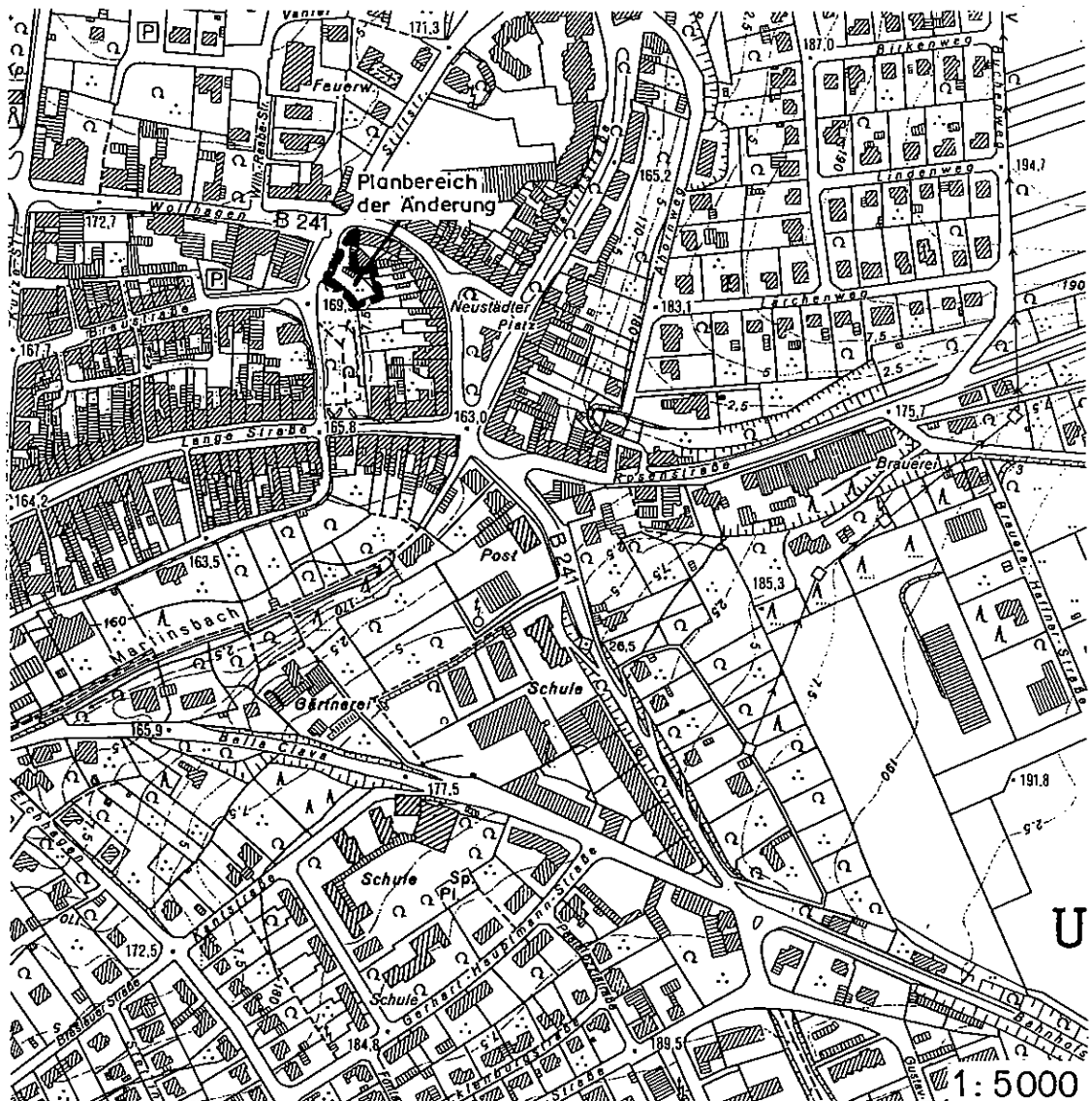


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 13 (1) BauGB	gem. § 10 BauGB	gem. § 12 BauGB
1.8.1995			

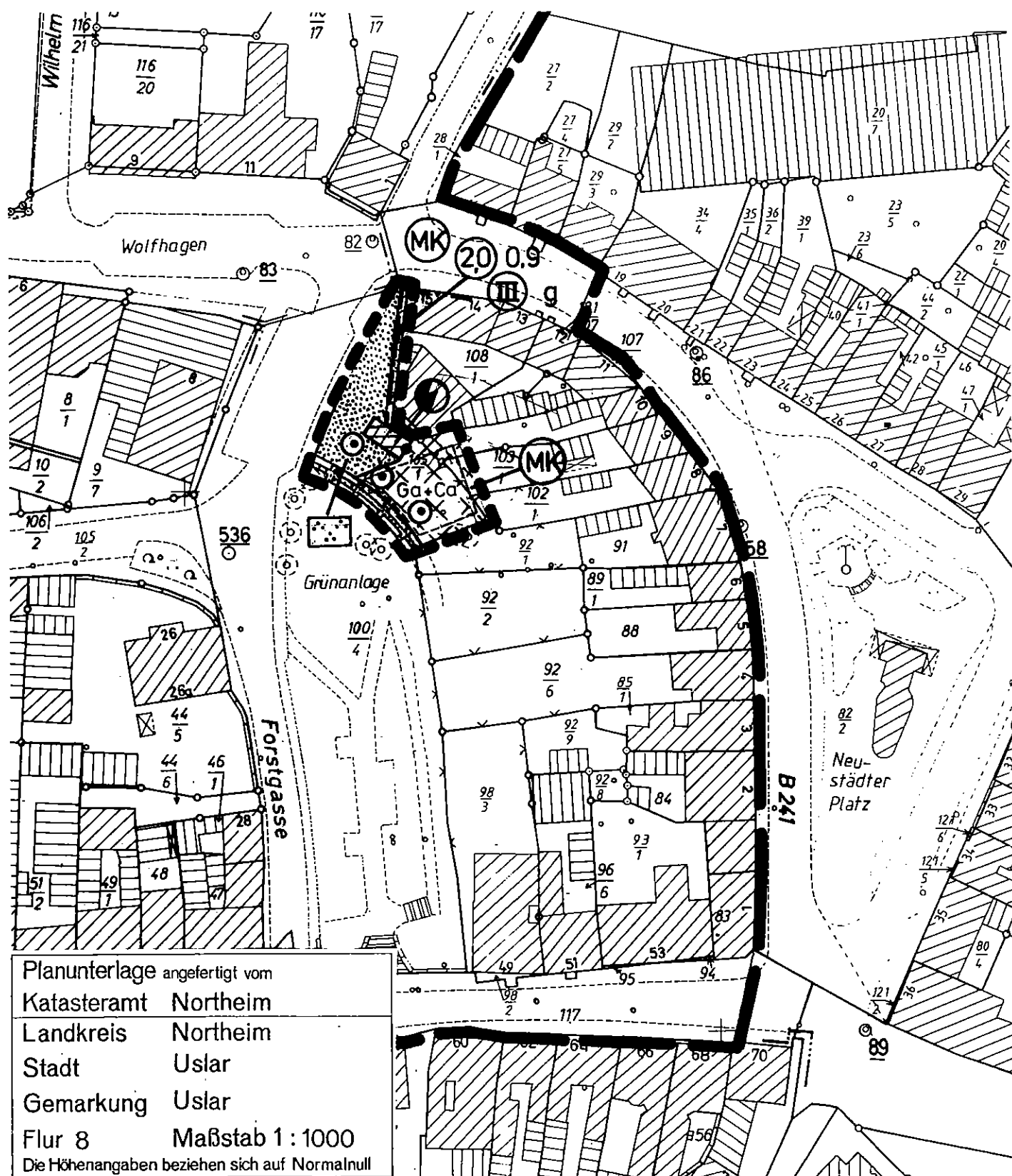
STADT USLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 3a UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
"STADTMITTE" 3. ÄNDERUNG (VEREINFACHT GEMÄSS § 13 (1) BAUGB)



Bebauungsplan Nr. 3a und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung "Stadtmitte"

3. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 (1) BauGB)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Kerngebiete
(§ 7 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2,0

Geschoßflächenzahl

0,9

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

III

zwingend

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

g

Geschlossene Bauweise

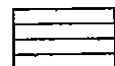


Baulinie



Baugrenze

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE
ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITI-
GUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)



Elektrizität / Trafo

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Parkanlage, öffentlich

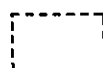
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS-
NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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)



Einzelbaum zu erhalten

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts-
garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Ga

Garagen

Ca

Carports



Mit Fahrrechten zu belastende Flächen
zugunsten der Anlieger
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



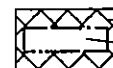
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Änderung 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)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB ist je errichteter Garage oder Carport ein Laubbaum (I., II. oder III. Größenordnung) innerhalb der Grünfläche des Änderungsbereiches anzupflanzen und zu erhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt nur für den Geltungsbereich der 3. Änderung.

§ 2 Dachform

Es sind nur Satteldächer zulässig.

§ 3 Dachfarben

Dächer müssen in roter Farbe gedeckt werden. Die Farbe rot ist durch das AL - Farbregister bestimmt. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL F 2 zum Farbregister 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.

§ 4 Befestigungen für Zufahrten und Garagenvorplätze

Befestigungen für Zufahrten und Garagenvorplätze sind nur in wasser-
gebundener Decke oder Kopfsteinpflaster mit 20%igem Rasenfugenanteil
zulässig.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der ~~55, 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung~~ und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt die vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden/nebenstehenden~~ textlichen Festsetzungen sowie den folgenden Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Uslar, den 07. Dez. 1995

Siegel

gez. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.10.94 die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 beschlossen. 6) Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Uslar, den 07. Dez. 1995

gez. Meistering
Stadtdirektor

Kartengrundlage: Flurkartenwerk VP 17/94

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katasteramtes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 9/94). 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 21. März 1996

Siegel

gez. Walter
ltd. Vermessungsdirektor

Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im September 1994

November 1994

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Lothringers Straße 10
Telefon (0511) 522530 Fax 522582

Die von der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Betroffenen und die benachbarten Grundstückseigentümer sowie die nach § 4 des Baugesetzbuches (BauGB) beteiligten Behörden und Stellen haben der vereinfachten Änderung gem. § 13 (1) BauGB zugestimmt/nicht zugestimmt.

Uslar, den 07. Dez. 1995

gez. Meistering
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (§ 13 (1) BauGB) nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 07.12.95 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Uslar, den 07. Dez. 1995

gez. Meistering
Stadtdirektor

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist dem/der
2) am 3) gemäß § 11 BauGB angezeigt
worden.

Die/der 2) hat am (Az.:) erklärt,
daß sie/er unter Auflagen/mit Maßgaben 5) - keine Verletzung von
Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Northeim, den

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Der Satzungsbeschuß der vereinfachten Änderung 5) ist gemäß § 12 BauGB am 26.04.1996 im Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht worden. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 26.04.1996 in Kraft getreten.

Uslar, den 26. April 1996

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

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. 3a und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
"Stadtmitte" 3. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 (1) BauGB)

Die Stadt Uslar hat in den Jahren 1972 den Bebauungsplan Nr. 3A "Stadtmitte" neu aufgestellt. Dieser wurde am 4. Aug. 1973 vom Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt. Mit der Bekanntmachung vom 19.10.1973 im Amtsblatt des Landkreises wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Mit Beschluß vom 5.7.1979 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3a beschlossen. Die 1. Änderung wurde am 10.2.1984 vom Landkreis Northeim genehmigt und durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises am 2.3.1984 rechtsverbindlich.

Mit Beschluß vom 20.8.1987 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3a beschlossen. Am 9.10.1990 erklärte die Bezirksregierung Braunschweig keine Verletzungen von Rechtsvorschriften und mit Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises am 15.2.1991 wurde die 2. Änderung rechtsverbindlich.

Mit Beschluß vom 20.10.1994 hat der Verwaltungsausschuß die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3a und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung "Stadtmitte" beschlossen.

Planbereich

Der Planbereich der 3. Änderung betrifft nur einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 3a "Stadtmitte" und befindet sich zwischen Lange Straße, Forstgasse, Wolfhagen und Neustädter Platz. Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird wie auf dem Deckblatt im Maßstab 1:5000 dargestellt begrenzt.

Planungsanlaß

Von Seiten der Grundstücksbesitzer Neustädter Platz 8 - 10 wurde der Antrag gestellt, zum Zwecke der Errichtung einer Garagenanlage mit Carport den Bebauungsplan zu ändern.

Inhalt der Änderung

Erweiterung des Kerngebietes hinter den Grundstücken Neustädter Platz 8 - 10 und Ausweisung als Baufläche für Garagen und Carports einschließlich der Zufahrt. Für die Zufahrt über die öffentliche Grünanlage ist ein Wegerecht festgesetzt worden zugunsten der Anlieger. Die Trafostation wird in der heutigen Größe dargestellt. Die Fläche zwischen der Verkehrsfläche Forstgasse und der Hof- und Gebäudefläche Wolfhagen Hs. Nr. 15 wird von Kerngebiet in Grünfläche - Parkanlage zurückgestuft. Die erhaltenswerten Bäume sind im Änderungsbereich eingemessen worden und als zu erhalten festgesetzt.

Außerdem wird für den Änderungsbereich eine Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung aufgenommen. Danach sind nur Satteldächer und rote Dacheindeckungen sowie als Befestigung wassergebundene Decken oder Kopfsteinpflaster mit 20 % Rasenfugenanteil zulässig.

Begründung

Im Bereich der Innenstadt stehen Garagen und Einstellplätze nur in geringem Umfang zur Verfügung. Somit werden öffentliche Parkplätze genutzt und damit der allgemeinen Nutzung entzogen. Durch die geplante Garagenanlage werden 4 Einstellflächen geschaffen. Hierfür muß ein Teil der innerörtlichen Parkanlage aufgegeben werden. Durch den Grenzverlauf und die vorhandene Trafostation bildet der Parkbereich eine Ausbuchtung, die für die Parknutzung wenig von Bedeutung ist. So soll dieser Teil der Parkanlage aufgegeben werden zugunsten der geplanten Garagen.

Die Fläche wird als Kerngebiet ausgewiesen mit der zusätzlichen Zweckbestimmung Garagen und Carports. In dieser Fläche ist auch der Stellplatzbereich vor den Garagen eingebunden. Da das erweiterte Kerngebiet nicht an die öffentliche Verkehrsfläche der Forstgasse heranreicht, wird eine Zufahrtsregelung notwendig. Innerhalb der Grünfläche befindet sich ein ausgebauter Weg, der für die Zufahrt genutzt werden soll. Dieser Weg soll in der Grünfläche - Parkanlage verbleiben. Für die Zufahrtssicherung wird ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Die vorhandene Trafostation wurde in den vergangenen Jahren erweitert. Die erweiterte Station wird im Rahmen der Änderung entsprechend dargestellt.

Die Dreiecksfläche zwischen Forstgasse und Hof- und Gebäudefläche Wolfhagen Hs. Nr. 15 befindet sich im Eigentum der Stadt und soll als Ausgleich nicht dem Kerngebiet zugeordnet sondern als Grünfläche - Park gestaltet werden. Dadurch erhält die vorhandene Grenzbebauung eine Grüngestaltung, welches das Stadtbild verbessert.

Innerhalb der Parkanlage befinden sich große erhaltenswerte Bäume. Diese sollen nicht aufgegeben werden und müssen erhalten werden. Zwei dieser Bäume stehen nach der Änderung in der neu ausgewiesenen Garagenfläche. Um ihren Bestand weiter zu sichern, sind diese als zu erhalten festgesetzt worden. In diesem Rahmen wurde auch der Baum an der Trafostation innerhalb der öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

Textliche Festsetzung

Durch die geplanten Garagen und Carports wird eine Versiegelung von Grünfläche vorgenommen. Um einen Ausgleich sicherzustellen, ist je erstellter Garage oder Carport ein Laubbaum innerhalb der Grünfläche des Änderungsbereiches anzupflanzen und zu erhalten (siehe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Änderung bildet die Grundlage für zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt. Durch die Zulässigkeit der Garagen- und Carportanlage wird weitere Fläche versiegelt, die nicht mehr dem Naturhaushalt zur Verfügung steht. Gemäß Bundes- und Niedersächsischem Naturschutzgesetz sind Eingriffe zu vermeiden. Wenn sie unvermeidbar sind, wie in diesem Fall, sind die Eingriffe auszugleichen. Durch die nachfolgende Bilanz wird nachgewiesen, daß der Eingriff durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen wird.

Bestandsberechnung

Plangebiet	680 m ²				
Kerngebiet	113 m ²				
GRZ 0,9	102 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Gartenland	11 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	13 WE

Kerngebiet)	94 m ²				
GRZ 0,4 = 38 m ²					
+ 50 % = 19 m ²	57 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Gartenland	37 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	44 WE
Trafofläche	32 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Grünfläche-Park	366 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	439 WE
Vorhandene Wegefläche (versiegelt)	75 m ²	x	0,0 WE/m ²		
					496 WE
					=====

Die vorhandenen Bäume werden nicht mitgerechnet, da diese erhalten bleiben.

Berechnung der Planung

Plangebiet	680 m ²				
Kerngebiet	134 m ²				
Carport und Garagen	89 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Zufahrtsfläche mit Rasengittersteinen	105 m ²	x	0,4 WE/m ²	=	42 WE
Trafofläche	32 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Grünfläche - Park	245 m ²	x	1,2 WE	=	294 WE
					336 WE
zuzüglich					
aus Textlicher Festsetzung					
4 Laubbäume x 50 WE				=	200 WE
					536 WE
					=====

Somit ergibt sich eine Überkompensation von 40 WE, so daß der Eingriff ausgeglichen ist.

Die Versiegelung der Zufahrtsfläche soll mit breutfugigem Pflaster vorgenommen werden, um das Regenwasser im Untergrund zu versickern.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Aufgrund der historischen Situation des Forstgartens ist es notwendig, die Bebauung durch eine Örtliche Bauvorschrift der historischen Umgebung anzupassen.

zu § 1 Geltungsbereich

Der Bereich der Örtlichen Bauvorschrift betrifft nur den Geltungsbereich der 3. Änderung.

zu § 2 Dachform

Die Dachform ist ausschließlich auf die historische Form des Satteldaches begrenzt worden. Abweichende Dachformen können aus Sicht der Denkmalpflege nicht zugelassen werden.

zu § 3 Dachfarbe

Die historische Dachfarbe ist das Ziegelrot. Diese Dachfarbe soll erhalten und nicht durch andere Dachfarben gestört werden.

zu § 4 Befestigung für Zufahrten und Garagenvorplätze

Die Befestigung der Zufahrten und Garagenvorplätze wirkt auf die Umgebung ein und darf nicht in üblichem Verbundstein hergestellt werden, da sonst der historische Charakter des Bereiches gestört wird. Mit der festgelegten Befestigungsart wassergebundene Decke oder Kopfsteinpflaster mit 20 % Rasenfugenanteil ist eine Störung ausgeschlossen.

Durch die vorgenommene Änderung wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so daß sie gemäß § 13 (1) BauGB als vereinfacht durchgeführt wird.

Die 3. Änderung (vereinfacht) wurde im Einvernehmen mit den Eigentümern, betroffenen Nachbarn und Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

Uslar, den 07. Dez. 1995

gez. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor