

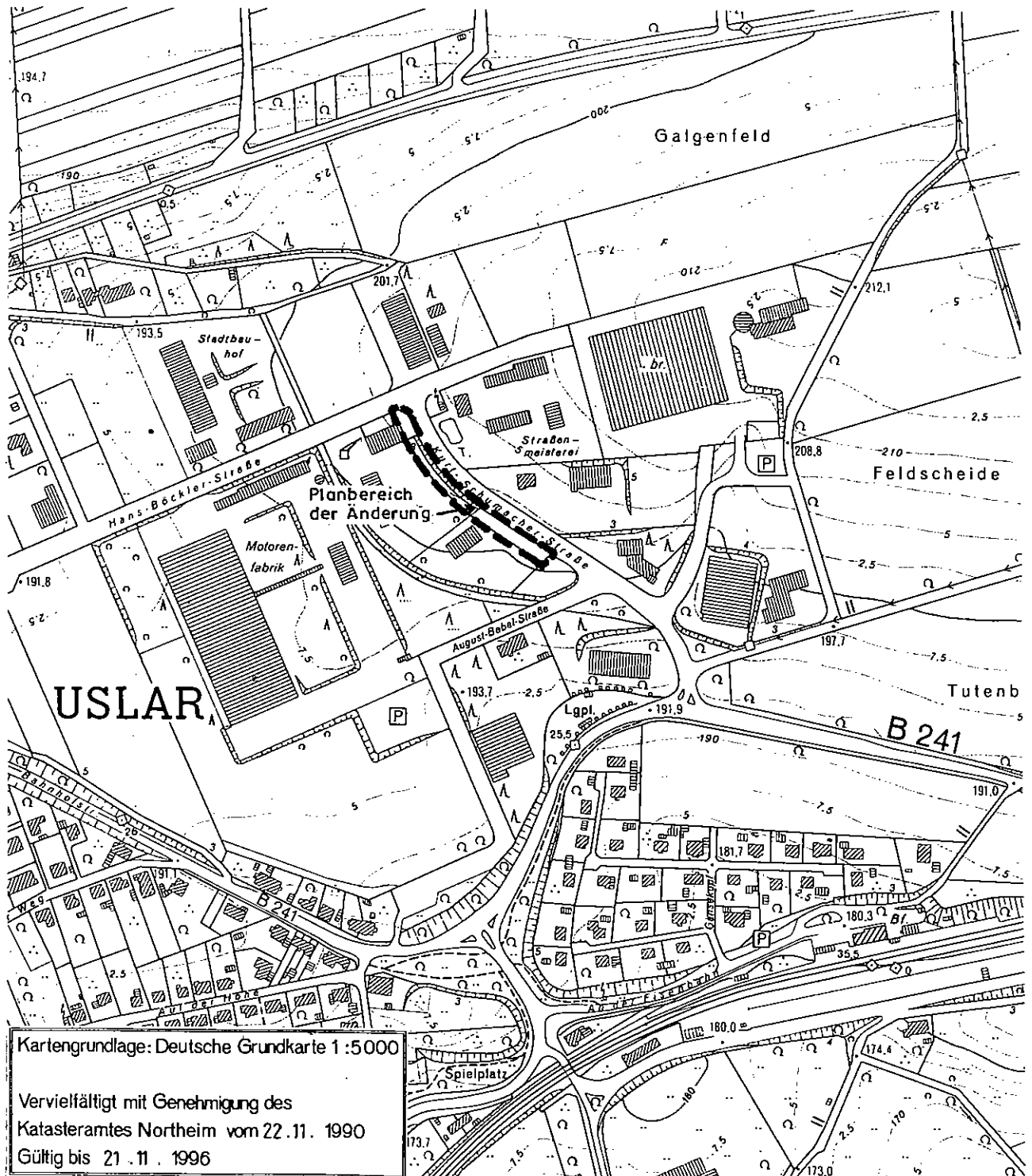
# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

| Stand der Planung: | gem. § 13 (1) BauGB | gem. § 10 BauGB | gem. § 12 BauGB |
|--------------------|---------------------|-----------------|-----------------|
| 28.03.1995         |                     |                 |                 |

STADT USLAR

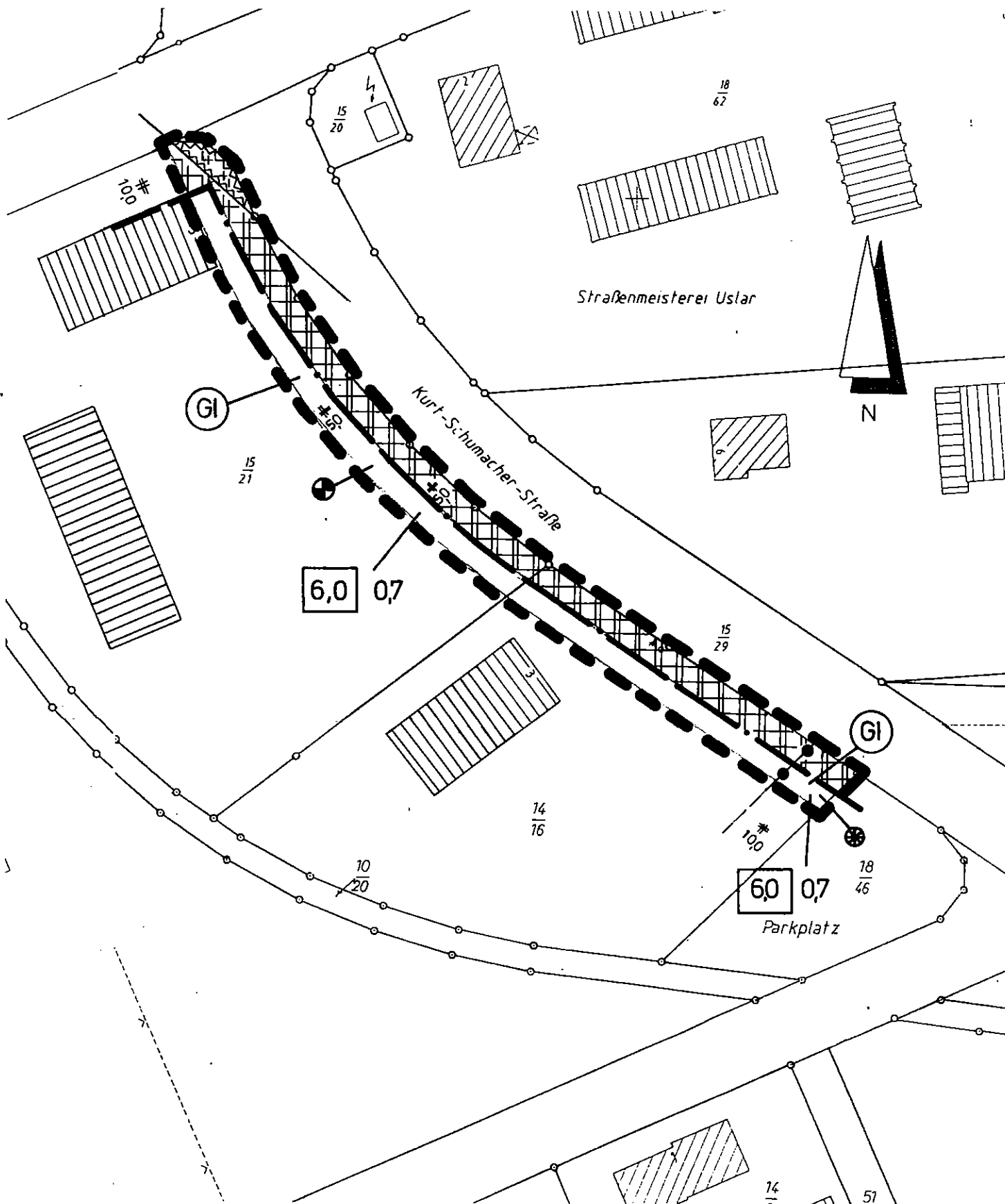
BEBAUUNGSPLAN NR. 14A I "INDUSTRIEGELÄNDE"

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



BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

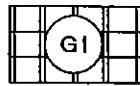
4. Änderung (vereinfacht gem. § 13 (1) BauGB)



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Industriegebiete  
(§ 9 BauNVO)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

6,0

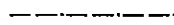
Baumassenzahl

0,7

Grundflächenzahl

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN,

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



Baugrenze

### SONSTIGE PLANZEICHEN



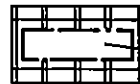
Umgrenzung der Flächen, die von der  
Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)



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

1. Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m über Fahrhahnoberkante freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
2. Im mit  gekennzeichneten Industriegebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens zwei hochwerdende Laubbäume und mindestens 3 einheimische Laubsträucher anzupflanzen und zu erhalten.
3. Im mit  gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für jeweils 5 errichtete Stellplätze bzw. Parkplätze mindestens ein hochwerdender standortheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.
4. Im mit  gekennzeichneten Industriegebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sämtliche Grundstücke entlang der Nachbargrenzen mit einem 3 m breiten Pflanzstreifen zu versehen. Davon ausgenommen sind die Grenzen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und die Grenzen, die bereits eine Festsetzung zur Bepflanzung haben. Je angefangene 20 m Pflanzstreifenlänge sind mindestens 1 hochwerdender standortheimischer Laubbaum und 4 mittlere Laubsträucher anzupflanzen und zu erhalten.
5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im mit  gekennzeichneten Bereich sind bei der Bebauung der Grundstücke Grünflächen (Rasen, Sträucher und Bäume) anzupflanzen.

### 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. 14 A1, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Uslar, den 28. MRZ. 1995

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. beschlossen. 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 ). 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 4. 8. 95

In Vertretung  
gez. Bednarzik/VOR

Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom  
Hannover im Dez. 94

**BURO KELLER**

Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover Lothringer Straße 15  
Telefon (0511) 522530 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 28. MRZ. 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 28.3.95 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Uslar, den 28. MRZ. 1995

gez. Meistering  
Stadtdirektor

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

Die/der hat am (Azt.: 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 ist gemäß § 12 BauGB am 16.06.95 im Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht worden. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 16.06.95 in Kraft getreten.

Uslar, den 16. Juni 1995

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 festgestellt gemacht worden.

Uslar, den

Stadtdirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht festgestellt 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. 14 A I "Industriegelände"

### 4. Änderung (vereinfacht gem. § 13 (1) BauGB)

---

Der Rat der Stadt Uslar hat im Jahr 1969 den Bebauungsplan Nr. 14 "Industriegelände" aufgestellt. Dieser Plan wurde überarbeitet und durch die Bebauungspläne Nr. 14 A I und 14 A II ersetzt, die am 31.05.1976 und 17.07.1972 von dem Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt worden sind.

Mit Beschluß vom 21.7.1985 hat der Rat der Stadt die Aufstellung der 2. Änderung beschlossen. Am 19.8.1988 hat der Landkreis keine Verletzung von Rechtsvorschriften angezeigt. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 2.9.1988 wurde die 2. Änderung rechtsverbindlich.

Die 3. Änderung wurde durch Bekanntmachung vom 13.10.1994 im Amtsblatt des Landkreises rechtsverbindlich.

Die 4. Änderung wird gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

#### Planbereich

Der Planbereich der 4. Änderung betrifft nur einen kleinen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 A I und liegt westlich der Kurt-Schumacher-Straße. Der Geltungsbereich der 4. Änderung wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

#### Änderungsanlaß

Von Seiten der Grundstückseigentümer wurde die Änderung des Bebauungsplanes beantragt, um die Grundstücke näher zur Straße hin baulich nutzen zu können.

#### Inhalt der Änderung

Verlegung der Baugrenze von 10 m auf 5 m Abstand zur Kurt-Schumacher-Straße.

#### Begründung

Der festgesetzte 10 m Bauabstand zur Kurt-Schumacher-Straße stellt für die ansässigen Betriebe eine ungewollte Härte dar. Durch den großen Bauabstand sind größere Auffüllmaßnahmen notwendig, die bei geänderter überbaubarer Fläche verringert werden können. Außerdem läßt sich bei erweiterter bebaubarer Fläche das Grundstück wirtschaftlicher nutzen.

Da städtebaulich keine zwingende Notwendigkeit besteht, an dem Bauabstand festzuhalten, wird die Baugrenze auf 5 m an die Kurt-Schumacher-Straße herangelegt.

Die bauliche Ausnutzung bzw. die zulässige Baumasse wird mit der Änderung nicht geändert.

Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert erhalten. Durch die vorgenommene Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so daß sie gemäß § 13 (1) BauGB als vereinfachte Änderung durchgeführt wird.

Durch die Änderung wird der zulässige Eingriff in den Naturhaushalt nicht verändert. Lediglich die zulässigen Baumassen können auf dem Grundstück näher an der Straße platziert werden. Somit sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

Die 4. Änderung (vereinfacht) wurde im Einvernehmen mit den Eigentümern, betroffenen Nachbarn und Träger öffentlicher Belange vorgenommen.

Uslar, den 28. März 1995

gez. Dr. Weinreis  
Bürgermeister

gez. Meistering  
Stadtdirektor