

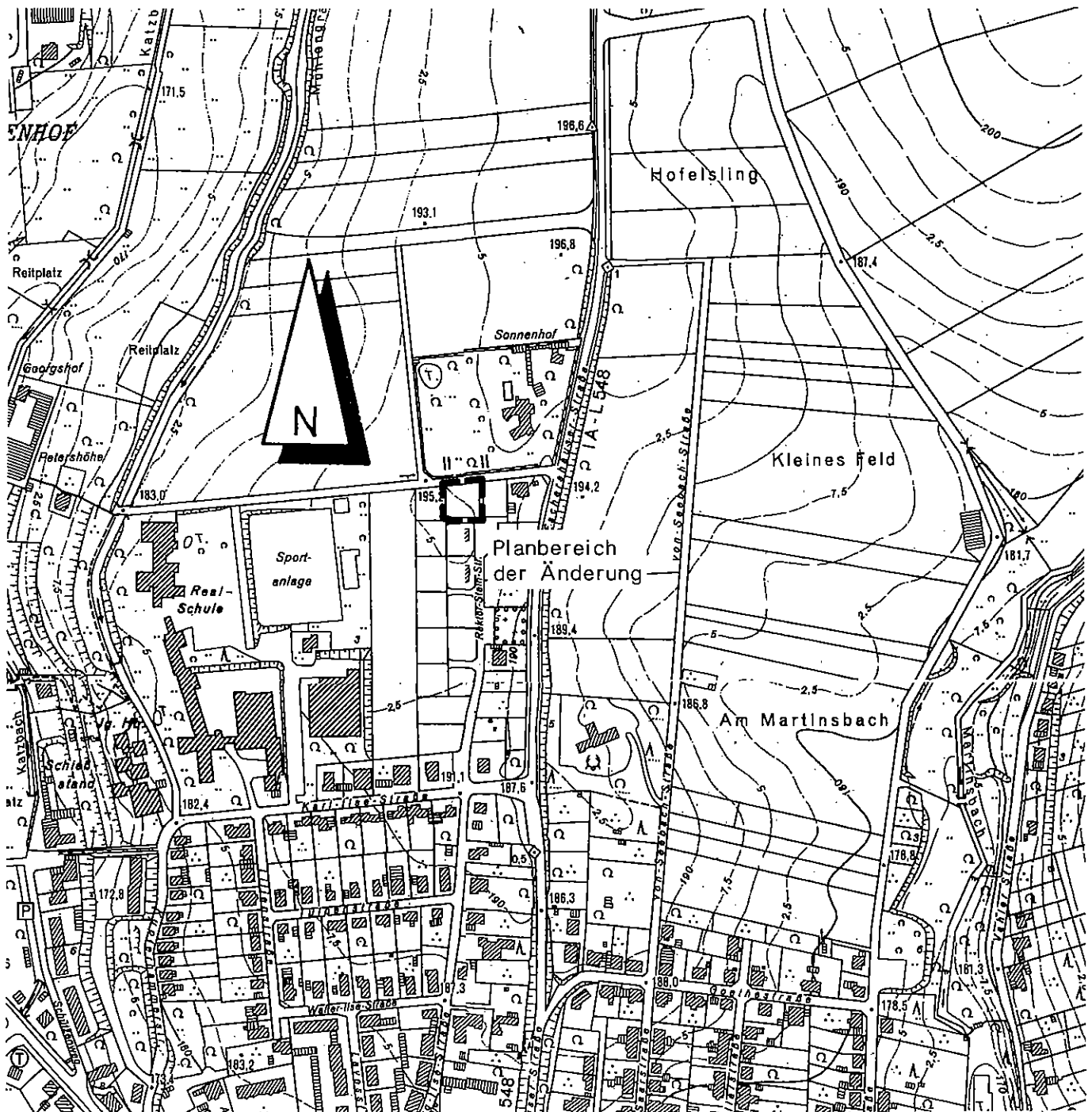
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 26.4.1996	gem. § 13 (1) BauGB	gem. § 10 BauGB	gem. § 12 BauGB

STADT USLAR

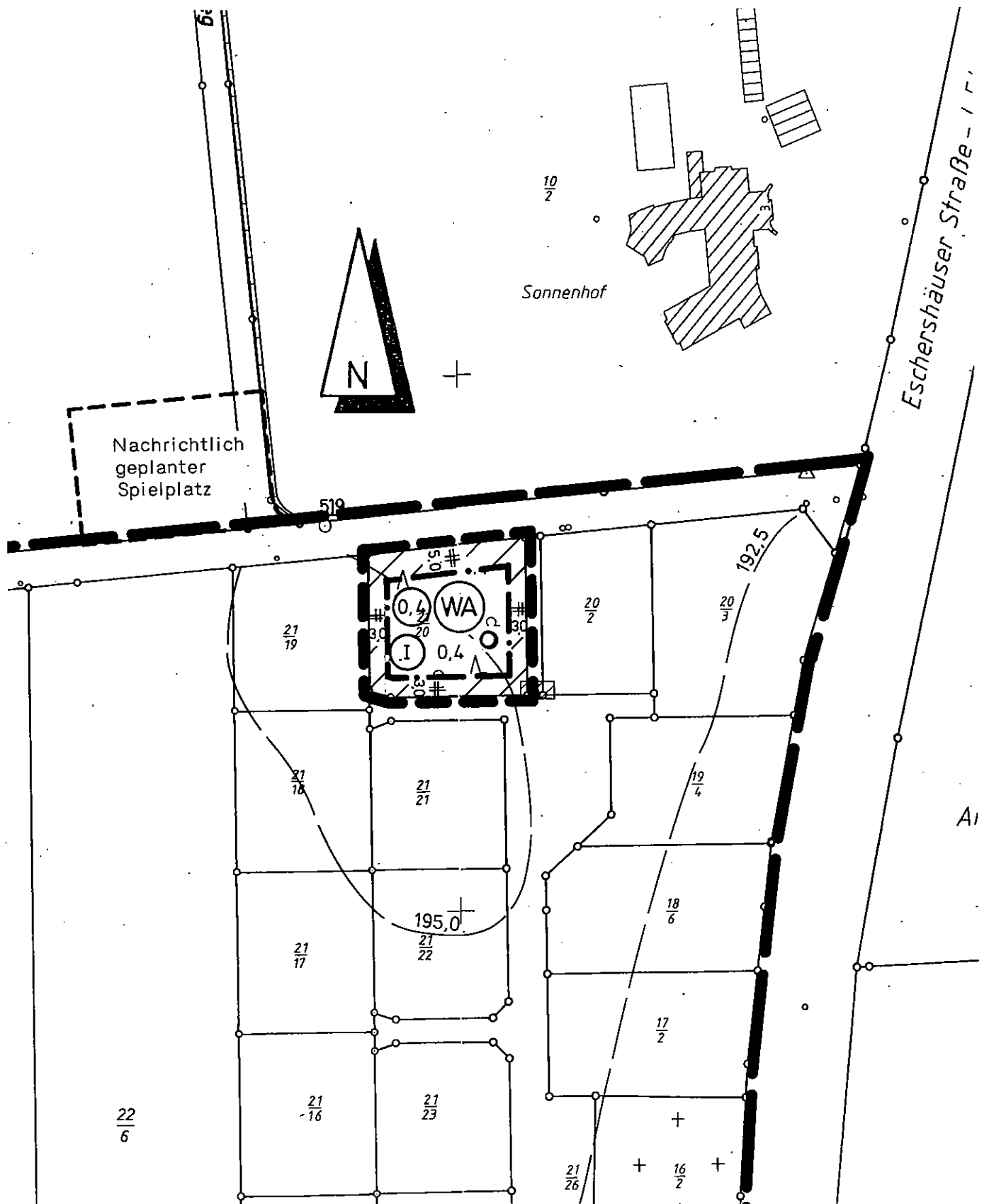
BEBAUUNGSPLAN NR. 19a "SCHUL-, SPORT- UND ERHOLUNGSZENTRUM"

1. ÄNDERUNG (VEREINFACHT GEMÄSS § 13 (1) BAUGB)



Bebauungsplan Nr. 19a "Schul-, Sport- und Erholungszentrum"

1. 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 -)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschoßflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl



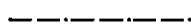
zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN,

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



Offene Bauweise



Baugrenze

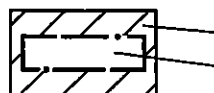
SONSTIGE PLANZEICHEN



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



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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ~~und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung~~ und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt die vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 19a, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden/nebenstehenden~~ textlichen Festsetzungen ~~sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften~~ als Satzung beschlossen.

Uslar, den 04. MRZ. 1997

Siegel

gez. Dr. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.05.1996 die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19a beschlossen. ⁶⁾ Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Uslar, den 04. MRZ. 1997

gez. Meistering
Stadtdirektor

Kartengrundlage: Flurkartenwerk

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 4/96). 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 20. Mai 1997

Siegel

In Vertretung
gez. Bednarzik
Vermessungsoberrat

Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Hannover im April 1996

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Lohmühlenstraße 15
Telefon (0511) 522630 Fax 529682

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 04. MRZ. 1997

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 04.03.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Uslar, den 04. MRZ. 1997

gez. Meistering
Stadtdirektor

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist dem/der
²⁾ am ³⁾ gemäß § 11 BauGB ange-
zeigt 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 Satzungs-
beschuß der vereinfachten Änderung ⁵⁾ ist gemäß § 12
BauGB am 13.06.1997 im Amtsblatt des Landkreises be-
kanntgemacht worden.

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist damit
am 13.06.1997 in Kraft getreten.

Uslar, den 16. Juni 1997

gez. Meistering
Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der vereinfachten
Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Ver-
fahrens- 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 DV BauGB 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. 19a "Schul-, Sport- und Erholungszentrum"

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

Die Stadt Uslar hat in den Jahren 1979 - 1981 den Bebauungsplan Nr. 19a "Schul-, Sport- und Erholungszentrum" aufgestellt. Dieser wurde am 24.6.1983 vom Landkreis Northeim genehmigt. Mit Bekanntmachung vom 8.7.1983 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung (vereinfacht) betrifft nur einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 19a und zwar den ausgewiesenen Kinderspielplatz am Nordende der Rektor-Stein-Straße in der Stadt Uslar. Der Geltungsbereich der 1. Änderung (vereinfacht) wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

Planungsanlaß

Nachdem die Bebauung dieses Gebietes sehr weit vorangeschritten ist, wäre es wünschenswert, den ausgewiesenen Kinderspielplatz anzulegen. Aufgrund des äußerst engen finanziellen Spielraumes, auch bei der Anlage von Kinderspielplätzen, erscheint dies in diesem Jahr nicht möglich. Da jedoch von den Anwohnern ein lebhaftes Interesse an diesem Spielplatz geäußert wurde, ist von der Verwaltung vorgeschlagen worden, das ausgewiesene Spielplatzgrundstück in ein Wohnbaugrundstück umzuwandeln und mit dem Verkaufserlös dieser Wohnbaufläche die Anlage eines Spielplatzes auf dem nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstück, das im Eigentum der Stadt steht, zu finanzieren. Um dies zu ermöglichen, hat der Verwaltungsausschuß die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Inhalt der Änderung

Der Kinderspielplatz wird aufgehoben und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Für das Grundstück wird eine überbaubare Fläche mit Baugrenzen festgesetzt.

Die zulässige Geschosßzahl ist in Anlehnung an die Nachbarschaft mit eingeschossig zwingend festgelegt worden.

Die Grund- und Geschosßflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt.

Die Bauweise ist mit offener Bauweise übernommen.

Begründung

Der Kinderspielplatz liegt am nördlichen Ende der Rektor-Stein-Straße und ist wie ein Bauplatz erschlossen. Aufgrund der finanziellen Situation erscheint es zweckmäßig, das voll erschlossene Grundstück einer Bebauung zuzuführen und den Kinderspielplatz 50 m nordwestlich versetzt zu erstellen. Da sich die Ackerfläche im Eigentum der Stadt Uslar befindet, kann durch den Verkaufserlös der Kinderspielplatz unverzüglich eingerichtet werden. Die Ersatzfläche wird planungsrechtlich nicht abgesichert, da die Stadt Eigentümerin ist.

Die bauliche Ausnutzung ist in gleicher Form wie in der Nachbarschaft übernommen worden. Lediglich die Geschoßfläche ist gleich der Grundflächenzahl festgelegt worden, da nach der heutigen BauNVO das ausgebaute Dachgeschoß nicht auf die Geschoßflächenzahl angerechnet wird.

Der nachrichtlich dargestellte Kinderspielplatz fügt sich mit seiner Form und Größe in das künftige Bebauungskonzept ein, ohne daß hierdurch ein Baugrundstück verloren geht. Im Rahmen des künftigen Bebauungsplanes "Sonnenhof" wird dieser Kinderspielplatz ausgewiesen.

Natur und Landschaft

Der geplante Kinderspielplatz hat durch seine Geräte und Anlagen keinen hohen ökologischen Wert. Durch die Umnutzung wird zwar eine größere Versiegelung zugelassen, jedoch werden die Garten- bzw. Freiflächen geringer frequentiert. Durch die Änderung erfolgt kein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt. Eine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist somit nicht notwendig.

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

Uslar, den 04. MRZ. 1997

gez. Dr. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor