

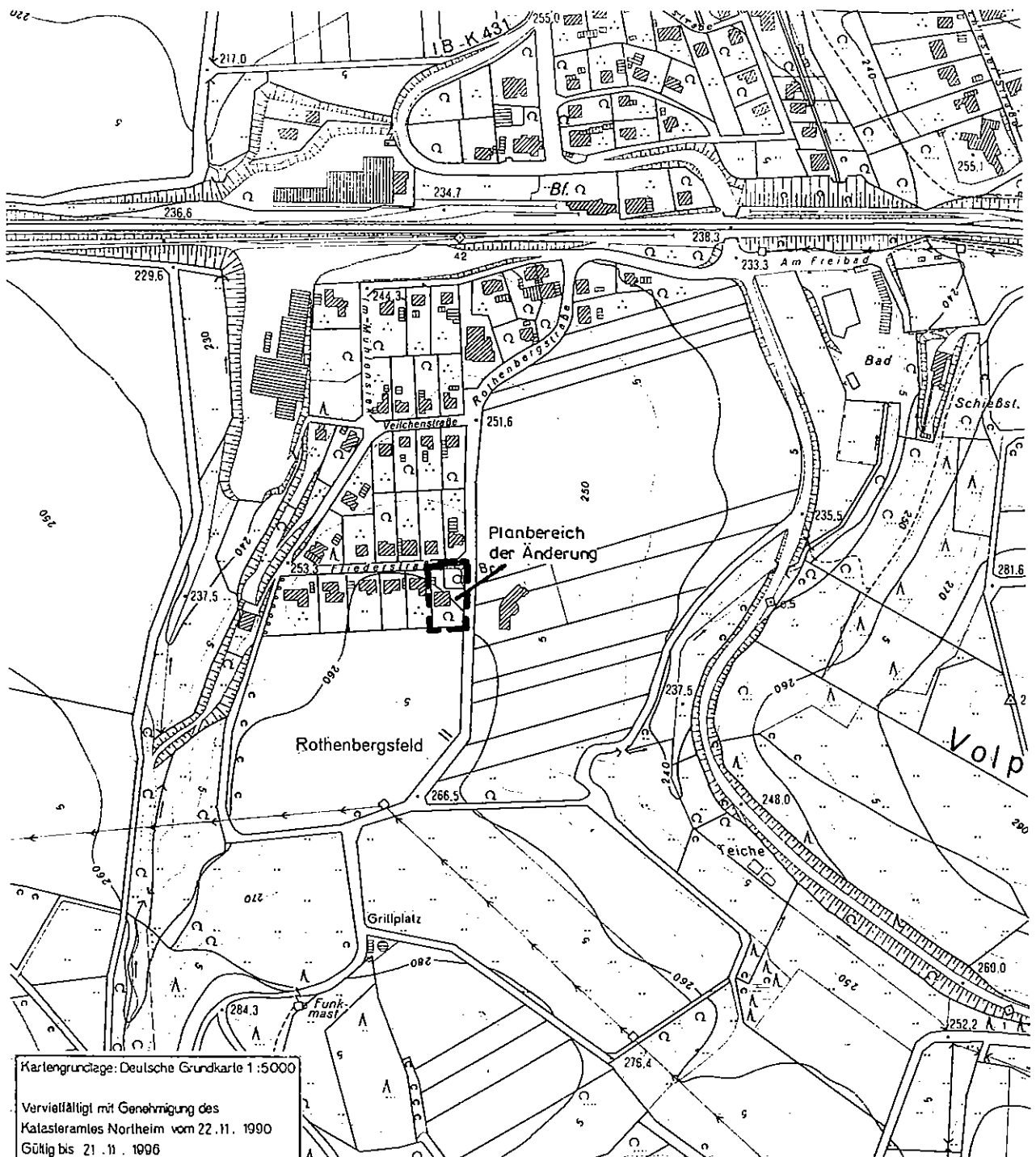
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 13 (1) BauGB	gem. § 10 BauGB	gem. § 12 BauGB
05.10.1994			

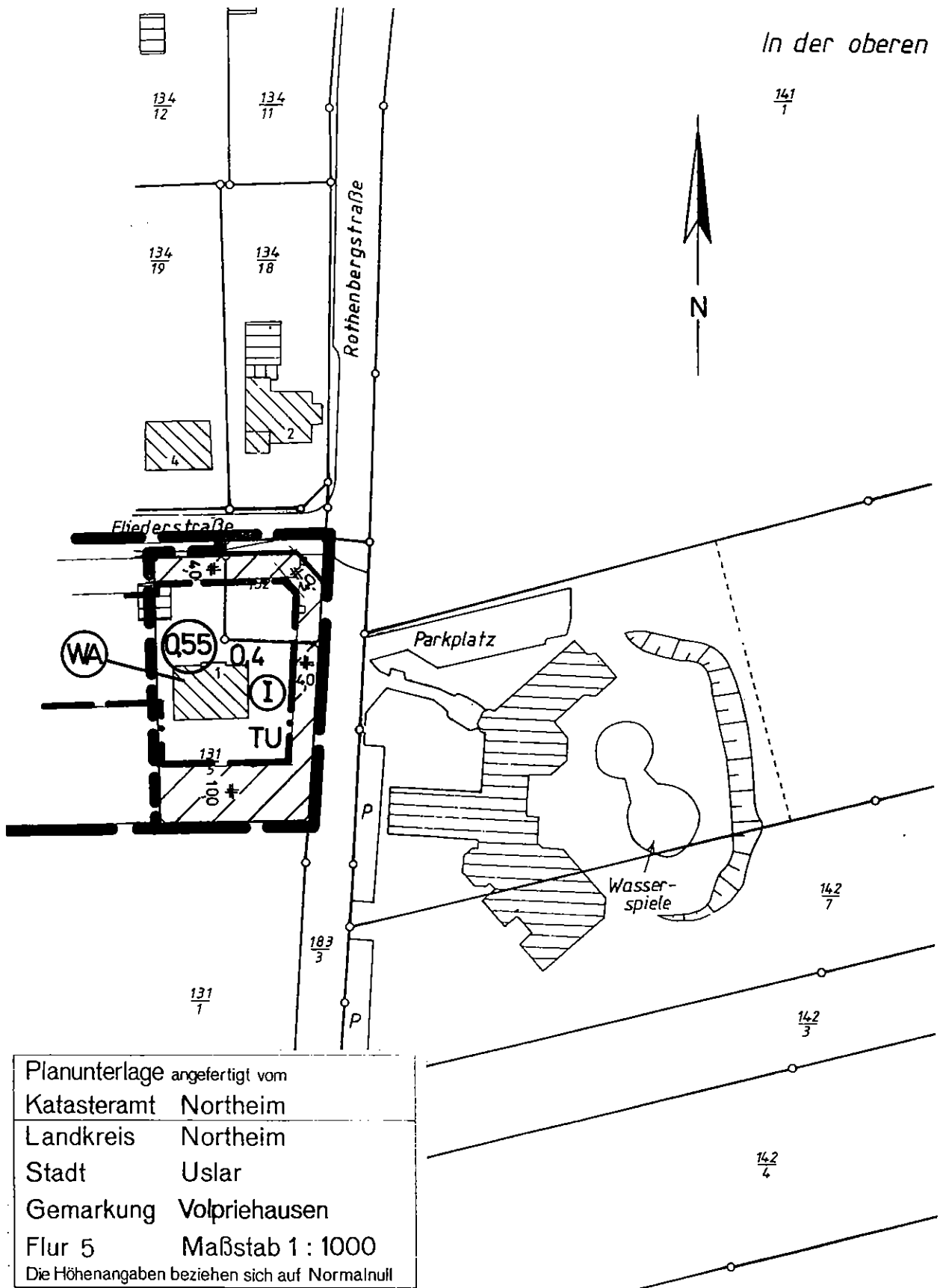
STADT USLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 3, OS VOLPRIEHAUSEN

1. ÄNDERUNG (VEREINFACHT GEMÄSS § 13 (1) BAUGB)



Bebauungsplan Nr. 3, OS Volpriehausen
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)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschosßflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse



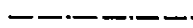
zwingend

TU

Talseitig bewohnbares
Untergeschoß möglich

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN,

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



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

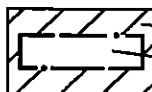
SONSTIGE PLANZEICHEN



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



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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

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 sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung~~ als Satzung beschlossen.

Uslar, den 07. Dez. 1995

Siegel

gez. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.01.95 die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen. 6) Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Uslar, den 07. Dez. 1995

gez. Meistering
Stadtdirektor

Kartengrundlage: Flurkartenwerk VP 5 / 94

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katasteramtes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 5/94). 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 21. März 1996

Siegel

gez. Walter
Itd. Vermessungsdirektor

Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Oktober 1994

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Lothringergasse 10
Telefon (0511) 522539 Fax 5229882

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 07. Dez. 1995

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

Uslar, den 07. Dez. 1995

gez. Meistering
Stadtdirektor

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist dem/der 2) am 3) gemäß § 11 BauGB angezeigt 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 Satzungsbeschuß der vereinfachten Änderung 5) ist gemäß § 12 BauGB am 26.04.1996 im Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht worden. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 26.04.1996 in Kraft getreten.

Uslar, den 26.04.1996

gez. Meistering
Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- 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 DVBauGB 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 Aufstellungsbeschuß gefaßt wurde.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3, OS Volpriehausen

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

Die Gemeinde Volpriehausen hat im Jahr 1970 den Bebauungsplan Nr. 3 aufgestellt. Dieser wurde am 3.3.1971 vom Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt. Mit Bekanntmachung vom 8.4.1971 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Mit Beschluß vom 12.01.1995 hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Uslar die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen.

Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung betrifft nur einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 3 und liegt an der Rothenberg-Straße. Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird wie auf dem Deckblatt im Maßstab 1:5000 dargestellt begrenzt.

Planungsanlaß

Der Eigentümer des Flurstückes 131/5 hat den Antrag gestellt, das Grundstück mit dem aufgegebenen Wasserbehälter zum Zwecke der Bebauung zu erwerben. Diesbezüglich wird eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Inhalt der Änderung

Aufhebung der Fläche für Versorgungsanlagen - Wasserbehälter und Ausweisung als Verkehrsfläche und allgemeines Wohngebiet.

Änderung der Nutzung von reinem Wohngebiet in allgemeines Wohngebiet.

Aufhebung der Firstrichtung.

Begründung

Der Wasserbehälter wird für die Versorgung nicht mehr benötigt. Die Fläche des Wasserbehälter schränkt das Wohngrundstück erheblich ein, so daß es sinnvoll ist, die Fläche dem Grundstück zuzuordnen. Da der Wasserbehälter in den Fliederweg hineinreicht, soll die Straßenfläche auf eine durchgehende gleiche Breite aufgeweitet werden.

Das gesamte Baugebiet ist als reines Wohngebiet ausgewiesen. Da im ländlichen Bereich die reine Wohngebietsnutzung qualitativ nicht erreicht wird, zumal die Grundstücke im Osten an die Ackerflächen grenzen, wird im Rahmen der Änderung die Nutzung in allgemeines Wohngebiet geändert. Die durch die Änderung neu zulässigen Nutzungen stellen keine Konflikte zur Nachbarschaft dar.

Die überbaubare Fläche wird in Verlängerung der südlich angrenzenden Baulinie nach Norden erweitert, um eine bauliche Nutzung des ehemaligen Wasserbehältergrundstückes zu ermöglichen.

Die festgelegte Firstrichtung stellt für das erweiterte Baugrundstück eine Einschränkung der baulichen Nutzung dar. Durch die aufgehobene Firstrichtung wird die Möglichkeit eines Winkelanbaues ermöglicht. Aus städtebaulicher Sicht ist eine wechselnde Firstrichtung vertretbar.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden unverändert übernommen.

Natur und Landschaft

Durch die Aufhebung der Versorgungsfläche und Einbeziehung in das Baugrundstück wird ein Eingriff in den Naturhaushalt nicht erhöht. Die Fläche des Wasserbehälters ist durch ein Bauwerk versiegelt, welches im Rahmen einer Neubebauung entfernt werden muß. Die übrige Fläche des Wasserbehältergrundstückes wird als Grün- und Gartenfläche erhalten bzw. angelegt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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

Die 1. Änderung (vereinfacht) wurde im Einvernehmen mit den Eigentümern, betroffenen Nachbarn und Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

Uslar, den 07. Dez. 1995

gez. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor