

PLANZEICHNUNG MIT BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 2 (5) BBauG	gem. § 10 BauGB	gem. § 12 BauGB
20.8.87			

STADT USLAR OS. SCHÖNHAGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "AUF DER KOHLSTELLE" 4. ÄNDERUNG (VEREINFACHT GEM. § 13 BBAUG)



ART DER BAULICHEN NUTZUNG



- 1.) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 2.) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 3.) Gartenbaubetriebe
- 4.) Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

0,4

0.3

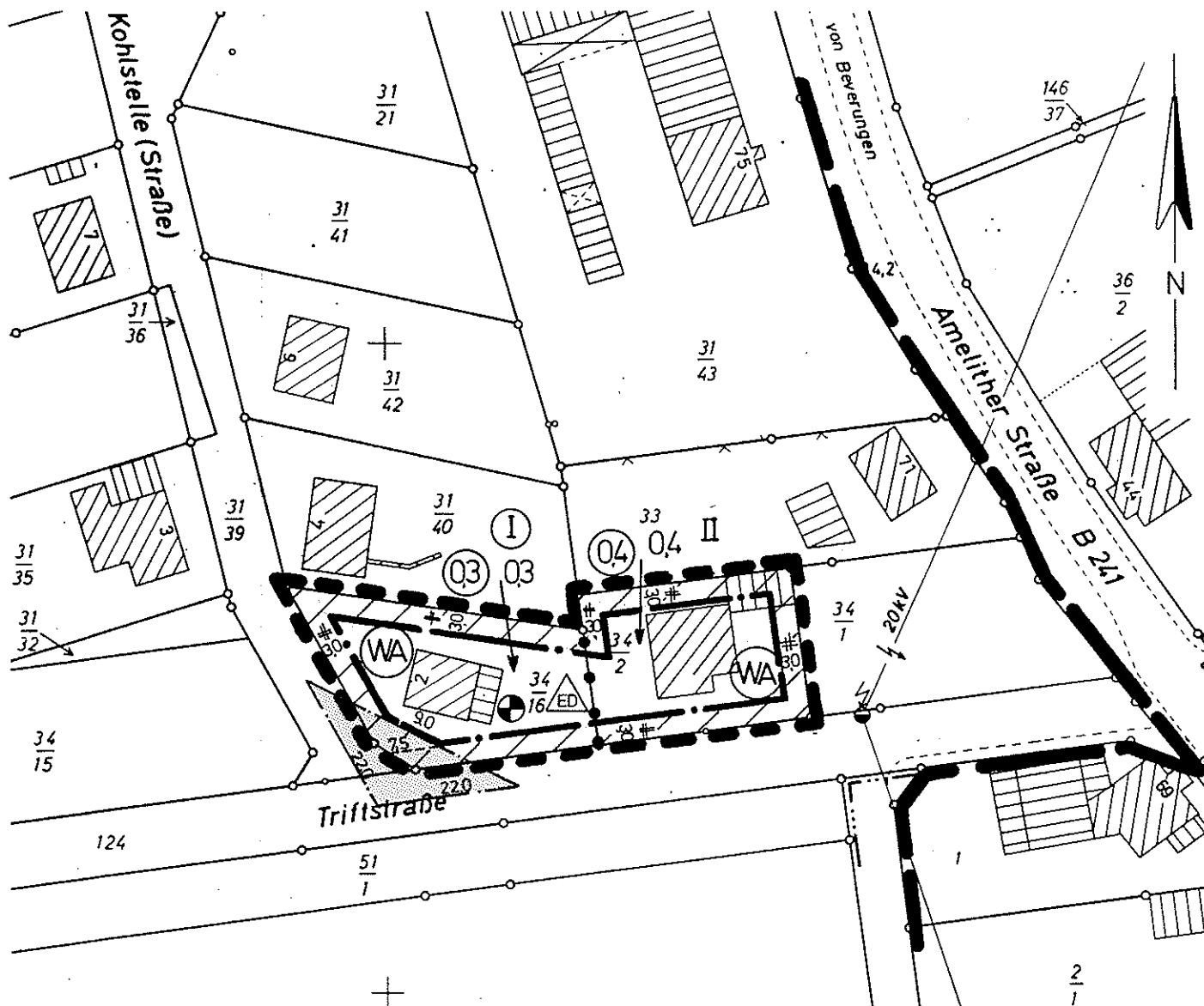
①

II





2. Gem. § 31 Abs. 1 BBauG i.V. mit § 17 Abs. 5 BauNVO ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse, in der mit  gekennzeichneten Fläche das Untergeschoß (Kellergeschoß) ein Vollgeschoß sein darf, wenn ein Teil der Räume durch den Geländeverlauf soweit oberhalb der Erdoberfläche liegt, daß nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen eine Nutzung als Aufenthaltsräume zulässig ist und die Geschosßflächenzahl nicht überschritten wird.



VERFAHRENSVERMERKE

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Flurkartenwerk

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für Stadt Uslar
erteilt durch das Katasteramt Northeim

April 83 Az: V 908/83

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 1983). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Entwurf wurde
im Auftrag der
Stadt / Gemeinde
ausgearbeitet durch
Architekturbüro L. Keller

Hannover im Mai 1987

Katasteramt Northeim, den 22. Aug. 1988

Siegel

gez. Walter
Vermessungsdirektor

Architekturbüro Keller

Löfflinger Straße 15
3000 Hannover 71
Tel. 05 11 / 52 25 30

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.4.1987 die Aufstellung der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 6.6.1987 ortsüblich bekanntgemacht.

Uslar, den 20. Aug. 1987

Siegel

gez. Meistering
Gemeinde/Stadtdirektor

Die von der Änderung des Bebauungsplanes Betroffenen und die benachbarten Grundstückseigentümer sowie die nach § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.08.1976 (BGBl. I.S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 (BGBl. I.S. 265) beteiligten Behörden und Stellen haben der vereinfachten Änderung gem. § 13 BBauG zugestimmt.

Uslar, den 20. Aug. 1987

Siegel

gez. Meistering
Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BBauG gem. § 10 BauGB sowie des § 6 Niedersächsische Gemeindeordnung vom 22.06.1982 (Nieders. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.05.1986 (Nieders. GVBl. S. 140) als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen am 20.08.1987

Uslar, den 20. Aug. 1987

Siegel

gez. Leipold gez. Meistering
Bürgermeister Gemeinde/Stadtdirektor

Der Satzungsbeschuß der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB am 26.08.88 im Amtsblatt für den Landkreis Northeim bekanntgemacht worden. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 26.08.1988 rechtsverbindlich geworden

Uslar, den 26. Aug. 1988

Siegel

gez. Meistering
Stadt/Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht - geltend gemacht worden.

Uslar, den

Siegel

Gemeinde/Stadtdirektor

P R Ä M B E L

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. 2253)
und des § 56, 57 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.7.1973 (Nds. GVBl. S. 259) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.2.1982 (Nds. GVBl. S. 52)
und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. S. 229) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.5.86 (Nds. GVBl. S. 140) hat der Rat der Stadt/Gemeinde Uslar diesen Bebauungsplan Nr. 2 die Änderung dieses Bebauungsplanes bestehend aus Planzeichnung und den nachstehenden, nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden, nebenstehenden textlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Uslar, den 20. Aug. 1987

Siegel

gez. Leipold gez. Meistering
Bürgermeister Stadt/Gemeindedirektor

Begründung zur 4. Änderung (vereinfacht gem. § 13 BBauG)

Der Bebauungsplan Nr. 2 "Auf der Kohlstelle" für die Ortschaft Schönhagen wurde vom Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt. Mit Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan am 23.07.1973 rechtsverbindlich.

Der Rat hat die Aufstellung der 1. Änderung beschlossen. Mit Bekanntmachung wurde diese Änderung am 10.02.1978 rechtsverbindlich.

Der Rat hat die Aufstellung der 2. Änderung beschlossen. Dieses Verfahren ist z. Zt. noch nicht abgeschlossen.

Der Rat hat die Aufstellung der 3. Änderung beschlossen. Mit Bekanntmachung wurde diese Änderung am 13.01.1984 rechtsverbindlich.

Planbereich

Der Planbereich der 4. Änderung ist wie auf dem Deckblatt im Maßstab 1 : 5000 dargestellt begrenzt.

Änderungsanlaß

Es wurde beantragt, die überbaubare Fläche größer zu fassen, um mehr Ausbau bzw. Anbaumöglichkeiten an den bestehenden Gebäuden zu haben.

Inhalt der Änderung

Die überbaubare Fläche wurde für beide Grundstücke zusammengezogen und so erweitert, daß sie von den Grenzen 3 m Abstand hält mit Ausnahme des Sichtfeldbereiches. Dabei wurde zur Grünfläche im Osten ein Abstand von 3 m eingehalten. Die Baufläche für Garagen wurde ersatzlos aufgehoben.

Im Rahmen der Änderung wurde außerdem die zwingende Zweigeschossigkeit in eine max. Höchstbegrenzung geändert. Auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wurde verzichtet. Sämtliche anderen Festsetzungen sind unverändert übernommen worden. An der Begrenzung der Verkehrsfläche ist keine Änderung vorgenommen worden.

Begründung

Durch die einzelnen Bauflächen je Baugrundstück und deren sehr enge Begrenzung ist den Grundstückseigentümern eine stark begrenzte Nutzungsmöglichkeit gegeben. Dies hat für die Neuerrichtung eines Wohnhauses auch ausgereicht, nur sind die Erweiterungswünsche kaum zu verwirklichen. Um diese unbillige Härte abzumildern, wird die überbaubare Fläche neu begrenzt, ohne das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes zu verändern. Auch besteht keine städtebauliche Notwendigkeit, die Garagen nur in der dafür vorgesehenen Baufläche zuzulassen, zumal auch nicht alle Grundstücke eine Baufläche für Garagen erhalten haben.

In einer der vorangegangenen Änderungen wurde die zwingende Zweigeschossigkeit auf der Südseite der Triftstraße aufgehoben. Hier soll in gleicher Weise eine max. Begrenzung auf zwei Geschosse erfolgen.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die vorhandenen Gebäude festgelegt. Da bereits mehrfach auf diese Festsetzung verzichtet worden ist, wird in diesem Änderungsgebiet daran nicht mehr festgehalten und die Festsetzung aufgegeben.

Diese Ausnutzung der Grundstücke (Geschoßflächenzahl) wurde unverändert übernommen.

Da die Grundzüge der Planung hierdurch nicht verändert werden, wird die 4. Änderung gem. § 13 BBauG als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

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

Uslar, den 20. August 1987

gez. Leipold

Bürgermeister

gez. Meistering

Stadtdirektor