

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§1 Abs 2 und 3 der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 - Bundesgesetzbl. I S. 1754 - BauNVO -)

- Allgemeine Wohngebiete**
§4 BauNVO
- Mischgebiete**
§5 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs 1 Ziff 1 des Bundesbaugesetzes - BBauG - sowie §16 und 17 BauNVO)

- Zahl der Vollgeschosse**
- als Höchstgrenze
als Mindestgrenze
- Grundflächenzahl**
- Geschossflächenzahl**

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§9 Abs 1 Ziff 2 BBauG und §12 und 23 BauNVO)

- Offene Bauweise**
- Geschlossene Bauweise**
- Baugrenze**
- Baulinie**

VERKEHRSFLÄCHEN

(§9 Abs 1 Ziff 1 BBauG)

- Straßenverkehrsfläche, öffentlich**
- Öffentliche Parkflächen**
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen**
- Sichtdreiecksflächen**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der angrenzenden Eigentümer (§9 Abs 1 Ziff 2 BBauG)

Flächen für Stellplätze oder Garagen
(§9 Abs 1 Ziff 4 und 2 Ziff 22 BBauG)

- Stellplätze**
- Garagen**
- Tiefgaragen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**
(§16 Abs 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§9 Abs 7 BBauG)

- Straßenbegrenzungslinie**
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche**
- Überbaubare Grundstücksfläche**

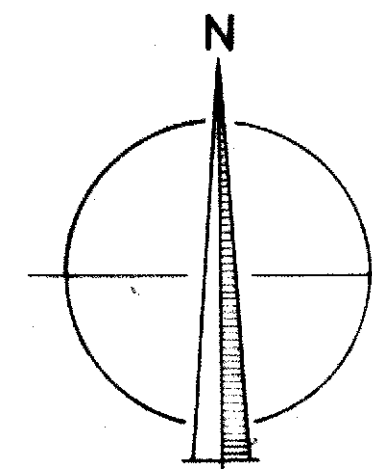
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen über 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

- In der mit dem Symbol gekennzeichneten Baulfläche dürfen gemäß §16 Abs 3 BauNVO alle Gebäude eine Gesamthöhe von 10,5 m (einschließlich Dach) nicht überschreiten (Gemessen Schnittpunkt Außenwand ausgebauter Fußweg Bella Clava höchster Punkt). Hiervon ausgenommen ist der vorhandene Turm.

Im Bereich des Mischgebietes (MI) ist auf dem Baugrundstück für jeweils 6 errichtete Stellplätze oder Garagen ein hochwachsender einheimischer Laubbaum anzupflanzen. (§9 Abs 1 Nr. 25a)

Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist auf den Grundstücken für je 1000 qm Grundstücksfläche ein hochwachsender einheimischer Laubbaum anzupflanzen. Zusätzlich ist für je 6 errichtete Stellplätze oder Garagen ein hochwachsender einheimischer Laubbaum anzupflanzen. (§9 Abs 1 Nr. 25a)

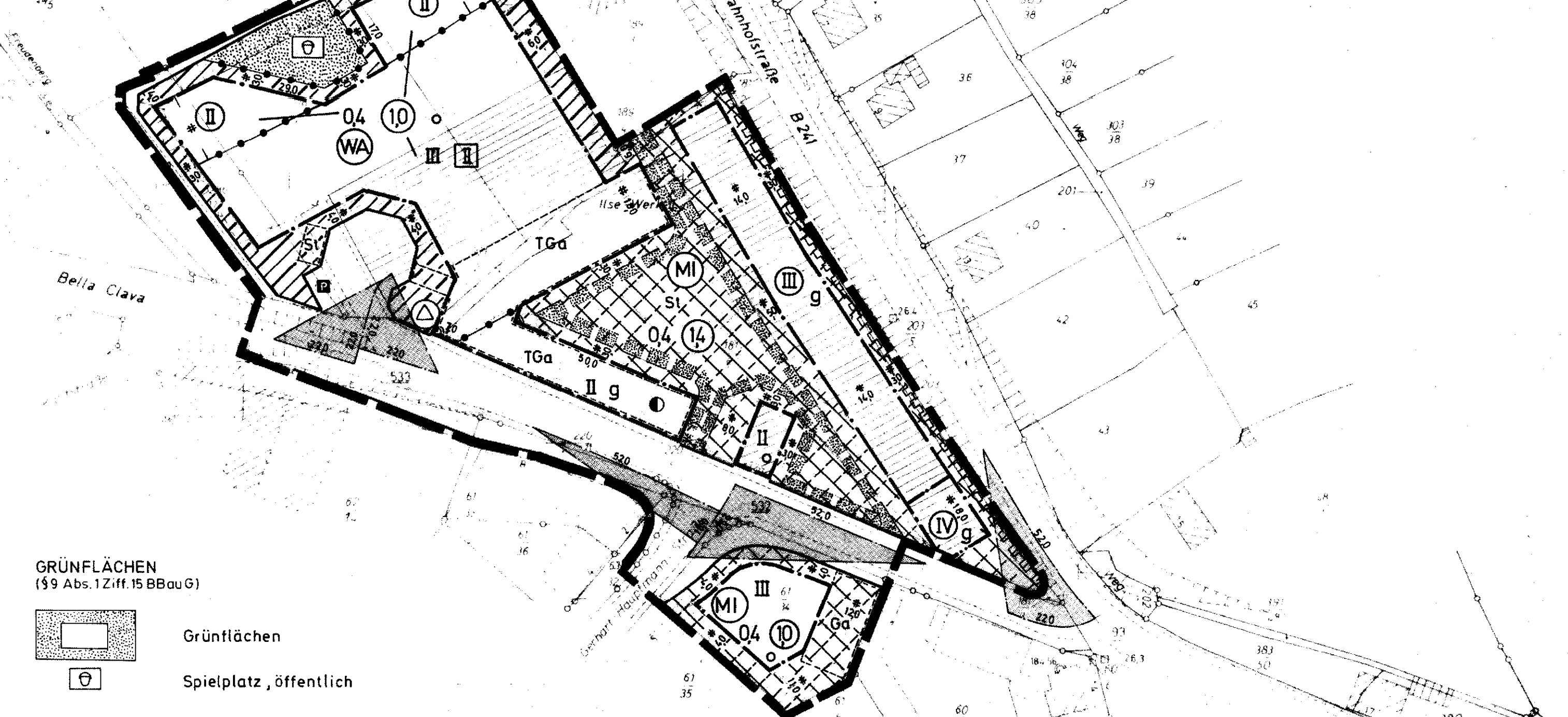


LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung**
- Mauer**
- Flurstücksgrenze**
- Nutzungsgrenze**
- Zaun**
- Gartenland**
- Boschung**
- Hohenlinien über NN nicht vorhanden**

Anschlußbebauungsplan Nr. 24

„Bella Clava“



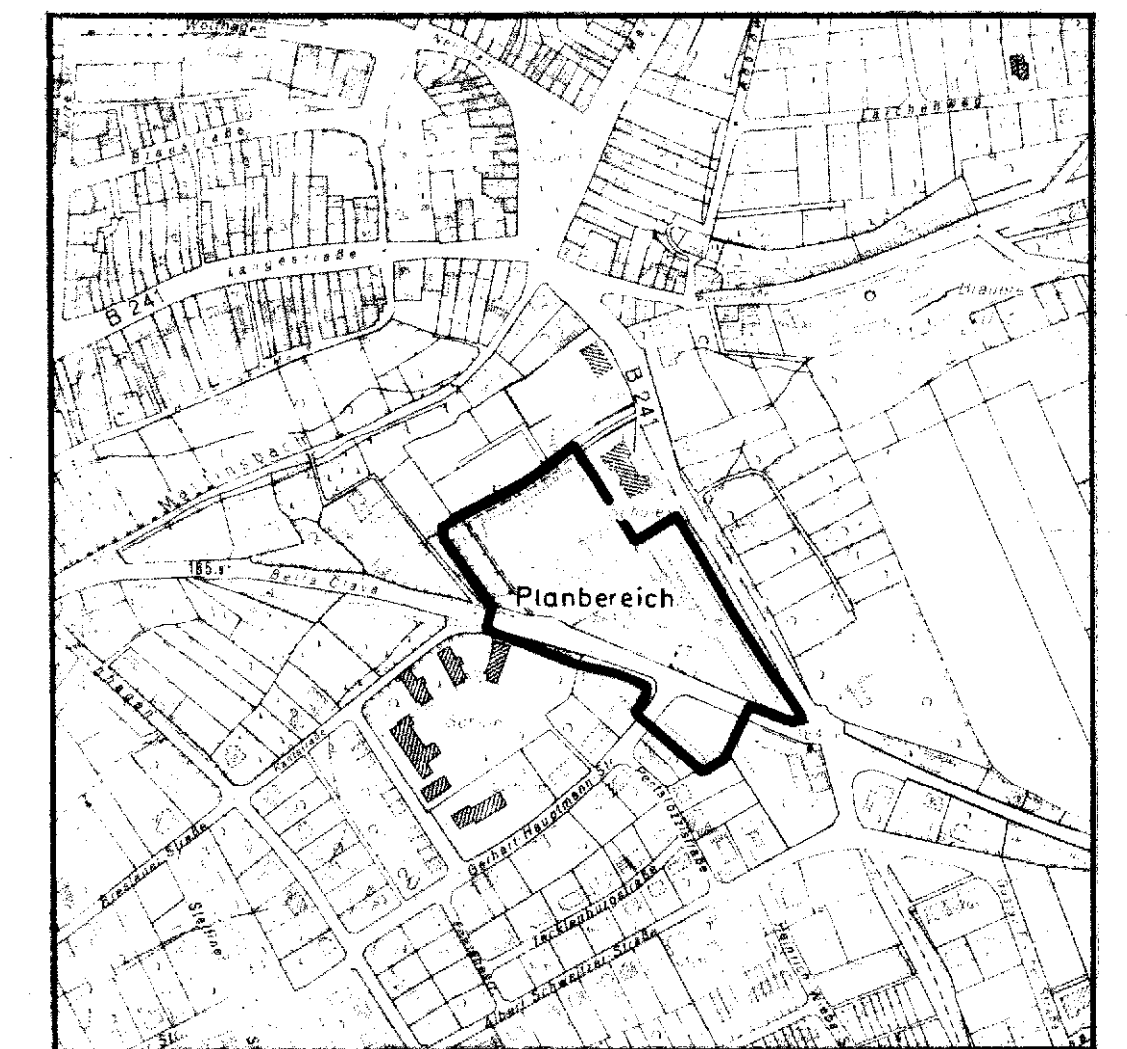
GRÜNFLÄCHEN
(§9 Abs 1 Ziff 15 BBauG)

- Grüntflächen**
- Spielplatz, öffentlich**

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
(§9 Abs 1 Ziff 12 BBauG)

- Umformestation**

Stadt Uslar
Kreis Northeim
Reg.-Bezirk Braunschweig
Gemarkung Uslar
Katasteramt Northeim
Flur 7



Übersichtsplan
Maßstab 1:5000

Dem Architekturbüro Keller für Stadt Uslar zur Vervielfältigung unter den am 4.2.1980 anerkannten Bedingungen freigegeben durch KATASTERAMT NORTHEIM

PRÄAMBEL

Auf Grund des §1 Abs. 3 und des §10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), und des §40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. S. 223), zuletzt geändert durch Gesetz vom (Nds. GVBl. S. ...) hat der Rat der Stadt/Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Uslar, den 14. Okt. 1982

(Siegel) gez. Schönlitz gez. Meistering
Ratsvorsitzender Stadt-/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß §2a Abs 7 BBauG beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne vom §2a Abs 7 BBauG wurde vom gegeben Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum

Uslar, den

(Siegel) Stadt-/Gemeindedirektor

BEBAUUNGSPLAN NR. 31

„BELLA CLAVA - OST“

M. 1:1000

BUNDESBAUGESETZ (§ 30), BAUNUTZUNGS-VERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

PLANUNGSBÜRO L. KELLER LOTHINGERSTRASSE 15 3 HANNOVER 71

GEM. §20 BBauG	GEM. §2a BBauG	GEM. §10 BBauG	GEM. §11, 12 BBauG		
BEARBEITET 14.10.1981 / RD.	ERGANZT 15.02.1982 / RD.				

Vervielfältigungsvermerk
Kartengrundlage: Flurkartenwerk Flur 7, Maßstab 1:1000
Erlaubnisvermerk
Vervielfältigungserlaubnis für Architekturbüro Keller erteilt durch das Katasteramt Northeim am 9. Jan. 1980
Az. V 902/80

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.2.1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß §2 Abs 1 BBauG am 13.3.1980 ortsüblich bekanntgemacht.

Uslar, den 13. März 1980

(Siegel) gez. Meistering
Stadt-/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §2a Abs 6 BBauG in seiner Sitzung am 14.10.1982 als Satzung (§10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Uslar, den 14. Okt. 1982

(Siegel) gez. Meistering
Stadt-/Gemeindedirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Jan. 1980).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt Northeim, den 18. Jan. 1983

(Siegel) In Vertretung
gez. Walter
Vermessungsdirektor-
oberrat

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde (Az. 6171.03-4) vom heutigen Tage unter Auflagen-/Mit-Maßgaben gemäß §11 in Verbindung mit §6 Abs 2 bis 4 BBauG genehmigt/teilweise genehmigt.
Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Stadt/Gemeinde vom gemäß §6 Abs 3 BBauG von der Genehmigung ausgenommen.

Northeim, den 27. Apr. 1983

(Siegel) Landkreis Northeim
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrag
gez. Müller-Haneld

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Architekturbüro L. Keller

Hannover im Okt. 1981

ARCHITEKTURBÜRO L. KELLER
LOTHINGER STRASSE 15
3000 HANNOVER 71

Planverfasser

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist den in der Genehmigungsvorgang vom (Az. ...) ausgeführten Auflagen-/Mit-Maßgaben in seiner Sitzung beigetreten.
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausliegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

(Siegel) Stadt-/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.2.1982 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §2a Abs 6 BBauG beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 5.4.1982 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.4.1982 bis 17.5.1982 gemäß §2a Abs 6 BBauG öffentlich ausliegen.

Uslar, den 17. Mai 1982

(Siegel) gez. Meistering
Stadt-/Gemeindedirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß §12 BBauG am 08.07.1983 im Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 08.07.1983 rechtsverbindlich geworden.

Uslar, den 08. Juli 1983

(Siegel) gez. Meistering
Stadt-/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß §2a Abs 7 BBauG beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne vom §2a Abs 7 BBauG wurde vom gegeben Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum

Uslar, den

(Siegel) Stadt-/Gemeindedirektor

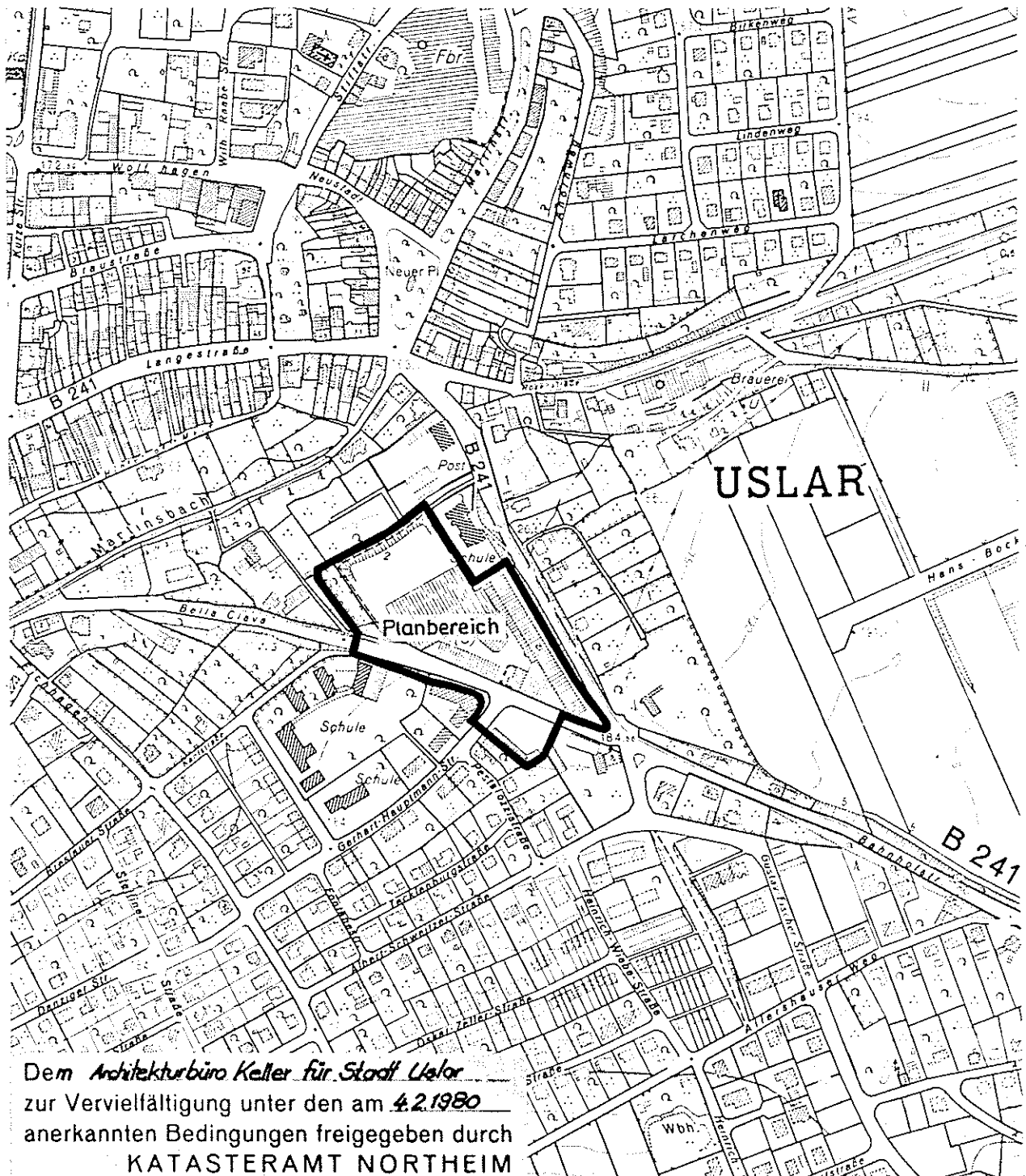
BEGRÜNDUNG

gem. § 11 und 12 BBauG

Stand der Planung:	gem. § 2 Abs.5 BBauG	gem. § 2a Abs. 6 BBauG	gem. § 10 BBauG
--------------------	----------------------	------------------------	-----------------

BEBAUUNGSPLAN NR. 31 DER STADT USLAR

FÜR DAS BAUGEBIET " BELLA CLAVA OST "



1. ALLGEMEINES

1.1. Raumordnung und Landesplanung

Im regionalen Raumordnungsprogramm für den Regierungsbezirk Hildesheim vom 12. Mai 1977 hat die Stadt Uslar als Grundzentrum die besondere Entwicklungsaufgabe "W" - Wohnen (Entwicklung von Wohngebieten für den Zuzug von außen) "G" - Gewerbliche Wirtschaft (Entwicklung von Gewerbe- und Industriebetrieben für die Schaffung von Arbeitsplätzen) und "E" - Erholung (Entwicklung von Erholungseinrichtungen) erhalten.

1.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Rat der Stadt Uslar hat im Oktober 1975 einen Entwicklungsplan und Flächennutzungsplan aufgestellt, der mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt wurde und der am 15.9.1978 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt worden ist.

Mit Beschluß vom 11.12.1979 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde am 19.9.1980 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 24.10.1980 bekanntgemacht.

1.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der Rat der Stadt Uslar hat in der Sitzung vom 28.2.1980 beschlossen, für den festgesetzten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem die Grundlagen für die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festgesetzt werden und der die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen bildet.

1.4. Planbereich

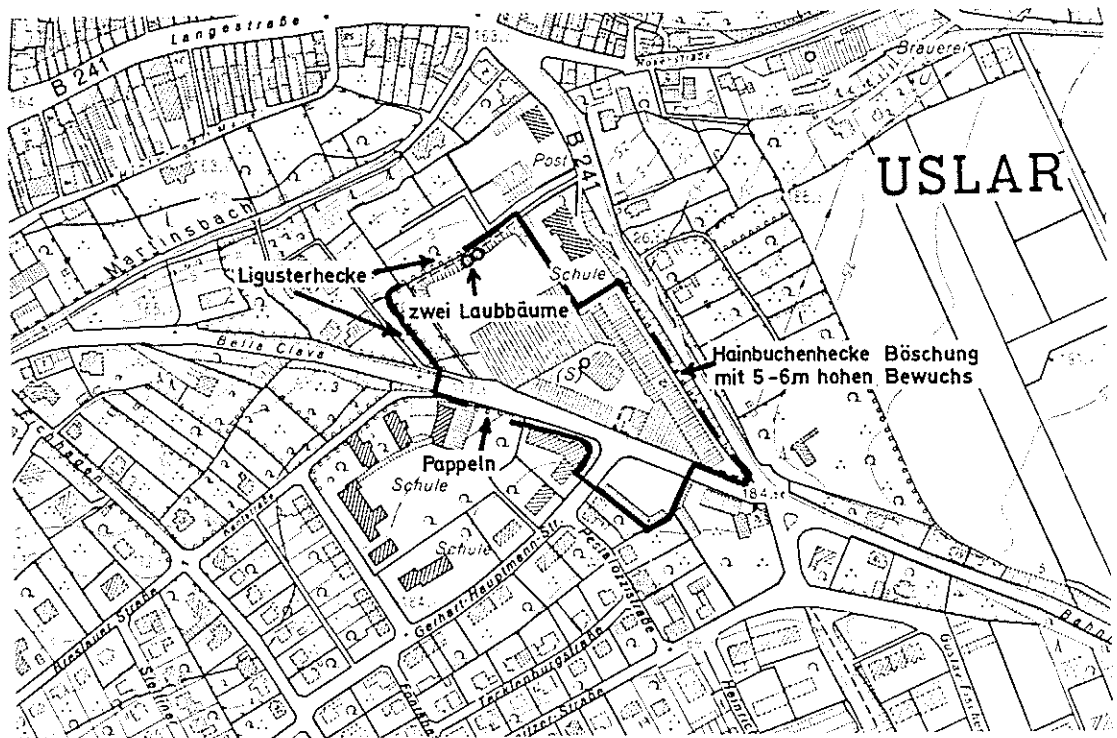
Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Zentrum von Uslar und wird wie im Deckblatt i. M. 1 : 5000 dargestellt, begrenzt.

1.5. Planungsabsichten

Die Firma Ilse hat ihr Werk II stillgelegt und ihre Produktion in einem anderen Werk konzentriert. Da dieses Werk schon bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erhebliche Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Wohngebieten hatte, ist es zur Verbesserung des Wohnumfeldes sehr nützlich, diese Gebäude einer anderen Nutzung (Wohnen) zuzuführen. Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein erster Schritt auf die künftige Nutzung gemacht. Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auch das ausgewiesene Sondergebiet in Wohnbaufläche umgeplant. Somit kann der gesamte Bereich der Wohn- bzw. gemischten Nutzung zugeführt werden. Es ist beabsichtigt, das Fabrikationsgebäude entlang der Bahnhofstraße, das Wohngebäude und das Lagerhaus entlang der Bella Clava zu erhalten und entsprechend umzubauen. Die übrigen Gebäude wie Kesselhaus u.a. werden abgerissen.

1.6. Gebietsbeschreibung

Das Gebiet wurde bisher gewerblich genutzt. Es ist zu ca. 60 % mit Werkhallen und anderen Anlagen bebaut. Da der natürliche Geländeverlauf nach Nordwesten hin abfällt, wurde das Gebiet aufgefüllt und stellt heute eine ebene Fläche dar, die nach Nordwest sowie nach Nordosten hin durch Böschungen an den natürlichen Geländeverlauf anschließt. Das im Planbereich enthaltene Straßenteilstück der Bella Clava ist als Straße mit Asphaltdecke ausgebaut und endet im Nordosten in einen nicht befahrbaren Hohlweg. Bewuchs ist nur am Rande des Baugebietes vorhanden, der in nachfolgender Karte eingetragen ist.



1.7. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zu erhaltende Bausubstanz soll einer gemischten Nutzung zugeführt werden. Hier sind Wohnungen, Arztpraxen u.a. vorgesehen. Zu diesem Zwecke ist entsprechend dem Flächennutzungsplan Mischgebiet ausgewiesen worden.

Der nordwestlich anschließende Bereich soll mit mehrgeschossigen Wohnhäusern bebaut werden um von der vorhandenen Baumasse einen städtebaulich sinnvollen Übergang zu erhalten. Dieser Bereich ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für das Gebiet südlich der Bella Clava ist der Bau eines Geschäfts-, Büro- und Wohnhauses vorgesehen. Zu diesem Zwecke ist der Bereich als Mischgebiet ausgewiesen worden.

Die festgesetzten Geschözzahlen sind einerseits durch die vorhandene und zu erhaltende Bebauung gegeben. Da diese Bebauung seit Jahrzehnten das Stadtbild von Uslar mit prägt, ist es wünschenswert, die Bebauung in Form und Größe zu erhalten. Die neu zu erstellenden Gebäude sind der vorhandenen Bebauung entsprechend der Geschossigkeit angepaßt worden mit einer mindestens II- und höchstens III-Geschossigkeit.

Aufgrund der zu erhaltenden Bebauung wird es erforderlich, die nach der BauNVO höchst zulässige Geschözzahl zu überschreiten. Wie schon erwähnt, ist es für die Stadtbilderhaltung erforderlich, die Gebäude in vollem Umfang zu erhalten.

1.8. Erschließung

Das Gebiet des Bebauungsplanes beinhaltet einen Teil der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße (Bella Clava). Hier ist bereits ein tiefbautechnischer Entwurf ausgearbeitet und mit dem Straßenbauamt abgestimmt. Von der Bella Clava aus werden die einzelnen Wohnbereiche erschlossen. Für die zu erhaltenden Gebäude dient der Innenhof als Gemeinschaftsanlage der Erschließung sämtlicher angrenzender Wohneinheiten. Aus Gründen der Wohnwertsteigerung und Verkehrsberuhigung ist in diesem Bereich auf die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche verzichtet worden.

Das nordwestlich angrenzende allgemeine Wohngebiet wird über einen Wendeplatz mit einer Anbindung zur Bella Clava hin erschlossen. Von dieser Wendeanlage aus ist die Erschließung für das gesamte allgemeine Wohngebiet gesichert. Für eine intensive Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird es jedoch erforderlich, private Fußwege anzulegen.

Vom Wendeplatz aus ist die Zufahrt zu den Gemeinschaftsgaragen im Kellergeschoß vorgesehen.

Das vorhandene Teilstück der Bella Clava wird im westlichen Bereich als Schulbushaltestelle genutzt. Solange die Bella Clava als Sackgasse ausgebildet bleibt, besteht für den Schulbusverkehr keine Veränderung des derzeitigen Betriebes, da die Wendemöglichkeit durch den ausgewiesenen Wendeplatz sichergestellt ist.

Durch die Umnutzung des Betriebsgeländes wird sich eine Veränderung des Ziel- und Quellverkehrs nicht ergeben. Das Ilsewerk II hatte ehemals 318 Personen beschäftigt. Durch den Umbau bzw. Neubau werden ca. 87 Wohneinheiten geschaffen. Legt man die überschläglichen Anhalts-

werte der RAS-E für das Verkehrsaufkommen zugrunde, so erhält man in der Verkehrsspitze zwischen 7⁰⁰ und 8⁰⁰ Uhr eine Belastung von ca. 66 Kfz. Rechnet man von der Beschäftigtenzahl nur 30 % Pkw-Benutzer, so erhält man ein Verkehrsaufkommen von 95 Kfz zur Verkehrsspitze. Da sich somit das ges. Verkehrsaufkommen nicht nachteilig verändert, wurde auf die Einbeziehung der Einmündung Bella Clava in die B 241 verzichtet.

1.9. Textliche Festsetzung

Das in der bebauten Ortslage gelegene Plangebiet wurde bislang gewerblich genutzt. Hierdurch befinden sich im Baugebiet keine Bäume und Sträucher. Durch die Umnutzung der Gebäude in Wohnungen werden auch an das Umfeld andere Qualitätsansprüche gestellt. Gleichzeitig wird es jedoch erforderlich, die Gebäude (gepl. und vorhandene) durch eine ausreichende Begrünung in das Stadtbild einzupassen. Um die Begrünung des Gebietes sicherzustellen, wurde das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 25a BBauG festgesetzt. Die Festsetzung ist so gehalten, daß sie den Bauherren die Standortbestimmung der Gehölze überläßt. Der Bebauungs-Entwurf enthält einen Bepflanzungsvorschlag von Baumgruppen und sonstigen Gehölzpartien, die den Bauherren als Anregung dienen wird.

Das vorhandene Gebäude in der Mitte der Südseite des Planbereiches soll nicht aufgestockt werden können, da die erforderlichen Grenzabstände gemäß NBauO nicht eingehalten werden können. Zu diesem Zweck wurde gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO die höchste Gebäudehöhe festgesetzt. Diese Festsetzung lehnt sich an das vorhandene Gebäude an. Von dieser Begrenzung ist der vorhandene Turmbau ausgeschlossen um das Gebäude in der Gesamtheit erhalten zu können.

1.10. Hinweise

Das Baugebiet grenzt im Osten an die Bundesstraße 241. Die angrenzenden Grundstücke dürfen an die Bundesstraße weder Zufahrten noch Zugang haben.

Oberflächen-und Abwässer aus dem Baugebiet dürfen den Straßenanlagen der Bundesstraße nicht zugeleitet werden.

Die Lagerung von Baumaterial jeder Art im Bereich der Straßenanlage der Bundesstraße ist nicht gestattet.

2. BODENORDNUNG

- 2.1. Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs- und Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG).
- 2.2. Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§§ 25, 26 BBauG).
- 2.3. Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigungen nach § 125 BBauG).
- 2.4. Enteignungen (§§ 85 ff BBauG).

3. VERSORGUNG / ENTSORGUNG

- 3.1. Die Trink- und Löschwasserversorgung ist sichergestellt.
- 3.2. Die Schmutzwasser werden im Trennsystem zur zentralen Kläranlage geleitet.
- 3.3. Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch ein gesondertes Kanalnetz.
- 3.4. Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Northeim durchgeführt.
- 3.5. Die Versorgung mit Elektrizität wird von den Stadtwerken Uslar sichergestellt. Eine erforderlich werdende Trafostation ist im Bebauungsplan ausgewiesen.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf.

5. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

- 5.1 Der Straßenabschnitt "Bella-Clava" wird erst im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 24 ausgebaut, hierfür sind GVFG-Mittel beantragt. Für den Ausbau der übrigen Verkehrsflächen wird mit der Bauträgergesellschaft ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.
- 5.2 Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald zu treffende Maßnahmen und die vorgesehene Finanzierung (§ 9 Abs. 8 BBauG)

Kosten, die der Gemeinde aus dem Erschließungsvertrag entstehen, werden im Haushaltsplan der Jahre 1983 und 1984 enthalten sein. Die übrigen Kosten werden im Zuge des Gesamtausbaues der "Bella-Clava" dann im Bebauungsplan Nr. 24 mit aufgeführt.

6. STÄDTEBAULICHE WERTE

6.1.	Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von	2,0446	ha
	davon sind (z.B. landw. Nutzfläche)		ha
			ha
			ha
			ha
			ha

6.2.	Das Bruttobaugebiet beträgt demnach	<u>2,0446</u>	<u>ha</u>
------	-------------------------------------	---------------	-----------

6.3. Erschließungsflächen (unterteilt in vorhandene und geplante)

1. Strassen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd. u.dgl.qm	Fläche qm
vorh.			3258	qm
	Flächen wurden ausplanimetriert			
gepl.			1100	qm
			4358	qm
2. Parkflächen			60	qm
3. sonstige Erschl.-Flächen	Spielplatz		480	qm
	insgesamt		0,4398	ha

(= 24,0 % des Bruttobaugebietes)

6.4.	Das Nettobauland beträgt mithin	1,5548	ha
	davon sind bereits bebaut	0,6691	ha
	für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland	0,8857	ha

6.5. Besiedlungsdichte:

Vorhanden sind	- Einf.-Häuser mit	- WE
	1 Mehrf.-Häuser mit	2 WE
geplant sind	- Einf.-Häuser mit	- WE
	6 Mehrf.-Häuser mit	85 WE
	zusammen	<u>87 WE</u>

Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der

WA - Fläche mit einer mittleren
Geschoßflächenzahl von 1,0 7483 qm Geschoßfläche

MI - Fläche mit einer mittleren
Geschoßflächenzahl von 1,0 1374 qm Geschoßfläche

MI - Fläche mit einer mittleren
Geschoßflächenzahl von 1,4 9367 qm Geschoßfläche

18224 qm Geschoßfläche
=====

7. NACHWEIS DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE

Es ist darauf verzichtet worden, eine größere Anzahl Parkplätze auszuweisen, da genügend Flächen für Garagen und Stellplätze vorgesehen sind.

8. GARAGEN UND EINSTELLPLÄTZE

Garagen und Einstellplätze müssen auf den Baugrundstücken (gem. NBauO je Wohnung - 1 Einstellplatz) hergestellt werden.

9. SPIELPLATZNACHWEIS (nach dem Nieders.Gesetz über Kinderspielpl.)

9.1 Spielplätze für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren sind gem. § 2(1) bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.

9.2 Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist gem. § 2(2) im Planbereich ausgewiesen. Dieser Platz ist so angelegt, daß er von den Benutzern in einer geringeren Entfernung als 400 m zu erreichen ist und den Bedarf von 365 qm (2 % der Geschoßfläche) aus diesem Plan deckt.

Die Fläche des Spielplatzes ist so zu wählen, daß sie den Anforderungen der Niedersächsischen Spielplatzverordnung entspricht.

Die Fläche des Spielplatzes ist so zu wählen, daß sie den Anforderungen der Niedersächsischen Spielplatzverordnung entspricht.

Die Fläche des Spielplatzes ist so zu wählen, daß sie den Anforderungen der Niedersächsischen Spielplatzverordnung entspricht.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 31 "Bella Clava Ost"

vom 14.4.1982 bis 17.5.1982

öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Uslar gem. § 9 Abs.8 BBauG mit dem Bebauungsentwurf als Anlage zur Begründung beschlossen.

Uslar, den 14.Oktober 1982

gez. Schönitz
Ratsvorsitzender

gez. Meistering
Stadtdirektor

Stadt Ulsar

Bebauungsplan Nr. 31 "Bella Clava"

Begründung zur Erforderlichkeit der Geschoßflächenzahl im Mischgebiet

Die Ilsewerke haben seit Jahrzehnten das Stadtbild der Stadt Ulsar geprägt und haben damit einen historischen Wert erlangt. Im Bereich des Ilsewerk II befinden sich Gebäude aus den Jahren 1910, 1920 und 1929 sowie aus den 50er Jahren. Für das Stadtbild wertvoll sind die Gebäude entlang der Bahnhofstraße sowie die Gebäude entlang der Bella Clava. Hierbei handelt es sich um sämtliche Gebäude aus den Jahren 1910 - 1929 und ein Gebäude aus den 50er Jahren. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Festsetzung der überbaubaren Flächen entsprechend der zu erhaltenden Bebauung sowie der übrigen Festsetzung will die Stadt Ulsar ihren Beitrag zur Erhaltung der Gebäudesubstanz und des Stadtbildes beitragen. Dieses Bestreben wird vom Institut für Denkmalpflege in Hannover unterstützt mit dem Hinweis: "daß das Gebäude entlang der Bahnhofstraße (B241) qualitätsvolle Architekturmerkmale aufweist, die nicht ohne Not aufgegeben werden sollten."

Diese konzentrierte Baumasse kann jedoch nur erhalten bleiben, wenn sie einer sinnvollen Nutzung zugeführt wird. Eine gewerbliche Nutzung muß aufgrund möglicher Nutzungskonflikte und unwirtschaftlicher Gebäudekomplexe ausscheiden. Als einzige Möglichkeit bietet sich hier eine gemischte Nutzung als Wohnungen, Praxen, Büros und sonstiges Kleingewerbe an. Hierzu wird eine Ausweisung als Mischgebiet erforderlich. Bei Ausnutzung der gesamten Baumasse auf der sehr begrenzten Grünfläche, ergibt sich eine Geschoßflächenzahl von ca. 1,4. Dabei ist der Dachausbau mit eingerechnet, um das Unternehmen auch wirtschaftlich attraktiv zu machen. Nach der BauNVO ist jedoch im Mischgebiet, bei III-IV-geschossiger Bauweise eine Geschoßflächenzahl von 1,0 - 1,1 als Höchstgrenze festgelegt. Um diese Höchstwerte einhalten zu können, müßten einige Gebäudeteile abgerissen werden. Dies ist aus städtebaulichen und stadtbilderhaltenden Gründen Gründen unvereinbar, da hierdurch der gesamte Eindruck verloren geht bzw. das Stadtbild derart verfälscht wird, daß es einem gesamten Abbruch mit einer Neubebauung gleichgestellt werden kann. Da dies vom Gesetzgeber nicht gewollt ist, ist unter § 17 Abs. 9 BauNVO die Überschreitung der Höchstwerte zugelassen, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die vorgenannten Gründe haben die Stadt veranlaßt, hiervon Gebrauch zu machen und die Geschoßflächenzahl mit 1,4 festzusetzen. Eine andere Alternative zur Erreichung des Planungszieles ist nicht erkennbar, so daß diese Maßnahme weiterhin gerechtfertigt wird. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden sämtliche Träger öffentlicher Belange beteiligt. Aus den Stellungnahmen ist zu entnehmen, daß sonstige öffentliche Belange dieser Maßnahme nicht entgegenstehen.

Die gesamte Maßnahme wäre nur reine Theorie, wenn nicht bereits eine Bau-trägersgesellschaft die Umnutzung der Gebäude betreibt und mit den geplanten Festsetzungen konform geht. Damit hat die Stadt die Gewähr, daß das Stadtbild in seiner Form erhalten bleibt.

Bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes konnten diese städtebaulichen und stadtbilderhaltenden Gesichtspunkte nicht berücksichtigt werden, da konkrete Angaben zu der Zeit nicht vorlagen. Im übrigen sind im Flächennutzungsplan nur mittlere Angaben über Geschoßflächenzahlen zu erfolgen. Dabei besteht die Möglichkeit, in einzelnen Bereichen das Mittel zu überschreiten. Dies kann in den übrigen Bereichen wieder ausgeglichen werden.