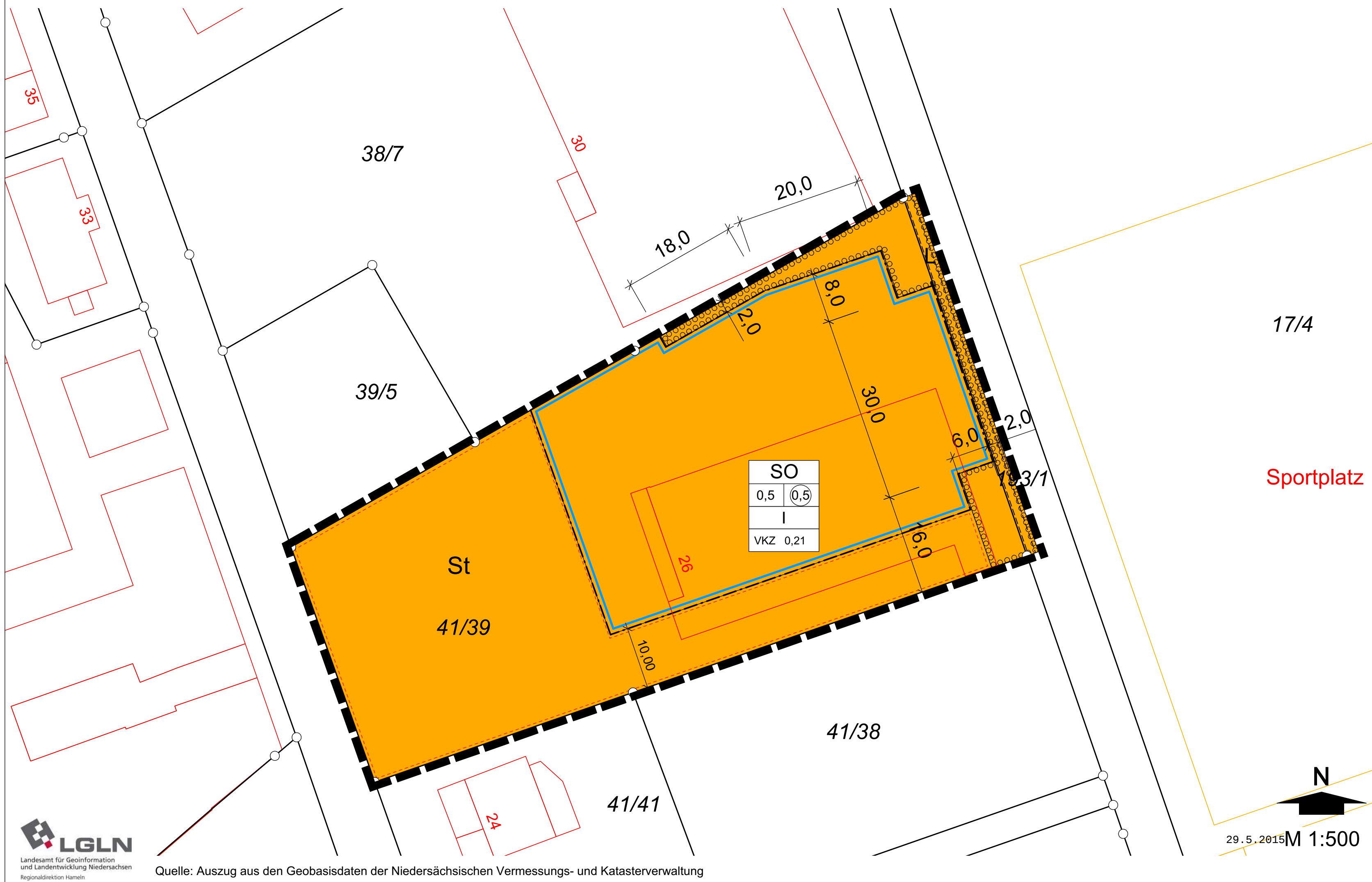


Stadt Uslar - Bebauungsplan Nr.87 "Sondergebiet Einzelhandel"



Planzeichenerklärung

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts. (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 - 21a BauNVO)

0,5 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

(0,5) Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

VFZ Verkaufsflächenzahl

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

--- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25)

○ ○ ○ ○ ○ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Zweckbestimmung: Stellplätze

--- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

Darstellung des Bestandes

230/8 Flurstücksnummer

--- Flurstücksgrenze

15 Gebäude, vorhanden (mit Hausnummer)

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954 geändert worden ist sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.1 Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandel der Branchengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1200 m².

Im Sondergebiet sind innenstadtrelevante Sortimente als Randsortimente mit einem Anteil von max. 8% an der Verkaufsfläche zulässig.

Außerdem sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

1.2 Maximal zulässige Verkaufsfläche

Im Sondergebiet wird die zulässige Verkaufsfläche bezogen auf die Grundstücksfläche") festgesetzt.

Gebiet	Zulässige Verkaufsfläche/Grundstücksfläche in m²	Verkausflächenzahl**)
SO	1.200 / 5.774	0,21

*) Die Bezugsgröße "Grundstücksfläche" setzt sich aus allen Flurstücken und Teilflurstücken zusammen, die innerhalb des Geltungsbereiches liegen und als SO ausgewiesen sind.

**) Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig sind.

1.3 Innenstadtrelevante Sortimente

Als innenstadtrelevant gelten folgende Sortimente:

- Textil / Bekleidung
- Schuhe (außer Arbeitsschuhe)
- Uhren / Schmuck
- Photo/ Optik
- Drogerie- und Parfümerieartikel, Arzneimittel
- Geschenkartikel, Accessoires
- Braune und weiße Waren (Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer / Elektrogroßgeräte)
- Kunstgewerbliche Artikel
- Haushaltswaren, Wohnbedarf
- Spielwaren
- Schreibwaren, Büroartikel, Bücher
- Büro- u. Informationstechnik
- Sportartikel, Camping, Fahrräder, Jagdartikel
- Lampen, Leuchten

1.4 Im Sondergebiet SO sind Konzessionäre nur als Bäcker und Fleischer zulässig. Deren Verkaufsfläche ist in der maximal zulässigen Verkaufsfläche enthalten.

1.5 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

1.6 Im Bereich des Bebauungsplanes darf die Höhe der baulichen Anlagen 171 m ü. NN nicht überschreiten. (gemäß § 18 BauNVO)

2. Natur und Landschaft

2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Grünflächen anzulegen. Versiegelungen durch Nebenanlagen oder Stellplätze sind auf insgesamt maximal 50 m² zulässig.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 4 standortgerechte Laubbäume I. oder II. Ordnung und 20 standortgerechte Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten.

2.2 Im Sondergebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB für jeweils 5 im Flächenverband errichtete Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung anzupflanzen und zu erhalten.

2.3 Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2.4 Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Nutzung durchzuführen.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), wer vorsätzlich oder fahrlässig den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Bindung für Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB und zum Zeitpunkt der Bepflanzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 10.000 EUR geahndet werden.

Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Uslar diesen Bebauungsplan Nr. 87 "Sondergebiet Einzelhandel", bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Uslar, den 24. 3. 2016 Siegel gez. Bauer Der Bürgermeister (Torsten Bauer)

Planunterlage

Kartengrundlage: Maßstab 1:1000, Gemarkung: Uslar, Flur 6, Dateiname: _E_WOS_271176_0_alkis_daten_001.dxf

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke gestattet. (§ 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl Nr. 1/2003) Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 25.03.2014.

Seesen, den 6. 4. 2016 Siegel gez. Reinecke (Vermesser) (Reinecke) Offentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser

Thorsten Müller-Rauschgold
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. AKN
Architekt + Stadtplaner
Corveyblick 48, 37603 Holzminden
Tel. 05531/ 60425 Fax 140489

Holzminden, den 11. 4. 2016 Siegel gez. Müller-Rauschgold (Planverfasser)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Uslar hat in seiner Sitzung am 18.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 09.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Uslar, den 24. 3. 2016 Siegel gez. Bauer Der Bürgermeister (Torsten Bauer)

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Bau GB aufgestellt.

Uslar, den 24. 3. 2016 Siegel gez. Bauer Der Bürgermeister (Torsten Bauer)

Frühzeitige Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Uslar hat in seiner Sitzung am 18.02.2014 dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 87 "Sondergebiet Einzelhandel" und der Begründung zugestimmt und seine frühzeitige öffentliche Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Sie wurde am 12.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige öffentliche Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 24.11.2014 bis einschließlich 22.12.2014 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 18.11.2014 gemäß § 4 (1) BauGB im Zeitraum vom 24.11.2014 bis einschließlich 22.12.2014 statt.

Uslar, den 24. 3. 2016 Siegel gez. Bauer Der Bürgermeister (Torsten Bauer)

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Uslar hat in seiner Sitzung am 19.02.2015 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 87 "Sondergebiet Einzelhandel" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Sie wurde am 24.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom 06.03.2015 bis einschließlich 13.04.2015 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 25.02.2015 gemäß § 4 (2) BauGB im Zeitraum vom 06.03.2015 bis einschließlich 13.04.2015 statt.

Uslar, den 24. 3. 2016 Siegel gez. Bauer Der Bürgermeister (Torsten Bauer)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Uslar hat den Bebauungsplan Nr. 87 "Sondergebiet Einzelhandel" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) Bau GB in seiner Sitzung am 28.05.2015 gemäß §10 BauGB zur Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Uslar, den 24. 3. 2016 Siegel gez. Bauer Der Bürgermeister (Torsten Bauer)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 87 "Sondergebiet Einzelhandel" mit der Begründung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 24.4.16 im Amtsblatt für den Landkreis Nörtheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 24.4.16 rechtsverbindlich geworden.

Uslar, den 26. 4. 2016 Siegel gez. Bauer Der Bürgermeister (Torsten Bauer)

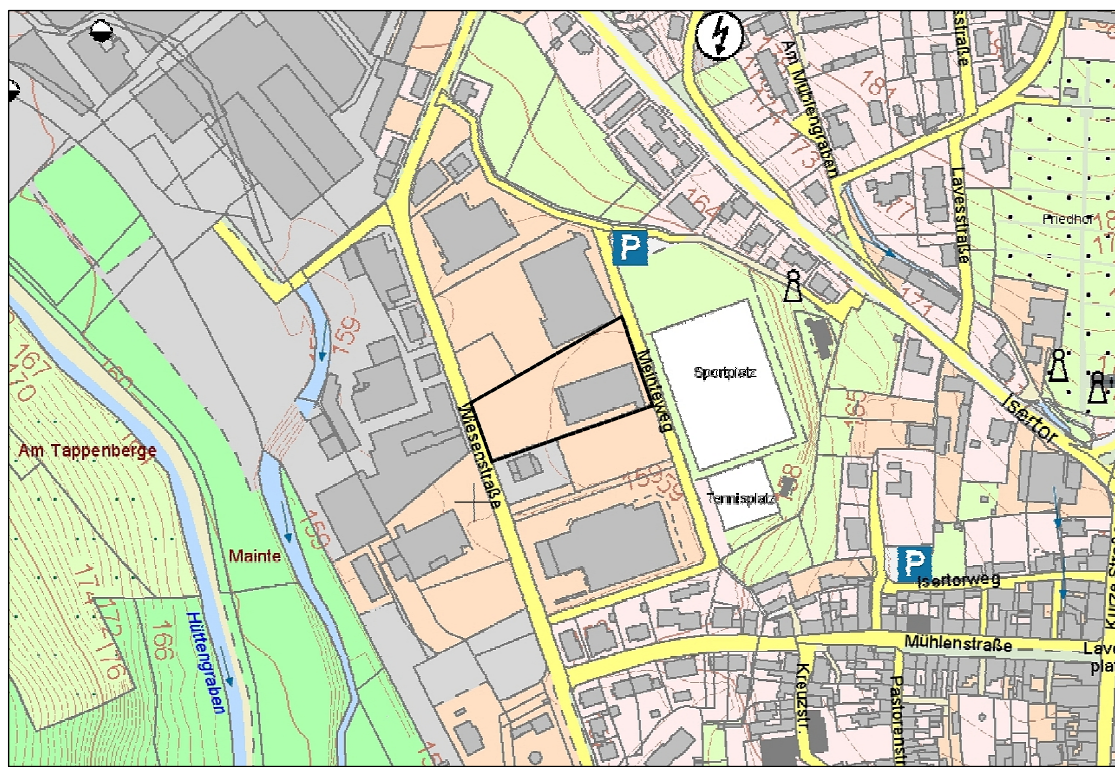
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 87 "Sondergebiet Einzelhandel" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und Mängel der Abwägung gemäß § 214 (3) BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Uslar, den 24. 3. 2016 Siegel gez. Bauer Der Bürgermeister (Torsten Bauer)



Stadt Uslar
Bebauungsplan Nr. 87
"Sondergebiet Einzelhandel"



Übersichtsplan 1: 5000

Der B-Plan mit Begründung wurde erarbeitet von:
(Verfasser)

Architektur + Stadtplanung Thorsten Müller-Rauschgold Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. AKN Architekt + Stadtplaner Corveyblick 48, 37603 Holzminden Tel. 05531/ 60425 Fax 140489	
Fassung	Verfahrensstand
Bekanntgemacht	☐ § 4 (2) BauGB - Beteiligung Behörden/ sonst. Träger öffentl. Belange ☐ § 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung ☐ § 10 BauGB - Satzungsbeschluss ☒ § 10 (3) BauGB - Bekanntgemacht