauGB	gem. § 10 (3) BauGB
6.7.1999			

STADT USLAR OS SCHÖNHAGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 47 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
"AM KAMPFELD" 1. ÄNDERUNG (VEREINFACHT GEMÄSS § 13 BAUGB)



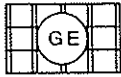
Bebauungsplan Nr. 47 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
 "Am Kampfeld" 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB)
 in der Ortschaft Schönhagen



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3,
4, 5, 6, 7, 8 und 9)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschoßflächenzahl

0,8

Grundflächenzahl

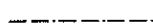
Zahl der Vollgeschosse



zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN,

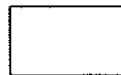
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB- §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

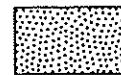
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen
an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

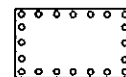


Grünanlage, öffentlich

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS- NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-
pflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1 und 2)

SONSTIGE PLANZEICHEN



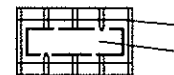
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel
in dB(A)/m²
(t = tag 6°°-22°° Uhr / n = nacht 22°°-6°° Uhr)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 10)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in dem mit # 10,0 m gekennzeichneten Bereich standortheimische hochwerdende Laubbäume (Mindesthöhe 200 cm, Stammumfang mind. 10 cm) und Laubsträucher anzupflanzen und zu erhalten (ausreichende Luft-, Wasser- und Nährstoffzufuhr). Für je 10 m angefangene Pflanzstreifenlänge sind mindestens ein Laubbaum und 4 Mittelsträucher anzupflanzen.
2. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in dem mit # 3,0 m, # 4,0 m und # 5,0 m gekennzeichneten Bereich standortheimische hochwerdende Laubbäume (Mindesthöhe 200 cm, Stammumfang mind. 10 cm) anzupflanzen und zu erhalten (ausreichende Luft-, Wasser- und Nährstoffzufuhr). Für je 15 m angefangene Pflanzstreifenlänge ist mindestens ein Laubbaum anzupflanzen.
3. Im Gewerbegebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche mindestens zwei standortheimische hochwerdende Laubbäume (Mindesthöhe 200 cm, Stammumfang mind. 10 cm) anzupflanzen und zu erhalten (ausreichende Luft-, Wasser- und Nährstoffzufuhr).
4. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist für jeweils 5 im Flächenverband errichtete Stellplätze mindestens ein standortheimischer hochwerdender Laubbaum (Mindesthöhe 200 cm, Stammumfang mind. 10 cm) im Bereich dieser Fläche anzupflanzen und zu erhalten (ausreichende Luft-, Wasser- und Nährstoffzufuhr).
5. Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Gewerbegebiet dahin gegliedert, daß nur textilverarbeitende Betriebe und Bekleidungsindustrie sowie die dazugehörigen Anlagen zulässig sind.
6. Im Gewerbegebiet sind Anlagen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
7. Gem. § 16 BauNVO darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die max. zulässige Höhe der baulichen Anlage 12 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Bezugspunkt =  auf der Verkehrsfläche.
8. Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21a BauNVO).
9. Im Gewerbegebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sämtliche Grundstücke entlang der Nachbargrenzen mit einem 5 m breiten Pflanzstreifen zu versehen. Für je 15 m angefangene Pflanzstreifenlänge ist mindestens ein einheimischer hochwerdender Laubbaum (Laubbaum II. Ordnung, natürliche Wuchshöhe max. 14,90 m) anzupflanzen und zu erhalten. Der anzupflanzende Laubbaum darf eine Mindesthöhe von 2 m und einen Mindeststammumfang von 10 cm nicht unterschreiten. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die Grenzen, die eine Anpflanzungsfestsetzung besitzen.
10. Auf der Gewerbefläche dürfen folgende flächenbezogene Schallleistungspegel nicht überschritten werden:

tagsüber 64 dB(A)
nachts 49 dB(A)
bezogen auf 1 m²

tagsüber 59 dB(A)
tagsüber 44 dB(A)
bezogen auf 1 m²

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ 1 Dachneigungen, Dachform

Es sind nur geneigte Dachflächen mit Dachneigungen von 20° bis 25° zulässig; ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebenanlagen.

Als Ausnahme sind flach geneigte Dächer $\geq 5^\circ$ Dachneigung zulässig. Die Ausnahme darf 700 m² überdachte Fläche im Plangebiet nicht überschreiten.

§ 2 Dachfarben

Dächer müssen in roter Farbe gedeckt werden. Die Farbe Rot ist durch das RAL-Farbbregister bestimmt. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL F2 zum Farbbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:

Aus der -Farbreihe Rot-

die Farben	RAL 3000 Feuerrot
	RAL 3002 Karminrot
	RAL 3003 Rubinrot
	RAL 3013 Tomatenrot
	RAL 3016 Korallenrot

Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt die vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 47, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nachstehenden-textlichen Festsetzungen sowie den folgenden Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Uslar, den 23. Mai 2006

gez. Kaiser
Bürgermeister

Siegel

gez. Meistering
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Uslar, den

Stadtdirektor

Kartengrundlage: Flurkartenwerk L4/854/98

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, in der zuletzt geltenden Fassung).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12/98). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Katasteramt Northeim, den 17. Aug. 1999

Siegel

gez. Krumbholz
Vermessungsdirektor

Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Dezember 1998

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Lohringsstraße 15
Telefon (0511) 527530 / Fax 529682

Die Stadt hat die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB sowie die Beteiligung gem. § 13 (3) BauGB durchgeführt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.01.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der vereinf. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung haben vom 08.02.1999 bis 10.03.1999 öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt.

Uslar, den 23. Mai 2006

gez. Meistering
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (§ 13 BauGB) nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 06.07.1999 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Uslar, den 23. Mai 2006

gez. Meistering
Stadtdirektor

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist dem/der
2) am 3) gemäß § 10 Abs. 2 BauGB
angezeigt worden.

Die/der 2) hat am (Az.:
erklärt, daß sie/er unter Auflagen/mit Maßgaben 5) - keine
Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 10
Abs. 2 BauGB).

~~Die Durchführung des Anzeigeverfahrens~~ / Der Satzungsbeschuß der vereinfachten Änderung 5) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 20.04.2000 in Kraft getreten.

Uslar, den 23. Mai 2006

gez. Meistering
Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht 5) geltend gemacht worden.

Uslar, den 23. Mai 2006

gez. Meistering
Stadtdirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht 5) geltend gemacht worden.

Uslar, den

Stadtdirektor

Anmerkungen

- 1) Nur falls erforderlich
- 2) Bezirksregierung bzw. Landkreis entsprechend der Regelung in § 1 DVBAuGB vom 14.7.1987
- 3) Eingangsdatum bei der Bez.-Reg. bzw. dem Landkreis.
- 4) Ablauf der 3-Monats-Frist.
- 5) Nichtzutreffendes streichen.
- 6) Nur wenn ein Aufstellungsbeschuß gefaßt wurde.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 47 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
"Am Kampfeld" 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB)
in der Ortschaft Schönhagen

Die Stadt Uslar hat den Bebauungsplan Nr. 47 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung "Am Kampfeld" aufgestellt. Dieser wurde dem Landkreis Northeim angezeigt, der am 23.6.1992 keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend machte. Mit Bekanntmachung vom 26.6.1992 wurde der Bebauungsplan Nr. 47 rechtsverbindlich.

Mit dem Satzungsbeschluß hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Uslar die Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) mit beschlossen.

Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) betrifft nur einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 47 und befindet sich an der Northwest- und Nordostgrenze des Plangebietes. Der Geltungsbereich der 1. Änderung (vereinfacht) wird wie auf dem Deckblatt im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

Planungsanlaß

Von Seiten des Betriebes wurde der Antrag gestellt, das Gewerbegebiet und die überbaubare Fläche nach Nordosten zu erweitern, damit die vorhandenen Betriebsanlagen erweitert werden können. Die Verwaltung sieht die Veränderung der gewerblichen Baufläche als vertretbar und zweckmäßig an und leitet das Verfahren der Änderung ein.

Inhalt der Änderung

Das Gewerbegebiet wird in Richtung Friedhof um 10 m bzw. 11 m erweitert und die Grünfläche um 10 m verringert.

Die überbaubare Fläche wird in Richtung Friedhof um 12 m bzw. 13 m erweitert.

Im Nordosten wird das Gewerbegebiet um 10 m verringert und als Grünanlage - öffentlich ausgewiesen.

Der Pflanzstreifen im Gewerbegebiet entlang der Grenze zum Friedhof wird auf 3 m reduziert.

Die Erweiterung der Straße "Am Kampfeld" (2 m Breite) wird um 10 m verlängert.

Der Pflanzstreifen innerhalb der Grünanlage entlang der Grenze zum Gewerbegebiet wird aufgrund der Reduzierung der Grünfläche verschoben und auf einer Länge von 48 m um 1 m reduziert.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Als Ausnahme werden flach geneigte Dächer $= > 5^\circ$ zugelassen. Die Ausnahme ist auf max. 700 m² überdachte Fläche begrenzt.

Begründung

Der vorhandene Bekleidungshersteller muß seine Betriebsanlagen vergrößern, um den Marktansprüchen und der Nachfrage gerecht zu werden. Dazu ist beabsichtigt, die Werkhalle durch einen Anbau um 12 m nach Nordwesten zu erweitern. Außerdem soll im Südosten des Betriebsgeländes eine Halle als Fertiglager erstellt werden. Ausweichmöglichkeiten innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen sind nicht möglich, zumal der Grunderwerb in nördliche Richtung nicht möglich ist. Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten ist nur eine Änderung des Bebauungsplanes möglich, um dem Bedürfnis des Betriebes Rechnung zu tragen.

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes steht in direktem Zusammenhang mit der Reduzierung der Grünfläche. Die Grünfläche wurde als Abstandsfläche zum Friedhof ausgewiesen und sollte durch den anzupflanzenden Bewuchs auch optisch das Gewerbe abgrenzen. Durch die Reduzierung der Grünfläche reicht das Gewerbe dichter an den Friedhof heran, wobei der optische Schutz durch die beiden 5 m breiten Pflanzstreifen grundsätzlich erhalten bleibt. Für den Betrachter ist es nicht zu erkennen, ob zwischen den beiden Pflanzstreifen noch eine freie Grünfläche liegt oder die Pflanzstreifen ineinander übergehen. Diesbezüglich wird die Änderung des Bebauungsplanes - Erweiterung des Gewerbegebietes als vertretbar angesehen. Lediglich im Bereich der Straße "Am Kampfeld" ist der Pflanzstreifen auf 4 m Breite reduziert. Mit der Änderung der Breite des Pflanzstreifens wird jedoch nicht die Anzahl der anzupflanzenden Gehölze geändert. So wird auf der geringeren Fläche die gleiche Gehölzanzahl gepflanzt, wodurch eine Verdichtung des Bewuchses eintritt. Die optische Trennung bleibt somit erhalten.

Die Erweiterung der überbaubaren Fläche reduziert den bisherigen Grenzabstand und den in diesem Bereich festgesetzten Pflanzstreifen auf 3 m. Diese Änderung wurde notwendig, um dem Erweiterungsantrag für das Hallengebäude Rechnung zu tragen, aber auch den Eingriff in die Grünfläche so minimal wie möglich zu halten. So konnte die Grünfläche um 10 m verringert werden, obwohl die überbaubare Fläche um 12 m erweitert wurde. Der verringerte Pflanzstreifen wird dadurch ausgeglichen, daß die gleiche Anzahl an Pflanzen auf dem 3 m breiten Pflanzstreifen anzupflanzen ist, wie auf dem 5 m breiten Pflanzstreifen. Damit ist die Bepflanzung verdichtet und hat die gleiche optische Wirkung. Die Erweiterung des Gewerbegebietes führt zu einer erhöhten Versiegelung und damit zu einem größeren Eingriff in die Naturlandschaft. Da dies nicht beabsichtigt ist, wird der nördlich Pflanzstreifen (10 m breit) aus dem Gewerbegebiet herausgenommen und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Somit wird der Eingriff in den Naturhaushalt nicht erhöht.

Im Bereich des Gewerbegebietes ist die Straße "Am Kampfeld" um 2 m verbreitert worden. Auf diese Erweiterung ist im Bereich der Grünfläche verzichtet. Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes wird die Straßenerweiterung entsprechend verlängert. Die Zufahrt von 3 m Breite bleibt an gleicher Stelle unverändert. Außerdem wird zur Andienung der neuen Halle eine zusätzliche Zufahrt von 3 m Breite zugelassen. Der Pflanzstreifen wird diesbezüglich nicht aufgehoben, da Durchfahrten grundsätzlich möglich sind. Es müssen dann auf dem verbleibenden Pflanzstreifen die anzupflanzenden Gehölze dichter gepflanzt werden.

Im übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes unverändert.

Natur und Landschaft

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird auch der Eingriff in den Naturhaushalt geändert. Die nachfolgende Darstellung zeigt die flächenmäßige Veränderung auf.

Fläche des Änderungsbereiches 5.881 m²

	rechtsgültiger Bebauungsplan	1. Änderung
Gewerbegebiet	3.073 m ²	3.054 m ²
Grünfläche	2.808 m ²	2.801 m ²
Verkehrsfläche	---	26 m ²

Wie aus der Darstellung hervorgeht, ist das Gewerbegebiet um 19 m² verringert, wodurch auch der Versiegelungsgrad gemindert worden ist. Die Grünfläche ist geringfügig um 7 m² verkleinert worden. Die Erweiterung der Verkehrsfläche erhöht den Versiegelungsgrad, der durch die verringerte Gewerbefläche weitgehend aufgefangen wird. Die Veränderung der Pflanzstreifen stellt keine Verminderung der Ausgleichsmaßnahmen dar, da die Bepflanzung in gleichem Umfang durchzuführen ist.

Die 1. Änderung stellt keine Erhöhung des Eingriffes dar, so daß die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ausgeglichen bleibt.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift sind grundsätzlich unverändert beibehalten worden. Lediglich ist in § 1 eine Ausnahme für flach geneigte Dächer zugelassen worden. Dies ist aus Wirtschaftlichkeitsgründen erforderlich, da der Anbau mit einem stärker geneigten Dach erhebliche Kosten auch für den Anschluß an das vorhandene Dach aufweist. außerdem wird die Gebäudehöhe geringer gehalten, so daß die Ausnahme städtebauliche vertretbar ist.

Durch das flacher geneigte Dach wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt, da es in gleichem Farbton gehalten wird.

Hinweis

Aus brandschutztechnischer Sicht ist im Zuge der Änderung des Gewerbegebietes (GE 0,8, I) auch die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Hierbei wird das DVGW Arbeitsblatt W 405 (Fassung Juli 1978) und das DVGW - Arbeitsblatt W 331 (Fassung , Februar 1983) sowie der § 42 NBauO beachtet.

Die Sicherstellung wird durch ein ausreichend bemessenes Ringleitungsnetz mit einem Rohrquerschnitt von mindestens 150 mm, erforderlichenfalls durch den zusätzlichen Bau von Zisternen, gewährleistet.

In das Leitungsnetz werden in Abständen von 100 - 120 m genormte Überflurhydranten eingebaut. Der Einbau der Hydranten wird in Abstimmung mit der Feuerwehr (Stadtbrandmeister) erfolgen. Die Lage der Hydranten im gesamten Bebauungsgebiet wird durch genormte Hinweisschilder nach DIN 4066 gekennzeichnet.

Die Löschwassermenge je Hydrant beträgt 96 m³/h bei überwiegender Bauart von mindestens feuerhemmenden Umfassungswänden und harter Bedachungen.

Durch die vorgenommene Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so daß sie gemäß § 13 BauGB vereinfacht durchgeführt wird.

Uslar, den 23. Mai 2006

gez. Meistering
Stadtdirektor

Siegel