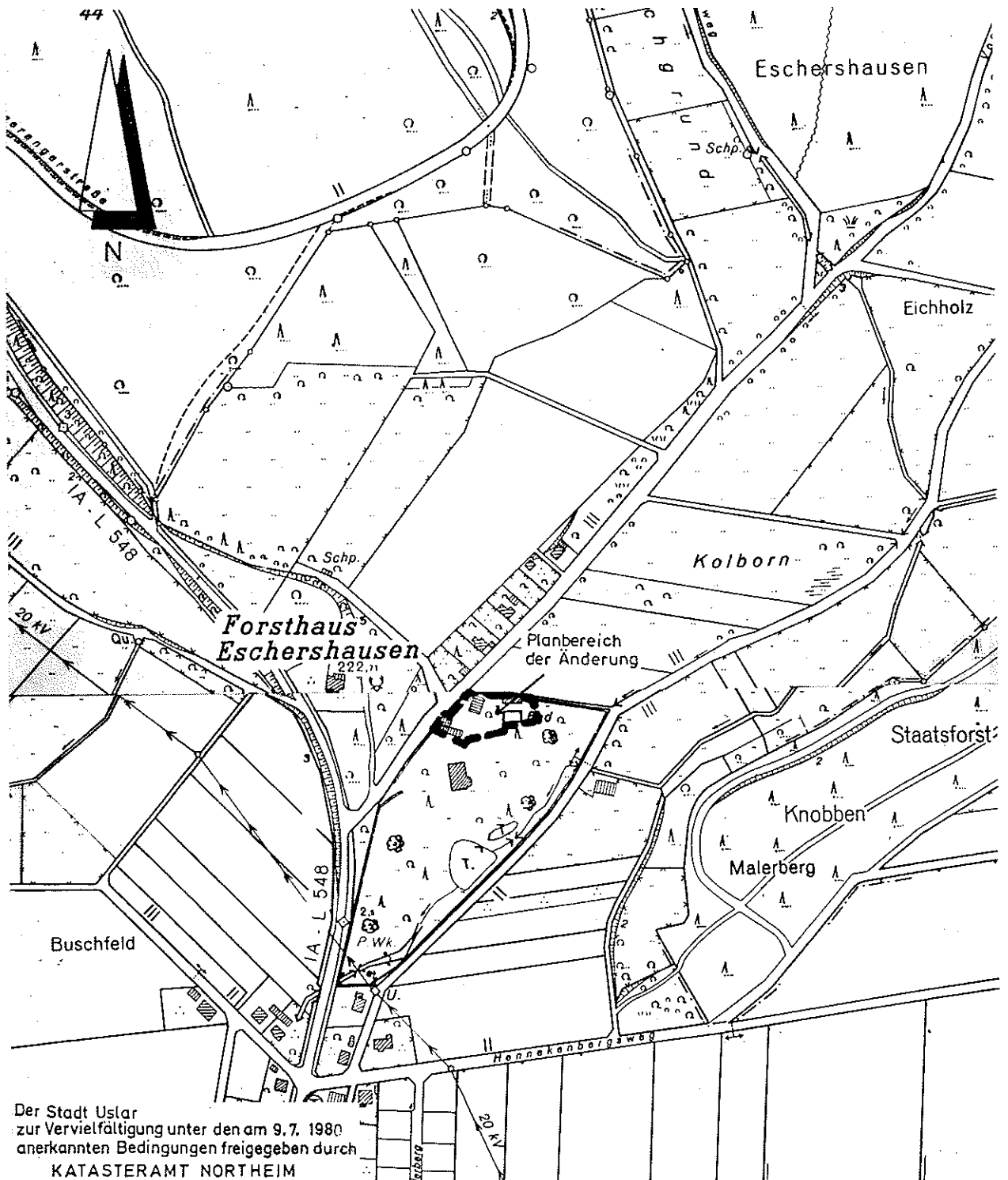


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 13.2.1996	gem. § 13 (1) BauGB	gem. § 10 BauGB	gem. § 12 BauGB

STADT USLAR OT ESCHERSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 41 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
"SANATORIUM JÄGERANGER" 1. ÄNDERUNG (VEREINFACHT GEMÄSS § 13 (1) BAUGB)



BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 41 "Sanatorium Jägeranger"

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. 41, bestehend aus der ~~Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden~~ textlichen Festsetzungen sowie den folgenden Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Uslar, den 13. Feb. 1996

Siegel

gez. Dr. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 beschlossen. ⁶⁾ Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Uslar, den

Stadtdirektor

Kartengrundlage: Flurkartenwerk

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 1/91). 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, den

Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Juli 1995

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Lothringers Straße 75
Telefon (0511) 522530 Fax 522532

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 13. Feb. 1996

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

Uslar, den 13. Feb. 1996

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 15.03.1996 im Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht worden. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 15.03.1996 in Kraft getreten.

Uslar, den 15. März 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. 41 "Sanatorium Jägeranger" 1. Änderung
(vereinfacht gem. § 13 (1) BauGB)**

Die Stadt Uslar hat 1989/90 den Bebauungsplan Nr. 41 "Sanatorium Jägeranger" aufgestellt. Am 9.4.1991 hat der Landkreis Northeim gem. § 11 (3) Satz 2 BauGB erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht sind. Mit Bekanntmachung vom 19.4.1991 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Planbereich

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Sanatorium Jägeranger" wird nur ein Teilbereich des Planes berührt. Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist auf dem Deckblatt und dem Planauszug dargestellt.

Planungsanlaß

Nach dem Verkauf des Gesamtgrundstückes beabsichtigt der neue Grundstückseigentümer eine begrenzte Umgestaltung, die jedoch weitgehend unter der Gebietsbestimmung als Sondergebiet Kur erfolgen soll.

Inhalt der 1. Änderung

Für den Bereich der eingeschossigen Bebauung wird als Ausnahme die II-Geschossigkeit zugelassen, soweit die max. Höhe der baulichen Anlagen von 228,5 ü. N.N. nicht überschritten und die zulässige Geschoßflächenzahl eingehalten wird.

Das Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter und Betriebsinhaber sowie Bedienstete wird auch in dem betroffenen eingeschossigen Bereich zugelassen, soweit diese gegenüber der Grundfläche und der Baumasse des Baukörpers untergeordnet sind.

Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung wird zur Dachform ergänzt.

Als Ausnahme werden auch Flachdächer im Bereich der Änderung zugelassen, soweit diese vollständig begrünt sind (Grasdach).

Begründung

Das im Änderungsbereich errichtete "Badehaus" wird vom neuen Eigentümer nicht mehr benötigt. An dieser Stelle soll vielmehr ein Mehrzweckgebäude für Tagungen und Vortrags-/Bildungsveranstaltungen und Hausmeisterwohnung entstehen. Ferner sind zusätzliche Appartements für Gäste vorgesehen.

Bislang sieht der Ursprungsbebauungsplan für die geplante Baufläche nur eine eingeschossige Bauweise vor, das bestehende "Badehaus" ist auch dementsprechend errichtet. Dem zu erstellenden Neubau liegt ein Planungskonzept zugrunde, daß auf die besondere Grundstückssituation eingeht. Insbesondere soll das neue Gebäude nicht wesentlich über die angrenzende Einfriedungsmauer des Anwesens herausragen (Höhe der Einfriedungsmauer 227 ü. N.N.). Durch ein Flachdach kann die II-Geschossigkeit erreicht werden. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird eine dementsprechende textliche Festsetzung aufgenommen.

Mit der Ausnahme soll erreicht werden, daß nicht die gesamte Baufläche, die als Bauteppich dargestellt ist, zweigeschossig überbaut wird. Dies würde doch erheblich die Umgebung stören. Durch die Ausnahme können einzelne Gebäude zugelassen werden.

Die geplante Bauweise des neuen Gebäudes stellt sich im Sinne der bauordnungsrechtlichen Vorschriften als zweigeschossiges Gebäude dar. Da sich diese Planung jedoch in die Gesamtgestaltung des Anwesens einfügt, wird die baurechtliche Zulässigkeit über eine Änderung des Bebauungsplanes erreicht.

Das Wohnen ist in der betroffenen Baufläche nur auf das vorhandene Gebäude beschränkt worden. Durch die Ausnahme soll auch die Möglichkeit eingeräumt werden, in den neuen Baukörpern Wohnungen für einen begrenzten Personenkreis einzurichten. Damit das Wohnen nicht ausschließlich entsteht, ist es als Ausnahme und nur in untergeordnetem Umfang in den Gebäuden zugelassen worden. Damit wird der Charakter des Sondergebietes nicht verändert.

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung setzt geneigte Dächer entsprechend der vorhandenen Gebäude fest. Um Gebäude nicht besonders in das äußere Erscheinungsbild treten zu lassen, ist ein Flachdach angebracht. Da die Umgebung jedoch nicht eben ist und das Gebiet auch von höher gelegenen Flächen eingesehen werden kann, ist es notwendig, das Flachdach der natürlichen Umgebung anzupassen und es als Grasdach auszubilden. Das Flachdach soll nicht Standart werden, sondern soll, wie die Festsetzung deutlich macht, nur eine Ausnahme darstellen.

Natur und Landschaft

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Sanatorium Jägeranger" erfolgt kein über den bisherigen Bebauungsplan hinausgehender Eingriff in den Naturhaushalt. Die überbaubaren Flächen und die Grund- und Geschoßflächenzahl sind unverändert geblieben. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Hinweise

Von Seiten des vorbeugenden Brandschutzes werden folgende Hinweise gegeben.

Im Zuge der Änderung des Sondergebietes SO G, 25 II ist auch die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Hierbei ist das DVGW Arbeitsblatt W 405 (Fassung Juli 1978) und der § 43 NBauO zu beachten.

Die Sicherstellung kann durch ein ausreichend zu bemessendes Ringleitungsnetz mit einem Rohrquerschnitt von mindestens 100 mm, erforderlichenfalls durch den zusätzlichen Bau von Zisternen, erreicht werden.

In das Leitungsnetz sind in Abständen von 120 - 140 m genormte Unterflurhydranten einzubauen. Die Lage der Hydranten im gesamten Neubaugebiet in durch genormte Hinweisschilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Die Löschwassermenge je Hydrant beträgt 48 m³/h bei überwiegender Bauart von mindestens feuerhemmenden Umfassungen und harter Bedachungen.

Die Zugänglichkeit des Baugrundstückes und der baulichen Anlage müssen gemäß den §§ 5 und 6 NBauO gegeben sein.

Durch die 1. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so daß sie gemäß § 13 (1) BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.

Diese Änderung wird im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern und den Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Uslar, den 13. Feb. 1996

gez. Dr. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor