

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

09	Geschoßflächenzahl
03	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	
II	als Höchstgrenze
II - III	als Mindest- und Höchstgrenze
I	zwingend
EG	Bezugsebene der Geschoßzahl
ab I. OG	EG = Erdgeschoß/OG = Obergeschoß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise

---	Baugrenze
---	Baulinien

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie, auch gegen- über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrenzung von Flächen für Nebenan- lagen, Stellplätze, Garagen und Ge- meinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
TGg	Tiefgarage
PGg	Parkgarage (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungs- planes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzun- gen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
#	parallel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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 Misch- (MI) und allgemeinen Wohngebietes (WA) ist auf den Baugrundstücken für jeweils 6 errichtete Stellplätze oder Garagen ein hochwachsender einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a). Dabei darf ein 4 m breiter Streifen im allgemeinen Wohngebiet an der Nordwestgrenze des Mischgebietes für die Anpflanzung von Bäumen aus dem Mischgebiet mit genutzt werden.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist je 500 m² angefangene Grundstücksfläche ein hochwachsender einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- In der mit Symbol gekennzeichneten Baulfläche wird die zulässige Gebäudehöhe einschließlich Dach dahin begrenzt, daß die Firsthöhe der mit gekennzeichneten ehemaligen Schule nicht überschritten werden darf. Zum Zweck eines turmartigen Baukörpers darf in der mit gekennzeichneten Baulfläche die festgesetzte Gebäudehöhe um 2,5 m überschritten werden. Der turmartige Baukörper darf eine Grundfläche von 100 m² nicht überschreiten.
- In der mit PGa festgesetzten Fläche sind nur massive überdachte Stellplätze in der Erdgeschoßebene zulässig. Die Überdeckung gilt auch für Zu- und Abfahrtsbereiche.
- Im mit gekennzeichneten Mischgebiet sind nur solche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die das Wohnen nicht stören. Es sind an der Grenze zum allgemeinen Wohngebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeines Wohngebiet tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) einzuhalten (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- Im mit gekennzeichneten Mischgebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sonstige Gewerbegebiete nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird das Mischgebiet dahin gegliedert, daß nur Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf von Lebensmitteln zulässig sind.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

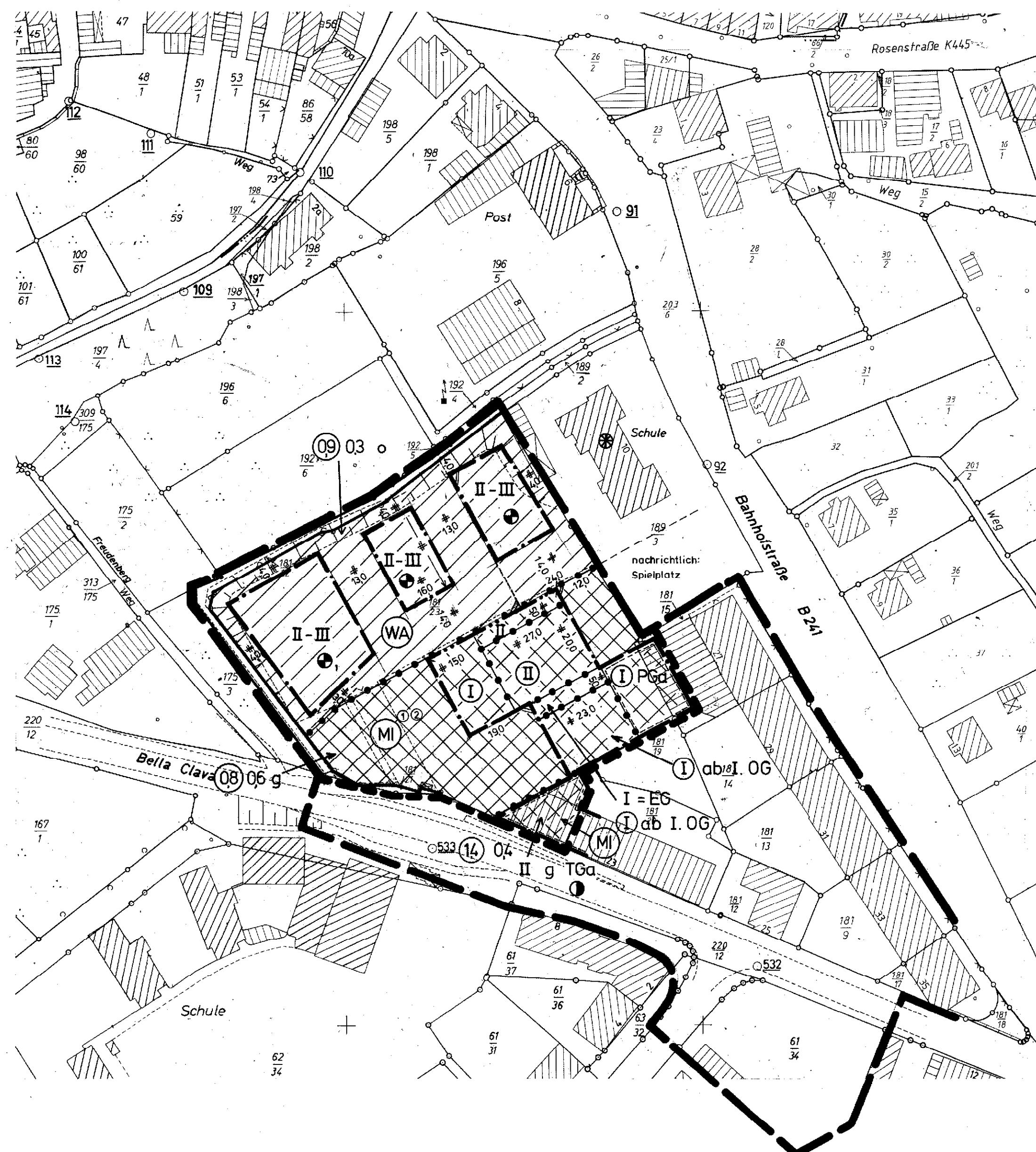
§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift wird auf das allgemeine Wohngebiet begrenzt.

§ 2 Dachform
Es sind nur Mansarddächer zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile (wie turmartige Baukörper) sowie Garagen und Nebenanlagen.

§ 3 Traufhöhe
Die Traufhöhe der Gebäude darf 186,42 m über NN (Traufhöhe der ehemaligen Schule) nicht überschreiten. Bei einem turmartigen Baukörper darf in der mit gekennzeichneten Baulfläche die zulässige Traufhöhe um 2,5 m überschritten werden.

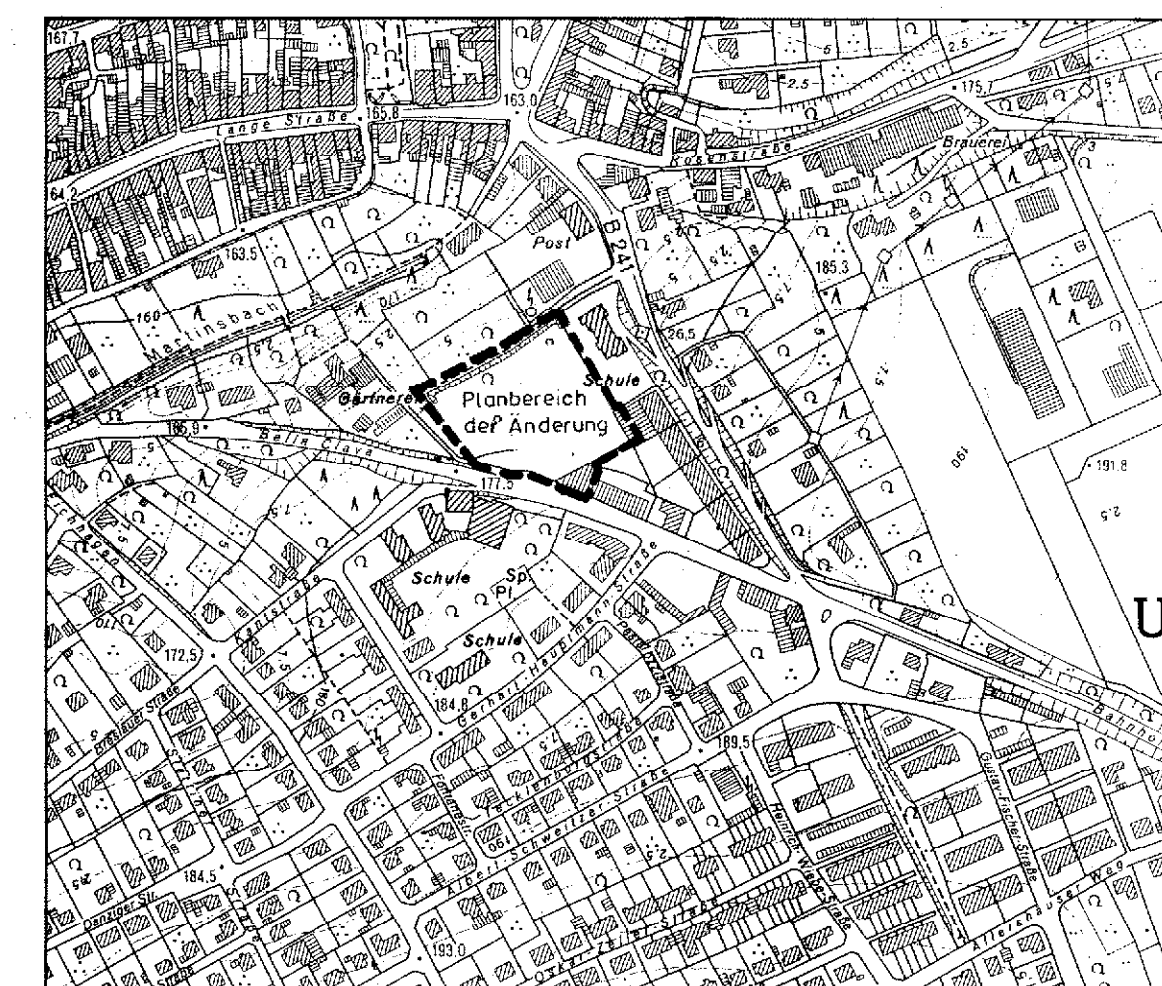
Stadt
Kreis
Reg.-Bezirk
Gemarkung
Katasteramt
Flur

Uslar
Northheim
Braunschweig
Uslar
Northheim
7



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

	Bebauung
	Mauer
	Flurstücksgrenze
	Nutzungsgrenze
	Zaun
	Höhenlinie über N.N. nicht vorhanden
	Böschung



Übersichtsplan

USLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 31

„BELLA CLAVA - OST“

1. ÄNDERUNG

M 1:1000

BAUGESETZBUCH (§30), BAUNUTZUNGS-
VERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

PLANUNGSBURO KELLER · LOTHINGER STRASSE 15 · 3000 HANNOVER 71

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.07.1990 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 beschlossen, § 1 BauGB am 19.07.1990 örtlich bekanntgemacht.

Uslar, den 25. JUNI 1991
(Siegel) gez. Meistering
Stadt/Gemeindedirektor

Kartengrundlage: Flurkartenwerk (VP 6/90)
Vervielfältigung nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§§ 13 Abs. 4, 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985 - GVB), S. 187) Az.:
Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 90). 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 Northheim, den 20. Sep. 1991
(Siegel) gez. Woller
Vermessungsdirektor

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Architekturbüro Keller
Löhningstraße 15
3000 Hannover
Hannover im März 1990

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.07.1990 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.07.1990 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.08.1990 bis 03.09.1990 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Uslar, den 25. JUNI 1991
(Siegel) gez. Meistering
Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.07.1990 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.07.1990 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.08.1990 bis 03.09.1990 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hiermit wird amtlich bezeugt, daß der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung mit dem öffentlichen Urspruch des Katasteramtes Northheim, den 20. Sep. 1991, übereinstimmt. Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei
erst. Bel. 001
3418 Uslar, den 25. JUNI 1991
Stadt Uslar/Solling
- Stadtbauamt -
Der Stadtdirektor
i. V. Vertretung



Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.06.1991 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. 1)

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde vom 25.04.1991 bis 31.05.1991 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Uslar, den 25. JUNI 1991
(Siegel) gez. Meistering
Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.06.1991 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Der Bebauungsplan ist der/dem Bezirksregierung Braunschweig 2) am 18.02.1992 3) gem. § 11 BauGB angezeigt worden.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 Satz 3 BauGB)
oder:
Die/dem Bez. Reg. 2) hat am 18.05.92 (Az.: 309-21102-55012-4) erklärt, daß sie/er unter Auflagen/Maßnahmen 3) keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Northheim, den 18.05.92
(Siegel) i. A. Kurz

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist den am (Az.:) genannten Auflagen/Maßnahmen 5) in seiner Sitzung am (Az.:) bis (Az.:) öffentlich ausgelegt. 1)

Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßnahmen 5) vom (Az.:) bis (Az.:) öffentlich ausgelegt. 1)

Uslar, den 25. JUNI 1991
(Siegel) gez. Meistering
Stadt/Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 19.06.1992 in Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht worden.

Uslar, den 19.06.1992
(Siegel) gez. Meistering
Stadt/Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht 5) geltend gemacht worden.

Uslar, den 25. JUNI 1991
(Siegel) gez. Meistering
Stadt/Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht 5) geltend gemacht worden.

Uslar, den 25. JUNI 1991
(Siegel) gez. Meistering
Stadt/Gemeindedirektor

Anmerkungen
1) Nur falls erforderlich.
2) Bezirksregierung bzw. Landkreis entsprechend der Regelung in § 1 DV BauGB vom 14.07.87.
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.

Preamble
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch E. vom 31.08.1990 (BGBl. I S. 689, 1122) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.6.1992 (Nieders. GVB. I S. 228), zuletzt geändert durch E. vom 27.03.1990 (Nieders. GVB. I S. 115) hat der Rat der Stadt Uslar diesen Bebauungsplan Nr. 31 mit den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Uslar, den 25. JUNI 1991
(Siegel) gez. Meistering
Stadt/Gemeindedirektor

Uslar, den 25. JUNI 1991
(Siegel) gez. Meistering
Stadt/Gemeindedirektor

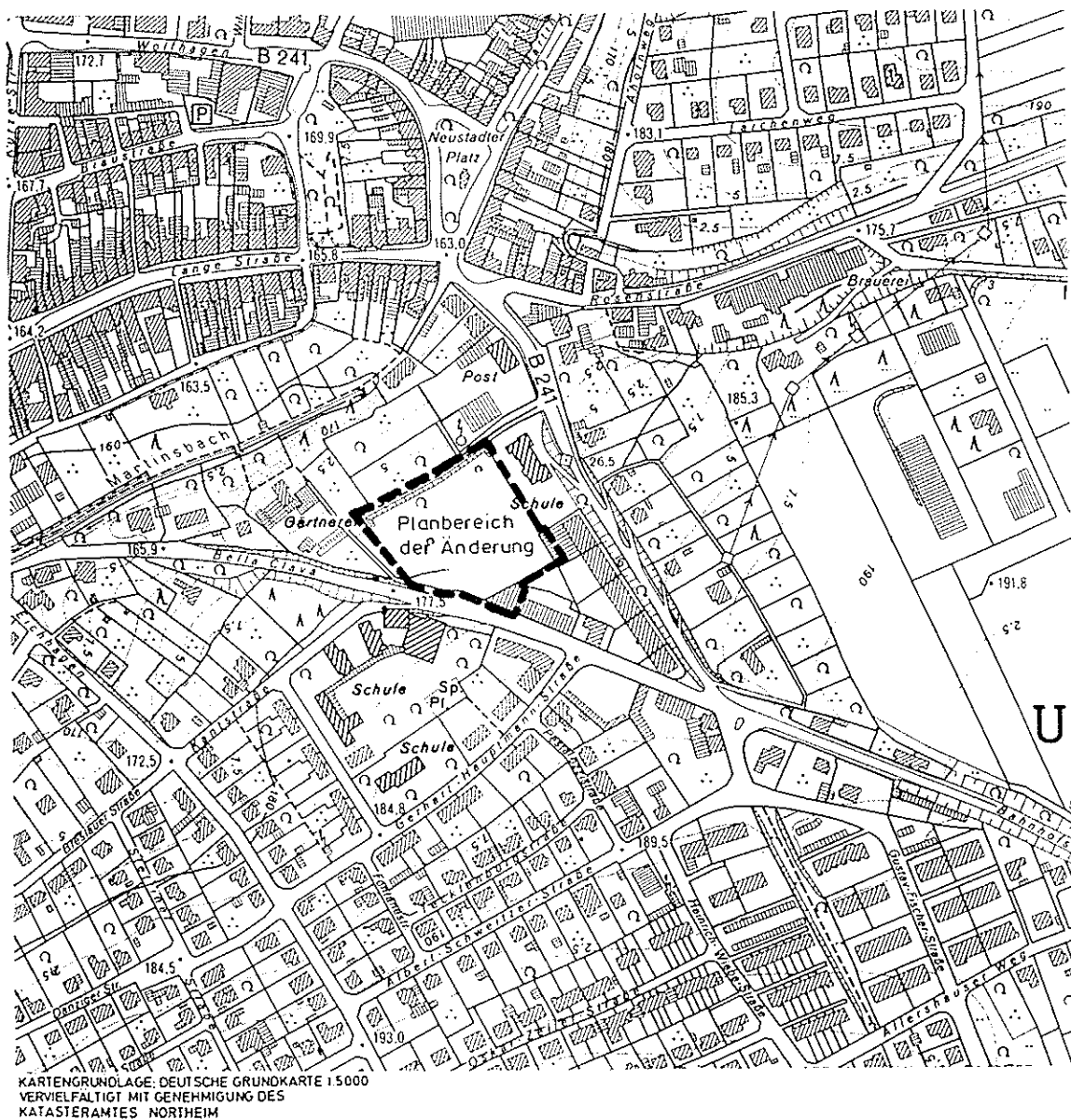
Uslar, den 25. JUNI 1991
(Siegel) gez. Meistering
Stadt/Gemeindedirektor

GEM § 41 BauGB	GEM § 312 BauGB	GEM § 313 Satz 2 BauGB	GEM § 10 BauGB	GEM § 11 BauGB	GEM § 12 BauGB
BEARBEITET: 26.03.1990 / RO.	GEÄNDERT: 28.05.1990 / RO.	GEÄNDERT: 10.04.1991 / RO.	AUFLAGEN	EINGEARBEITET / RO.	

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 3 (3 Satz 2) BauGB
10.4.1991	gem. § 10 BauGB	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB

STADT USLAR
BEBAUUNGSPLAN NR. 31 "BELLA CLAVA – OST" 1. ÄNDERUNG



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt zwischen Bahnhofstraße B 241 und Bella Clava in der Kernstadt Uslar. Der Planbereich der 1. Änderung wird, wie auf dem Deckblatt im Maßstab 1:5000 dargestellt, begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

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 der Bekanntmachung am 22.12.1978 wurde der Flächennutzungsplan wirksam.

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

Mit Beschluß vom 29.4.1980 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde von der Bezirksregierung Braunschweig am 22.3.1983 genehmigt und am 13.5.1983 im Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht.

Mit Beschluß vom 27.3.1984 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese ist zur Zeit noch im Aufstellungsverfahren.

Mit Beschluß vom 26.9.1985 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde am 10.3.1988 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 16.6.1988 im Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht.

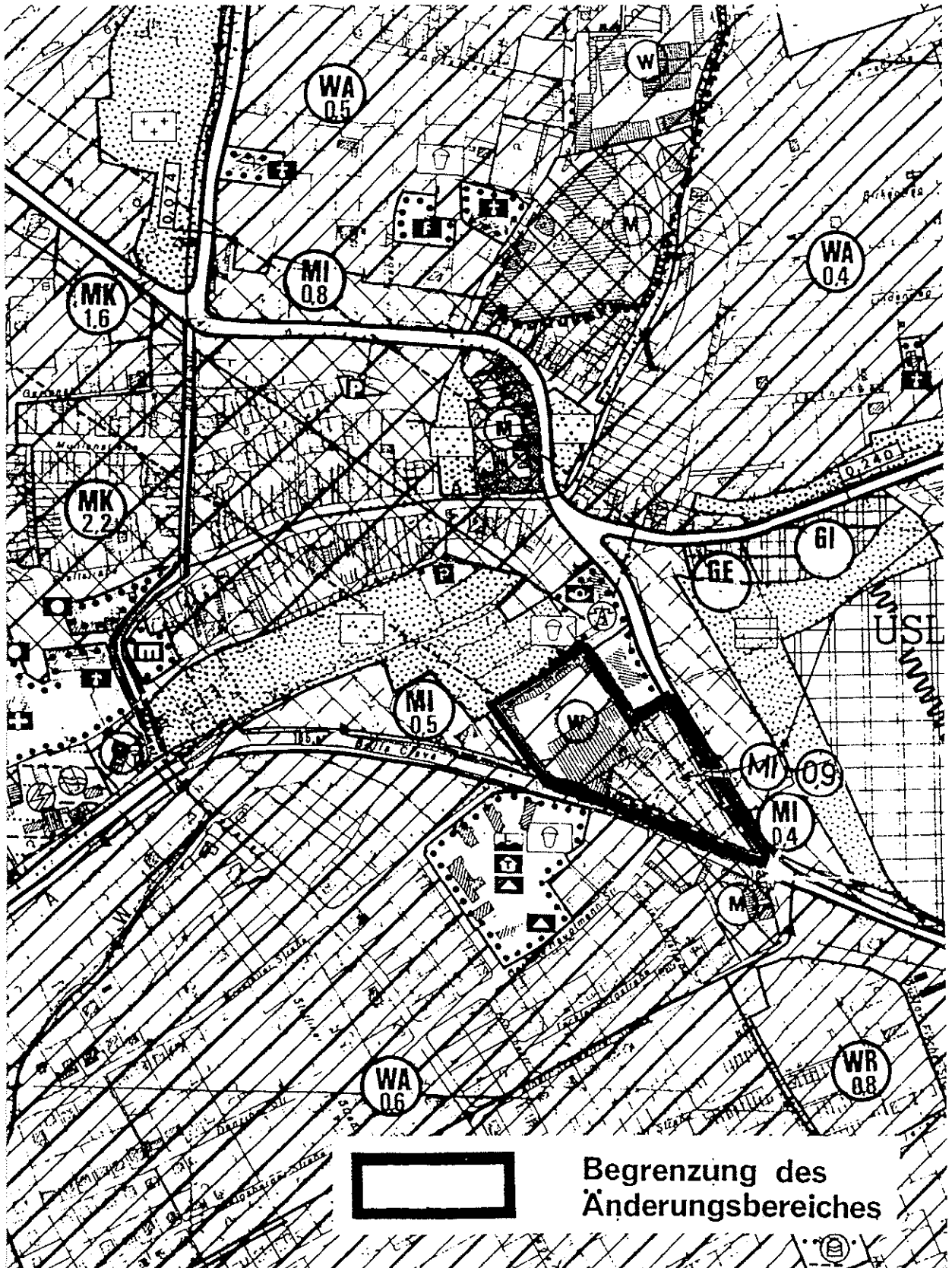
Mit Beschluß vom 11.7.1989 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese ist zur Zeit in der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Aufstellungsverfahren.

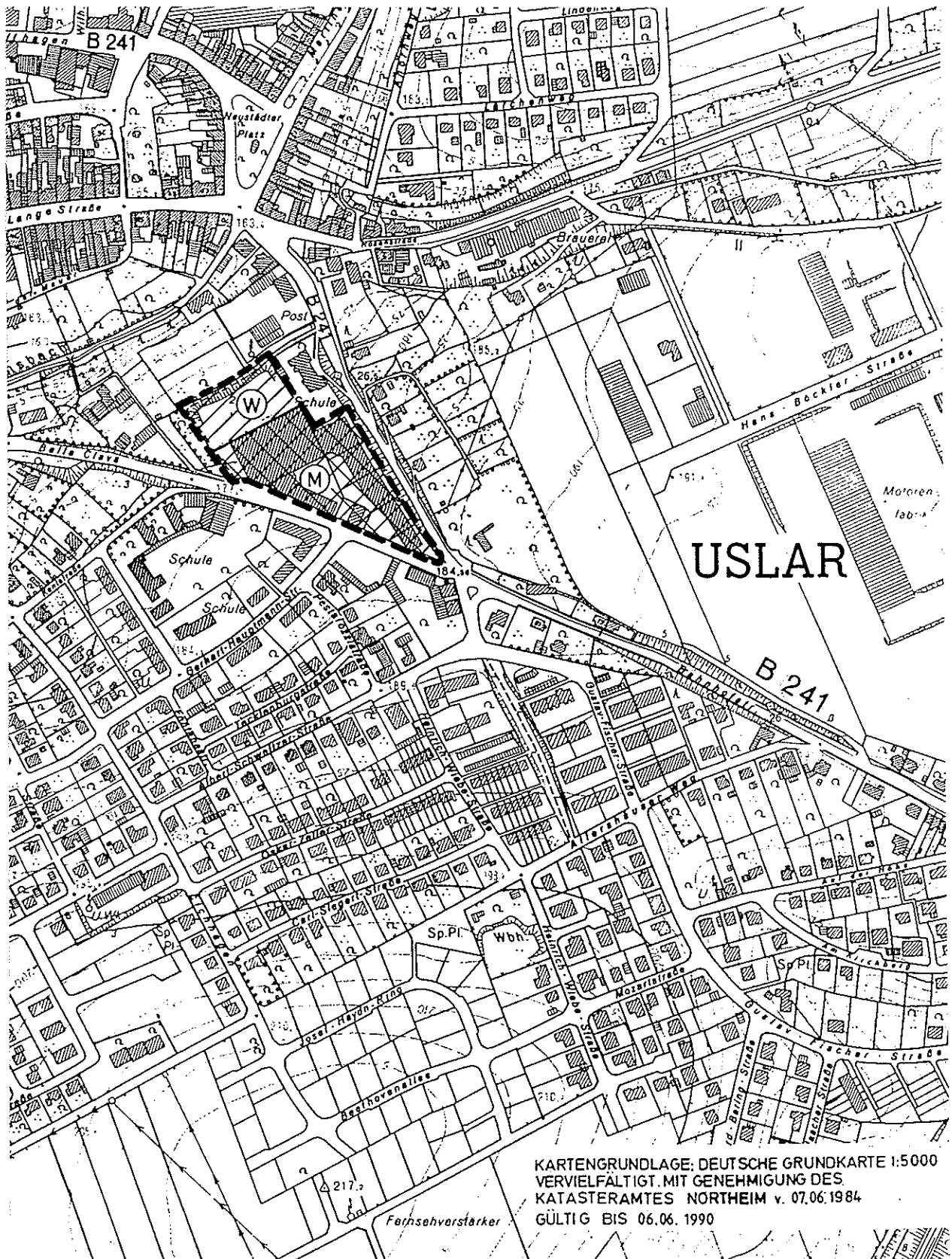
Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zu dieser Bebauungsplanänderung durchgeführt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich der Änderung als Wohnbaufläche mit einer mittleren Geschößflächenzahl von 0,8 dar. Im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Mischgebietsdarstellung in eine gemischte Baufläche geändert, die nach Nordwesten hin um ca. 50 m erweitert ist. Für die gemischte- und die Wohnbaufläche ist auf eine Angabe der mittleren Geschößflächenzahl verzichtet worden.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit den wirksamen Änderung
i.M. 1:5000



Auszug aus der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes



2.2 Natur und Landschaft

Das Gebiet liegt in der bebauten Ortslage der Kernstadt und war bis vor ein paar Jahren als Betriebsgelände genutzt worden. Bewuchs von Bäumen und Sträuchern ist nicht vorhanden. Die künftige Bebauung wird in besonderem Maße das Straßenbild der Bella Clava prägen. Durch den Niveauunterschied an der Nordgrenze des Planbereiches befindet sich die nördliche Randbebauung in exponierter Lage. Aus Sicht der Landschaftspflege wird es notwendig, entlang der Nordgrenze eine gestaltende Bepflanzung festzusetzen.

2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden durch den Bebauungsplan bzw. die 1. Änderung nicht berührt.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Nachdem sich auch in Uslar der Mietwohnungsbau wieder belebt hat, liegt der Stadtverwaltung ein Baukonzept vor, welches den Bereich für Ladenflächen und für Mietwohnungen nutzen will. Diese Kombination auf der verbleibenden Freifläche läßt der zur Zeit rechtsverbindliche Bebauungsplan nicht zu. Außerdem nimmt der Kinderspielplatz eine Fläche in Anspruch, die für eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes benötigt wird.

Ziel der 1. Änderung ist es, den Plan dahin zu ändern, daß eine Bebauung mit Verkaufsfläche und Wohnhäusern ermöglicht wird.

Mit Beschluß vom _____ hat der Rat der Stadt Uslar beschlossen, für den festgesetzten Bereich eine Bebauungsplanänderung durchzuführen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die gemischte Baufläche nach Norden erweitert, so daß die ehemalige Werkhalle jetzt in dieser Baufläche zu liegen kommt. Aus der Flächenvorgabe wird ein Mischgebiet zur Errichtung eines SB - Marktes mit einer Geschoßfläche um die 800 - 900 m² entwickelt. Desweiteren sind in der II. Geschoßebene Wohnungen vorgesehen.

Aus der nördlich angrenzenden Wohnbaufläche wird aufgrund der Nachbarschaft ein allgemeines Wohngebiet entwickelt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Im Mischgebiet ist eine größere Verkaufsfläche sowie Wohnungen vorgesehen. Die zulässigen Gebäude im Bereich des Hauptbaukörpers sollen zwei Geschosse nicht unterschreiten. Dabei kann der gesamte Baukörper eingeschossig und zweigeschossig gestaffelt sein. Dementsprechend ist die überbaubare Fläche auch aufgeteilt, in Bereiche nur für eine zwingende eingeschossige Bebauung, eine zwingende zweigeschossige Bebauung und auch in

Bereiche, in denen ein- bis zweigeschossig gebaut werden darf. Eine Besonderheit stellt der Verbindungsbau zwischen geplanter und vorhandener Bebauung dar. Hier wird es notwendig, eine größere Durchfahrt zu erstellen, um auch Stellplätze im nordöstlichen Teil des Grundstückes anbieten zu können. Diese Durchfahrt ist festgesetzt worden, indem die überbaubare Fläche nur ab ersten Obergeschoß gilt. Die dafür notwendigen Gründungselemente wie Pfeiler oder Wände sind im Erdgeschoß nicht durch eine überbaubare Fläche gefaßt jedoch zulässig. Ein 5 m breiter Streifen ist als Erweiterungsmöglichkeit in der Erdgeschoßebene vorgesehen. Hier kann die Durchfahrt offen bleiben wie auch geschlossen werden. Für den vorhandenen Baukörper an der Bella Clava ist im Rahmen der Änderung die Baufläche im Norden erweitert worden, um den gesamten Baukörper, der erhalten worden ist, in die überbaubare Fläche aufzunehmen. Die Zweigeschossigkeit mit der integrierten Tiefgarage bleibt unverändert.

Als Grundflächenzahl ist für den Teil der Neubebauung die höchste Ausnutzung mit 0,6 festgesetzt worden. Dies setzt nicht voraus, daß nun 60 % der Grundstücksfläche überbaut werden kann. Es wird damit begründet, daß die nachzuweisenden Stellplätze mit ihren Zufahrten in die Berechnung einbezogen werden müssen. Aus diesem Grund wird die volle Ausnutzung erforderlich, auch wenn die überbaubare Fläche dies nicht zuläßt. Die Geschoßflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung wird die Grund- und Geschoßflächenzahl unverändert übernommen (Grz 0,4; Gfz 1,4).

Im Südosten des Mischgebietes ist eine überbaubare Fläche nur für eine Parkgarage festgesetzt worden. Da aufgrund der Verkaufsfläche eine große Anzahl Stellplätze notwendig wird, sind in diesem Bereich nur abgedeckte Stellplätze möglich, um die im Nahbereich befindliche Wohnnutzung nicht zu stören. Sollte die nordwestlich angrenzende nicht überbaubare Fläche auch für Stellplätze genutzt werden, muß hierfür gewährleistet werden, daß ein ständiger Wechsel nicht stattfindet. Kann das nicht sichergestellt werden, müßte auch hier eine Überdeckung der Stellplätze erfolgen. Aufgrund der intensiven Ausnutzung der Mischgebietsfläche kann es dazu führen, daß die gesamte Fläche befestigt werden muß, um Stellplatzflächen und Zufahrten sicherzustellen. Dies widerspricht der BauNVO, nach der nur 0,8 der Grundfläche befestigt werden darf. Diese Fläche bildet eine Ausnahme, zumal sie auf das Notwendigste begrenzt ist, welches sich an der ausgewiesenen überbaubaren Fläche zum Wohngebiet ablesen läßt. Hier ist auf jegliche Abstands- und Freifläche verzichtet worden, um keine das Wohnen störende Nutzung aus dem Mischgebiet in die Nähe der Wohnhäuser zu bekommen. Um hier einen Ausgleich bzw. Ersatz zu schaffen, wird die Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet um 0,1 niedriger als das höchstzulässige Maß festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine dreigeschossige Wohnbebauung vorgesehen. Die einzelnen Baukörper sollen in offener Bauweise erstellt werden. Die festgesetzte Geschoßflächenzahl läßt eine dreigeschossige Überbauung der zulässigen Grundfläche zu (Grz 0,3; Gfz 0,9).

Aufgrund der neuen Baunutzungsverordnung sind ausbaufähige Dachgeschosse, soweit sie nicht als Vollgeschosse gelten, nicht mehr auf die zulässige Geschoßfläche anzurechnen.

Die im Mischgebiet zulässige überbaubare Fläche ist zum allgemeinen Wohngebiet hin mit einer Baulinie versehen. Dies ist notwendig, damit zwischen dem Baukörper im Mischgebiet und dem allgemeinen Wohngebiet keine gemischte Freiflächennutzung (wie Stellplätze, Andienungsrampe und Sonstiges) entsteht, welches die Wohnruhe im allgemeinen Wohngebiet beeinträchtigt. Durch die Baulinie bedingt ist der Baukörper auf die Nutzungsgrenze zu setzen, wodurch störende Nutzungen nur innerhalb des Gebäudes erfolgen können, die durch die Einhausung in ihrem Störungsgrad gemildert werden. Eine Andienung über die Fläche des allgemeinen Wohngebietes ist nicht zulässig.

3.4 Verkehr

Die Erschließung des Misch- und allgemeinen Wohngebietes erfolgt über die Bella Clava. Beide Gebiete sollen nur eine Sammelzufahrt erhalten. Die in den Gebieten notwendigen Zufahrten werden privatrechtlich geregelt. Hier werden im Bebauungsplan keine Aussagen getroffen.

Der Fußweg zwischen Bella Clava und B 241 bleibt unverändert erhalten.

Im übrigen ist im Rahmen der Änderung auf die innere Erschließung mit dem öffentlichen Wendeplatz verzichtet worden.

Die Zufahrt in das Baugebiet von der Bella Clava her erfolgt im Bereich der Schulbushaltestelle an der Nordseite der Bella Clava. Es ist nach wie vor das Ziel, die Mehrzahl der Schüler auf der Südseite der Bella Clava ein- und aussteigen zu lassen. Fahrplanbedingt müssen wenige Busse auf der Nordseite halten. Um Gefährdungen dieser Kinder auszuschließen, wird nach bereits erfolgter Abstimmung mit den Fachbehörden und den Schulen eine Verlegung der Schulbushaltestelle in die Gerhardt-Hauptmann-Straße vorgenommen. Hierzu wird es zumindest vorübergehend bis zum Ausbau der Eichhagenstraße erforderlich, den Teil der Gerhardt-Hauptmann-Straße zwischen Bella Clava und Eichhagen in Einrichtungsverkehr zu führen, da die Busse beim Einmünden in die Eichhagenstraße die linke Fahrbahn benutzen müssen. Für die Zeiten der Benutzung dieser Bushaltestelle muß das Parken in der Gerhardt-Hauptmann-Straße eingeschränkt werden.

3.5 Sonstige Festsetzungen

Tiefgaragen

Im Bereich der vorhandenen Bebauung an der Bella Clava sind Tiefgaragen festgesetzt worden, die ihre Zufahrt über das Mischgebiet von Nordwesten her erhalten. Das Recht zur Überfahrt des Grundstückes ist privatrechtlich geregelt und bedarf keiner weiteren Absicherung im Bebauungsplan. Das gleiche gilt für die Garagen am Südostrand des Plangebietes.

Parkgarage

Für den geplanten Einkaufsmarkt sind eine Vielzahl an Stellplätzen notwendig. Um die vorhandene Wohnnutzung im Südosten nicht durch Parkverkehr zu belasten, wird eine Überdeckung der Stellplätze festgesetzt. Die Parkgarage befindet sich in der Erdgeschoßebene. Weitere Parkebenen sind nicht zugelassen.

3.6 Textliche Festsetzungen

Nr. 1

Die Festsetzung der max. Gebäudehöhe wurde unverändert übernommen. Ziel dieser Festsetzung ist es eine Aufstockung des Gebäudes zu vermeiden, da die erforderlichen Grenzabstände gemäß NBauO nicht eingehalten werden können. Diese Festsetzung lehnt sich an das vorhandene Gebäude an. Von dieser Begrenzung ist der vorhandene Turm ausgeschlossen, um das Gebäude in seiner Gesamtheit zu erhalten.

Nr. 2

Durch die Bebauung der ausgewiesenen Flächen werden Stellplätze für Wohnungen und für den Einkaufsverkehr in größerem Umfang notwendig. Um eine Begrünung der Stellplatzbereiche zu erhalten, ist die Anpflanzung eines hochwerdenden einheimischen Laubbaumes für je 6 Stellplätze festgesetzt worden.

Im Mischgebiet sind u.a. auch überbaubare Stellplätze zugelassen, die auch von dieser Festsetzung betroffen sind. Da das Mischgebiet besonders knapp bemessen ist, darf ein 4 m breiter Streifen im allgemeinen Wohngebiet für die Anpflanzung von Bäumen aus dem Mischgebiet mit genutzt werden.

Nr. 3

Eine weitere Bepflanzungsfestsetzung ist festgesetzt, um die großen Wohnblocks harmonisch in das Landschaftsbild einzufügen. Als Berechnungsmaßstab wird die Grundstücksgröße zugrunde gelegt, wonach je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein hochwachsender Laubbaum anzupflanzen ist. Eine gute Durchgrünung des Wohngebietes steigert den Wohnwert in diesem Gebiet.

Nr. 4

Die geplanten II- bis III-geschossigen Wohnblocks stehen an einer Geländekante, wodurch die Bebauung sehr exponiert liegt. Um hier eine Bebauung zu erhalten, die sich in das Umfeld und in das Landschaftsbild harmonisch einfügt, ist eine maximale Gebäudehöhe gem. § 16 BauNVO festgesetzt worden. Da das Gelände schwer einen unveränderbaren Bezugspunkt hergibt, ist

auf die Firsthöhe der benachbarten ehemaligen Schule Bezug genommen worden. Die Firsthöhe darf nicht überschritten werden. Damit werden ungewollt hohe Baukörper vermieden. Aus stadtgestalterischen Gründen wird für die Baufläche im allgemeinen Wohngebiet am Freudenberg-Weg eine Ausnahme für einen turmartigen Baukörper eingeräumt. Damit soll eine Unterbrechung der langen Firstlinie erreicht werden. Damit nicht eine zu große Anhebung der Gebäudehöhe vorgenommen wird, ist die Überschreitung einmal auf max. 2,5 m über der festgesetzten Gebäudehöhe begrenzt und die Erhöhung darf nur über max. 100 m² Grundfläche erfolgen. Damit ist die max. Größe des turmartigen Baukörpers in seinem Umfang begrenzt.

Nr. 5

Siehe Art der baulichen Nutzung und Sonstige Festsetzungen.

Nr. 6

Allein durch die Festsetzung der Baulinie auf der Nutzungsgrenze zum allgemeinen Wohngebiet sind Lärmkonflikte nicht völlig ausgeschlossen, da die Baulinie nur einen Abschnitt der Nutzungsgrenze belegt. Um auch für den übrigen Bereich Nutzungskonflikte auszuschließen, wird das Mischgebiet dahin begrenzt, daß an der Grenze zum allgemeinen Wohngebiet hin die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeines Wohngebiet vom tags 55 dB(A) und nachts 40 dB nicht überschritten werden dürfen. Damit wird gewährleistet, daß die Wohnruhe im allgemeinen Wohngebiet sichergestellt ist. Der bebaute Teil des Mischgebietes im Süden des Änderungsbereiches ist nicht von dieser Festzung betroffen.

Nr. 7

Das im Rahmen der Änderung ausgewiesene Mischgebiet wird von mehreren Seiten von Wohnungen begrenzt. Um hier mögliche Konflikte zu vermeiden, die bereits durch die zulässigen Nutzungen bedingt sind, wird das Mischgebiet dahin eingeschränkt, daß sonstige Gewerbebetriebe aus dem Katalog der zulässigen Nutzung herausgenommen werden.

Desweiteren können aufgrund der großen Baufläche Einzelhandelsbetriebe entstehen, die einen Großteil des Warenangebotes außerhalb der Gebäude lagern und verkaufen. Dies führt zu erheblichen Beeinträchtigungen der gesamten Umgebung. Um diese Mißstände zu vermeiden, werden die zulässigen Einzelhandelsbetriebe dahin eingeschränkt, daß nur Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf von Lebensmitteln zulässig sind.

Von dieser Nutzungsbeschränkung ist der südliche Teil des Mischgebietes nicht betroffen.

3.7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Nutzungskonflikte weitgehend ausgeräumt. Es wird davon ausgegangen, daß die beiden Baugebiete wie auch zu den Nachbargebieten konfliktlos zueinander sind.

4. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift bezieht sich nur auf das allgemeine Wohngebiet mit seinen dreigeschossigen Wohnblocks. Dies erscheint auch gerechtfertigt, da diese Fläche sehr exponiert liegt und erheblich auf das Stadtbild Einfluß nimmt.

§ 2 Dachform

Bedingt durch die Lage sollen lotrechte Außenwände nur in zweigeschossiger Höhe sichtbar sein. Das weitere zulässige Geschoß soll im Dach untergebracht sein, um die Gebäude in ihrer Höhenwirkung zu begrenzen. So wirken Gebäude mit lotrecht gemauerten Giebelwänden höher als Gebäude mit einem Mansarddach. Außerdem wird hier eine Dachform aufgenommen, die in der Nachbarschaft historische Bedeutung hat. Im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 4 ist eine Ausnahme für einen turmartigen Baukörper eingeräumt worden. Diese Ausnahme soll zu einer aufgelockerten Gebäudeansicht führen. So wird es auch in dieser Festsetzung notwendig, eine Ausnahme einzuräumen, um das städtebauliche Ziel zu erreichen.

§ 3 Traufhöhe

Da auf die Festsetzung der Dachneigungen verzichtet wird, muß für die Dachfläche noch ein weiterer Anhaltspunkt festgesetzt sein. Dieser wird mit der Festsetzung der Traufhöhe gegeben. Der Bezugspunkt ist gleichfalls die ehemalige Schule. Mit dieser Festsetzung ist die Höhe der lotrechten Außenwand eindeutig bestimmt. Auch die Traufhöhe kann bei turmartigen Erhöhungen gestalterisch schlecht eingehalten werden. So soll auch hier in Anlehnung an die Textliche Festsetzung Nr. 4 eine 2,5 m Überschreitung jedoch auf turmartige Gebäude beschränkt zugelassen werden.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind in diesem Änderungsbereich nicht notwendig.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet wird von den Stadtwerken Uslar sichergestellt. Die Druckverhältnisse sind zur Versorgung des Gebietes ausreichend.

Die Löschwasserversorgung wird über die Trinkwasserleitung sichergestellt. Hierbei wird das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Entwurf Januar 1977) beachtet.

Die Abwässer werden im Trennsystem zur zentralen Kläranlage geleitet. Die Grundstücke sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Die örtliche Kläranlage ist ausreichend dimensioniert.

Das anfallende Niederschlags- und Grundwasser wird über ein gesondertes Kanalnetz unter Beachtung der wasserrechtlichen Erlaubnis dem nächsten Vorfluter zugeleitet. Es wird angeregt, soweit es der Untergrund hergibt, das Oberflächenwasser im Untergrund versickern zu lassen.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Northeim durchgeführt.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von den Stadtwerken Uslar, die mit Gas von der Gasversorgung Südhannover -Nordhessen GmbH sichergestellt.

5.3 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Auf dem unbebauten Baugelände sind Altablagerungen vorgefunden worden. Die Stadt Uslar hat den Landkreis Northeim als Untere Wasserbehörde eingeschaltet. Das Verfahren zur Sanierung ist durchgeführt worden. Belasteter Boden ist nicht mehr vorhanden.

5.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

5.5 Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

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

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist der ausgewiesene Kinderspielplatz aufgehoben worden. Ein neuer Spielplatz ist nachrichtlich auf dem Flurstück 189/3 dargestellt. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt, die bereit ist, den Spielplatz auf dem Grundstück zu erstellen.

5.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Für die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen werden im Endzustand einschließlich Behördenleistung folgende Kosten geschätzt:

Erwerb und Freilegung	-
Verkehrsflächenausbau	20.000,-- DM
Anlage der Grünflächen (Kinderspielplatz außerhalb des Plangebietes)	20.000,-- DM

Die Kosten werden von der Stadt getragen bzw. umgelegt.

Regen und Schmutzwasserkanal sind vorhanden.

Die Kosten für die Strom- und Wasserversorgung sowie für das erforderliche Fernmeldenetz werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

5.7 Die vorgesehene Finanzierung der zu treffenden Maßnahmen

Der Ausbau der Verkehrs- und Grünflächen wird zu gegebener Zeit erfolgen. Die Finanzierung ist im Haushalt der Stadt vorgesehen.

5.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von	0,9222 ha
davon sind Allgemeines Wohngebiet	0,4392 ha
Mischgebiet	0,4232 ha
Verkehrsfläche	0,0598 ha

Bei der geplanten mittleren Baudichte von 0,9 GFZ im Allgemeinen Wohngebiet ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 3.953 m².

Bei der geplanten mittleren Baudichte von 0,83 GFZ im Mischgebiet ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 3.543 m².

Die Begründung hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Bella Clava - Ost" 1. Änderung"

vom 1.8.1990 bis einschließlich 3.9.1990

öffentlich ausgelegen. Außerdem wurde in der Zeit vom 25.4.1991 bis einschließlich 31.5.1991 ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Uslar gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Uslar, den 25. Juni 1991

gez. Leipold
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor