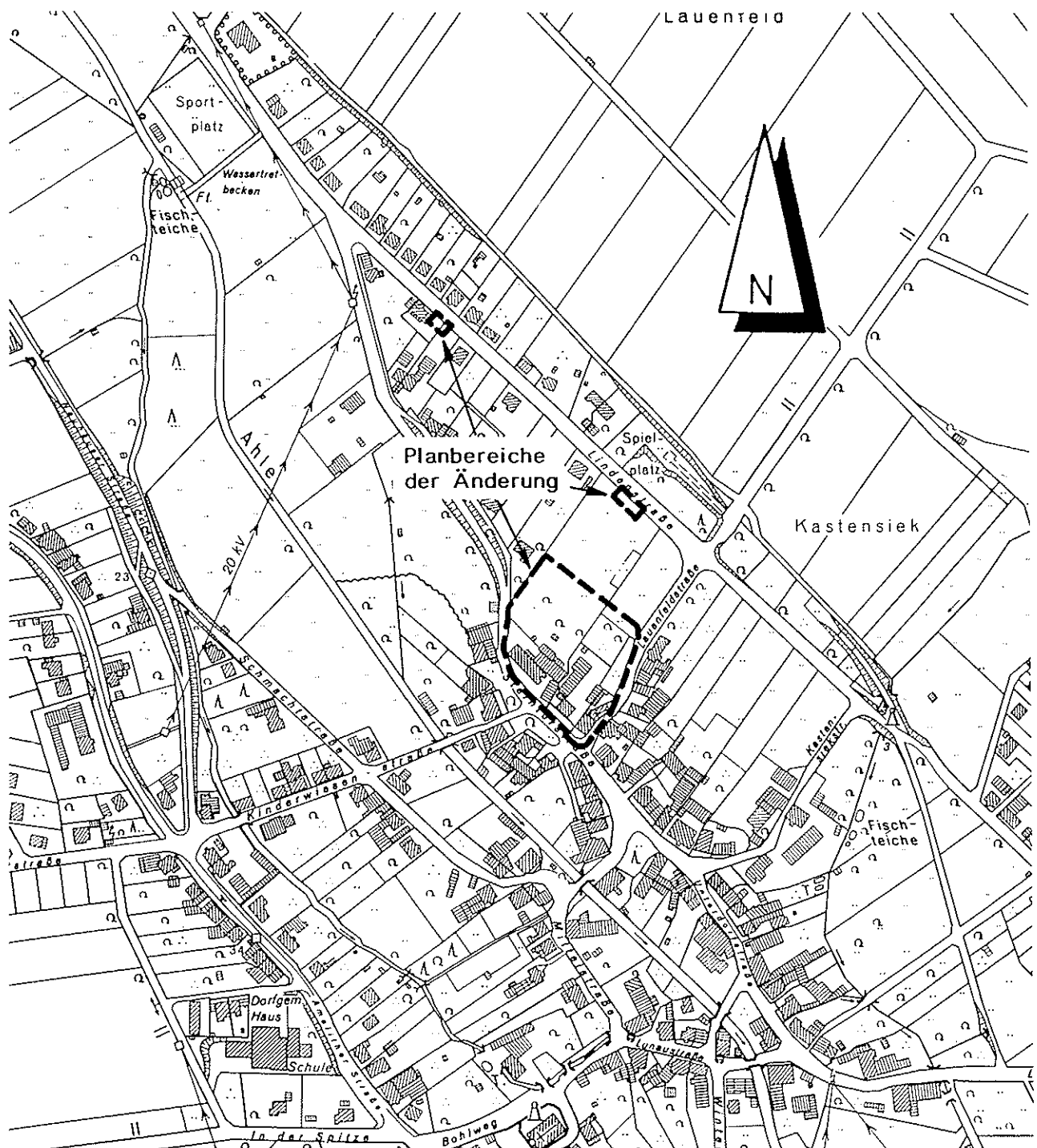


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

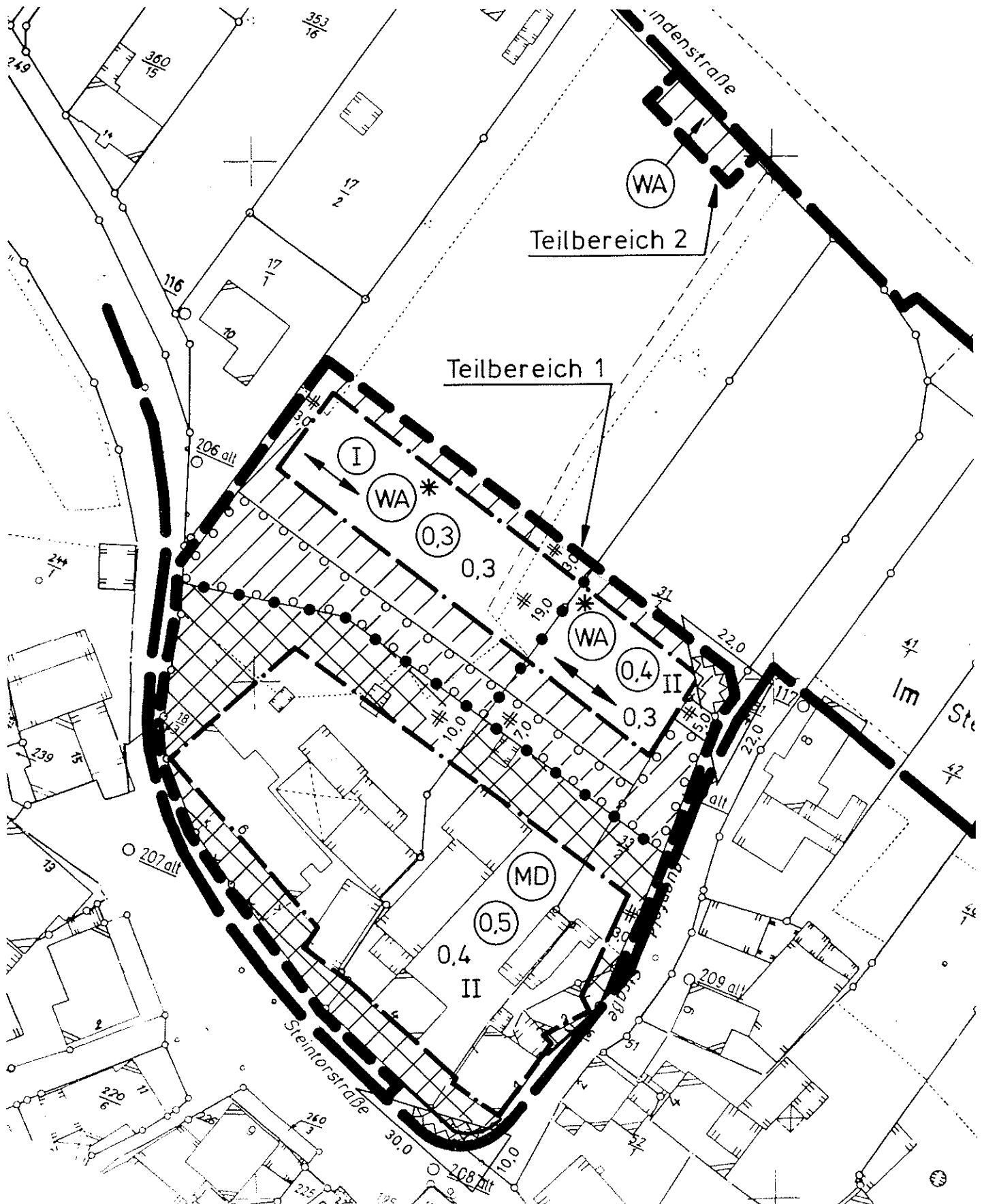
Stand der Planung: 15.07.1997	gem. § 13 (1) BauGB	gem. § 10 BauGB	gem. § 12 BauGB

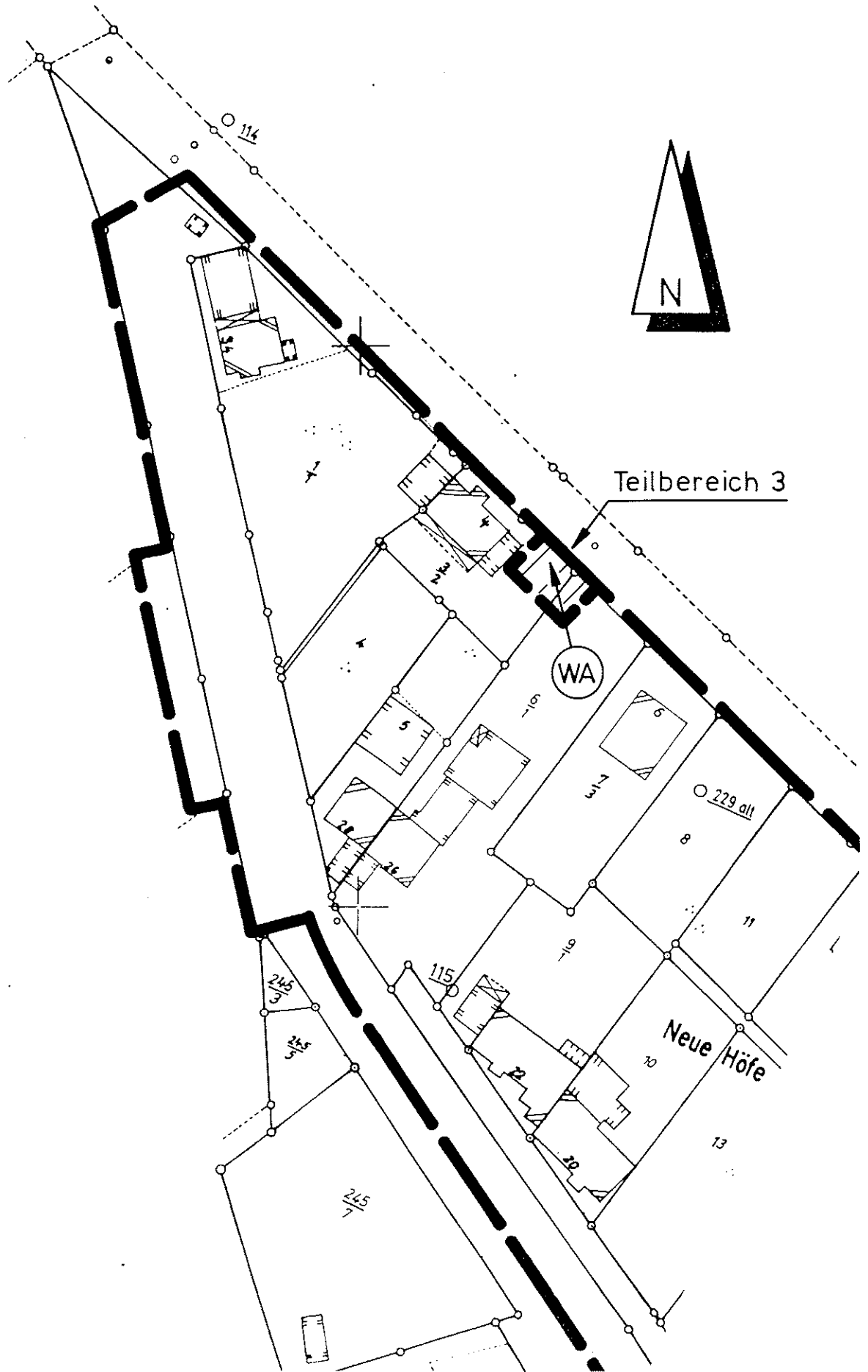
STADT USLAR
BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "AM STEINTOR", OT SCHÖNHAGEN
1. ÄNDERUNG (VEREINFACHT GEMÄSS § 13 (1) BAUGB)



Bebauungsplan Nr. 3 "Am Steintor", OT Schönhagen

1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 (1) BauGB)





PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)



Dorfgebiete
(§ 5 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschosßflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

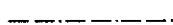
als Höchstmaß



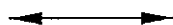
zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN,

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



Baugrenze



Stellung der baulichen Anlagen
(Längere Achse des Hauptbaukörpers)

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS- NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-
pflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung der Flächen, die von der
Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)



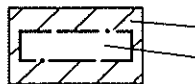
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



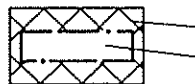
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Änderung des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen in einer Höhe von über 0,80 m über Fahrhahnoberkante freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 und Nr. 25 BauGB).
2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in dem mit  gekennzeichneten Bereich (Pflanzstreifen) einheimische hochwertende Laubbäume (I. und II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) und Großsträucher (natürliche Wuchshöhe über 1,80 m) anzupflanzen und zu erhalten. Für je 75 m Pflanzstreifenfläche sind mindestens ein Laubbaum und fünf Großsträucher anzupflanzen.
3. Im mit  gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je angefangene 500 m² Baugrundstück ein hochwertender einheimischer Laubbaum (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) und ein Großstrauch anzupflanzen und zu erhalten.

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. 3, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden/nebenstehenden~~ textlichen Festsetzungen ~~so wie den folgenden örtlichen Bauvorschriften~~ als Satzung beschlossen.

Uslar, den 15. Juli 1997

Siegel

gez. Dr. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.02.1997 die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen. ⁵⁾ Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Uslar, den 15. Juli 1997

gez. Meistering
Stadtdirektor

Kartengrundlage: Flurkartenwerk

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, in der zuletzt geltenden Fassung).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10/1996). 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 26. Aug. 1997

Siegel

gez. Walter
lfd. Vermessungsdirektor

Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Februar 1997

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Löttinger Straße 16
Telefon (0511) 522580 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 15. Juli 1997

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 15.07.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Uslar, den 15. Juli 1997

gez. Meistering
Stadtdirektor

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist dem/der
2) am 3) gemäß § 11 BauGB ange-
zeigt worden.

Die/der 2) hat am (Az.:
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 Satzungs-
beschluß der vereinfachten Änderung ⁵⁾ ist gemäß § 12
BauGB am 28.11.1997 im Amtsblatt des Landkreises be-
kanntgemacht worden.

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist damit
am 28.11.1997 in Kraft getreten.

Uslar, den 01. Dez. 1997

gez. Meistering
Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der vereinfachten
Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Ver-
fahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 und
2 BauGB beim Zustandekommen der vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes nicht ⁵⁾ geltend gemacht worden.

Uslar, den

Stadtdirektor

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

Uslar, den

Stadtdirektor

Anmerkungen

- 1) Nur falls erforderlich
- 2) Bezirksregierung bzw. Landkreis entsprechend der Regelung in § 1 DV BauGB 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 Aufstellungsbeschluß gefaßt wurde.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 "Am Steintor", OT Schönhagen

1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 (1) BauGB)

Die Gemeinde Schönhagen hat im Jahr 1972 den Bebauungsplan Nr. 3 "Am Steintor" aufgestellt. Dieser wurde am 22.11.1973 vom Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt. Mit Bekanntmachung vom 18.1.1974 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung (vereinfacht) besteht aus drei Teilbereichen und betrifft nur einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 3 und liegt zwischen der "Lindenstraße", "Lauenfeldstraße" und Steintorstraße in der Ortschaft Schönhagen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung (vereinfacht) wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

Planungsanlaß

Aufgrund eines Bauantrages zum Ausbau eines Nebengebäudes zum Wohngebäude wurde festgestellt, daß der rechtsverbindliche Bebauungsplan die überbaubare Fläche so festsetzt, daß der größere Teil der Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Fläche liegt. Damit ist eine Umnutzung der Nebengebäude nicht möglich. Außerdem ist die überbaubare Fläche in dem Bereich des Dorfgebietes so gefaßt, daß auch vorhandene Wohngebäude nicht oder nur teilweise einbezogen sind. Außerdem wurde festgestellt, daß der ausgewiesene Kinderspielplatz nicht mehr notwendig ist, da am Nordrand des Bebauungsplanes ein Kinderspielplatz ausgebaut worden ist.

Desweiteren sind an der Lindenstraße, Parkbuchten ausgewiesen, die aufgrund der Straßenbreite 10,5 m bis 14 m nicht notwendig sind. Die Parkbuchten schränken die Baugrundstücke unnötig ein. Dies stellt für die Betroffenen eine ungewollte Härte dar, die durch die Änderung ausgeräumt werden soll.

Inhalt der Änderung

Teilbereich 1

Die Begrenzung der Straßenverkehrsfläche zur Steintorstraße wird der heutigen Grundstücksgrenze und dem erfolgten Straßenausbau angepaßt.

Die überbaubare Fläche wird so erweitert, daß die Wohngebäude und die großen Nebengebäude einbezogen sind. Davon nicht betroffen sind Nebengebäude bis zu ca. 24 m² Grundfläche.

Die Geschößzahl wird von "zwingend zweigeschossig" auf "bis zweigeschossig" geändert. Eine Grundflächenzahl von 0,4 wird neu festgesetzt.

Auf die Stellung der baulichen Anlage im Dorfgebiet wird verzichtet.

Das Sichtdreieck wird von 22 m x 22 m in 30 m x 13 m geändert.

Der Kinderspielplatz wird aufgehoben und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Das Pflanzgebot entlang der Ost- und Westgrenze des Kinderspielplatzes wird ebenfalls aufgehoben.

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine flächenbezogene Anpflanzungsfestsetzung getroffen.

Die überbaubare Fläche wird erweitert und als Bauband im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt.

Auf die Festsetzung der Garagenfläche wird verzichtet.

Teilbereich 2

Die Straßenverkehrsfläche Parkplatz wird aufgehoben und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Teilbereich 3

Die Straßenverkehrsfläche Parkplatz wird aufgehoben und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Begründung

Teilbereich 1

Die Steintorstraße wurde vor Jahren ausgebaut. Dabei wurde der Vorgartenbereich des Wohnhauses Nr. 15 berücksichtigt und die Straßengrenze vom Wohngebäude weiter abgerückt als der Bebauungsplan festsetzt. Außerdem wurde auf den Teilabbruch des Wohngebäudes verzichtet, um die Verkehrsfläche gemäß dem Bebauungsplan auszubauen. Desweiteren bestand auch nicht die Notwendigkeit, die Straße entsprechend den Festsetzungen auszubauen, da die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch bei der abweichenden Straßenführung gewährleistet ist. Die Änderung ist somit erforderlich, um den erfolgten Straßenausbau auch planungsrechtlich richtigzustellen.

Die überbaubare Fläche im Wohngebiet ist so festgesetzt, daß davon ausgegangen wird, daß die vorhandenen Gebäude abgebrochen und zwei neue Winkelgebäude erstellt werden. Nur so läßt sich die überbaubare Fläche erklären. Da der Erhalt der vorhandenen Gebäude nicht nur für den Eigentümer, sondern auch für das historische Ortsbild von Bedeutung ist, erscheint es sinnvoll, die überbaubare Fläche den vorhandenen Gebäuden anzupassen. Außerdem stellte die überbaubare Fläche eine Härte für die Eigentümer dar, die nicht erkannt worden ist. Mit der Änderung wird der Erhalt der Gebäude durch mögliche Umnutzung sichergestellt.

Die festgesetzte Geschosßzahl mit "zwingend zweigeschossig" ist für die geplante Bebauung auch städtebaulich nachvollziehbar. Für die vorhandenen Wohngebäude ist die Festsetzung auch zutreffend. Nur die Nebengebäude sind ein- als auch zweigeschossig und sollten auch in dieser Abstufung erhalten bleiben. Um die gewachsene Struktur zu erhalten, wird die "zwingende Zweigeschossigkeit" in eine "bis Zweigeschossigkeit" geändert.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist keine Grundflächenzahl festgesetzt worden. Im Rahmen der Änderung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 in Anlehnung an § 17 BauNVO v. 1977 festgesetzt. Damit wird der vorhandenen Bebauung in ausreichendem Maß entsprochen.

Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen ist auf die geplante Neubebauung bezogen worden, die sich an der Hauptrichtung der vorhandenen Gebäude orientiert hat. Nur läßt sich die angegebene Winkelstellung nicht auf jedem bebauten Grundstück verwirklichen. Außerdem sind Gebäude vorhanden, die sich nicht in eine der festgesetzten Stellungen einfügen. Um hier sämtliche Konflikte auszuräumen, wird die Stellung der baulichen Anlagen aufgehoben.

Das Sichtfeld im Einmündungsbereich der Lauenfeldstraße in die Steintorstraße ist durch das vorhandene Gebäude nicht gewährleistet. Geht man davon aus, daß die Steintorstraße den Vorrang genießt, so kann das Sichtfeld mit einer Schenkellänge von 30 m auf der Steintorstraße und 10 m in die Lauenfeldstraße vom Fahrbahnrand der Steintorstraße erstellt werden. Damit ist die Verkehrssicherheit in dem Einmündungsbereich weiter gewährleistet. Die Sichtfläche ist entsprechend geändert worden.

Der Kinderspielplatz wurde an anderer Stelle ausgebaut, da diese Fläche zur Verfügung stand. Da der vorhandene Spielplatz in direkter Nachbarschaft des Bebauungsplanes liegt, kann der erforderliche Spielplatzbedarf des Wohngebietes durch diesen mit abgedeckt werden. Somit kann auf den ausgewiesenen Kinderspielplatz verzichtet werden. Durch die Umnutzung zu Wohnbaufläche kann weiteres Bauland zur Verfügung gestellt werden, ohne daß zusätzliche Erschließungskosten entstehen.

Die überbaubare Fläche wird als Bauband ausgewiesen. Damit wird die Möglichkeit gegeben, die Baufläche in drei Bauplätze aufzuteilen. Dadurch wird auch noch eine wirtschaftliche Ausnutzung erreicht. Außerdem wurde die überbaubare Fläche bis auf 3 m an die Straße verlegt, um eine größere Gartenfläche zum Südwesten zu ermöglichen. Die Festsetzung der Garagenfläche wird aufgehoben. Diese Festsetzung stellt eine zu große Einschränkung in der Nutzung dar, so daß die Festsetzung nicht aufrecht gehalten werden kann. Im übrigen gibt es städtebaulich keinen zwingenden Grund, weshalb an der Westseite des Grundstückes die Garagen angeordnet werden müssen.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 in Anlehnung an die Geschoßflächenzahl in dem eingeschossigen Bereich festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist auch im zweigeschossigen Bereich mit 0,3 festgesetzt. Dies wurde auch mit Sicht auf die Änderung von zwingend II-geschossig in bis zweigeschossig vorgenommen. Soweit der Bereich nur eingeschossig genutzt wird, soll sich auch die baulichen Ausnutzung dem angrenzenden eingeschossigen Bereich anpassen.

Durch die Aufgabe des Kinderspielplatzes werden 2 Bepflanzungsflächen aufgegeben. Um einen Ersatz für die Bepflanzung sicherzustellen, wird für die Bauzeile, das gekennzeichnete allgemeine Wohngebiet, eine flächenbezogene Anpflanzungsfestsetzung getroffen.

Teilbereich 2 und 3

Die Lindenstraße hatte vor Jahren eine andere Bedeutung gehabt, als die Bahntrasse und der Bahnhof noch in Betrieb waren. Nachdem die Bahntrasse abgebaut und der Bahnhof umgenutzt worden ist, hat die Lindenstraße nur noch Ortsstraßencharakter. Das Straßenflurstück hat eine Breite von 10,5 m - 14 m. In dieser Straßenbreite können problemlos Fahrbahn, Fußwege und Parkstreifen untergebracht werden. Auf die Parkbuchten kann somit verzichtet werden. Damit werden Erschließungskosten eingespart und auch die versiegelte Fläche verringert. Für die betroffenen Baugrundstücke stellt es eine Verbesserung des Grundstückszuschnittes dar.

Textliche Festsetzung

Das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Pflanzgebot ist entsprechend den heutigen Erkenntnissen konkretisiert worden. So sind je 75 m² ausgewiesene Bepflanzungsfläche 1 Laubbaum und 6 Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten.

Die übrigen Festsetzungen sind unverändert beibehalten worden.

Natur und Landschaft

Dorfgebiet

Das Gebiet der Änderung befindet sich in der bebauten Ortslage. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht für die vorhandenen Gebäude einen Bestandsschutz vor. Die überbaubare Fläche geht von einer Neubebauung aus, die nicht auf die vorhandenen Gebäude abgestimmt ist. Durch die Änderung wird die Umnutzung der Nebengebäude ermöglicht, die sonst abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden müßten. So können beim Umbau durch geringe Umstrukturierungen die Grundstücke in ihrer Nutzung weitgehend erhalten bleiben. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zur Erhaltung der vorhandenen Hausgärten geleistet. Außerdem wird die Geschößflächenzahl nicht erhöht, so daß die zu versiegelnde Fläche unverändert bleibt. Damit stellt die Änderung keinen zusätzlichen Eingriff in den Naturhaushalt dar, so daß auch keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in diesem Bereich notwendig werden.

Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet wird die Grünfläche - Kinderspielplatz aufgehoben und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Desweiteren wird der Pflanzstreifen entlang der Ost- und Westgrenze aufgegeben. Dieser Pflanzstreifen ist in der Festsetzung nicht genau definiert, so daß nicht die Anzahl der anzupflanzenden Gehölze ermittelt werden kann.

Der Pflanzstreifen zwischen Dorfgebiet und allgemeinem Wohngebiet bleibt in einer Breite von 7,0 m erhalten.

Durch die Änderung der überbaubaren Fläche und der Beibehaltung der zulässigen Grundflächenzahl wird der Versiegelungsgrad nicht erhöht. Der zulässige Eingriff bleibt unverändert.

Durch die Aufgabe der Parkplätze wird versiegelte Fläche zu Gartenfläche umgenutzt, womit eine Wertverbesserung eintritt.

Bestand

Kinderspielplatz	1.152 m ²	x	1,0 WE/m		
Verkehrsfläche	180 m ²	x	0,0 WE/m ²		
zuzüglich für Bepflanzung	406 m ²	x	0,8 WE/m ²	=	325 WE
					1.477 WE

Planung

Allgemeines Wohngebiet	1.152 m ²				
0,3 GRZ =	346 m ²				
	519 m ²	x	0,0 WE/m ²		
+ 50 % =	173 m ²				
Gartenland	633 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	760 WE
Allgemeines Wohngebiet	180 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	216 WE
					976 WE

zuzüglich Ausgleich durch
Textliche Festsetzung Nr. 3

Allgem. Wohngebiet 3.957 m²

8 Bäume x 50 WE	=	400 WE
8 Bäume x 28 WE	=	224 WE

1.600 WE

=====

Durch die zusätzlich getroffene flächenbezogene Anpflanzungsfestsetzung wird der Ausgleich sichergestellt.

Aus der Berechnung ergibt sich eine Überkompensation von 123 Werteeinheiten.

Hinweise

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes wird im Zuge der Erschließung des allgemeinen Wohngebietes WA 0,4 II WA 0,3 I auch die Löschwasserversorgung sichergestellt. Hierbei ist das DVGW Arbeitsblatt W 405 (Fassung Juli 1978) und der § 42 NBauO zu beachten.

Die Sicherstellung kann auch durch ein ausreichend zu bemessendes Ringleitungsnetz mit einem Rohrquerschnitt von mindestens 100 mm, erforderlichenfalls durch den Bau von Zisternen erreicht werden.

In das Leitungsnetz werden in Abständen von 80 bis 100 m genormte Unterflurhydranten eingebaut. Die Lage der Hydranten im gesamten Neubaugebiet wird durch genormte Hinweisschilder nach DIN 4066 gekennzeichnet.

Durch die vorgenommene Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so daß sie gemäß § 13 (1) BauGB vereinfacht durchgeführt wird.

Uslar, den 15. Juli 1997

gez. Dr. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor