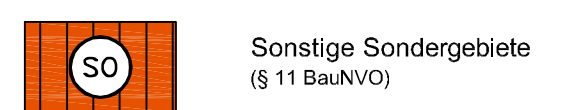
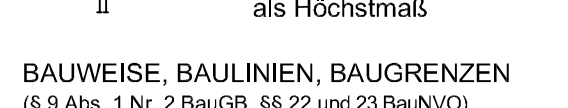
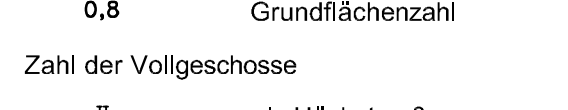
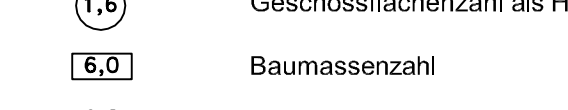


PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

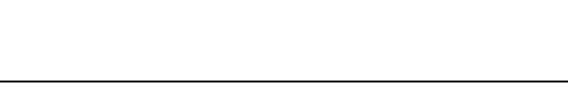
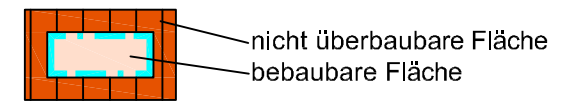
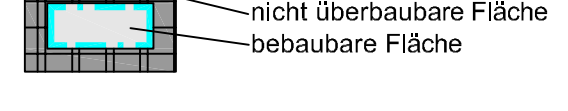
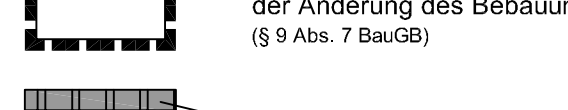
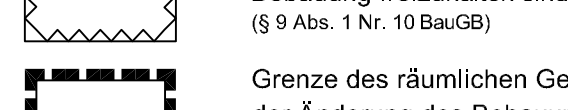
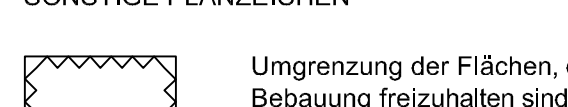
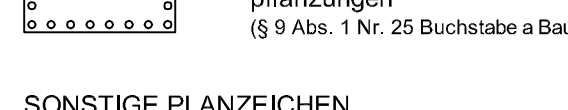
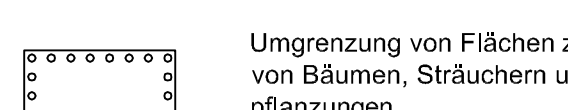
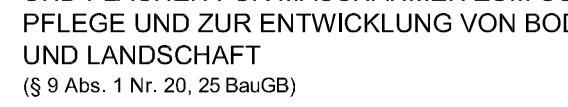
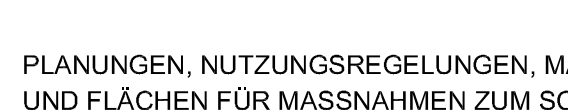
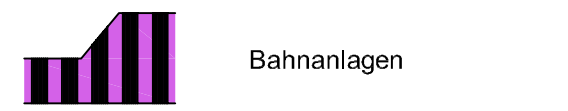
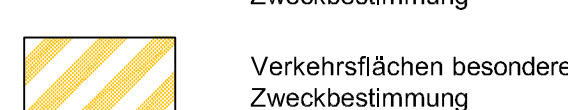
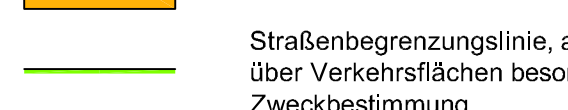
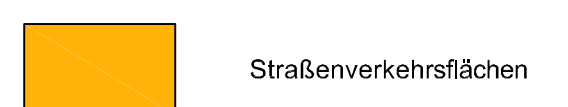


MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)



Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstmaß

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



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(nachrichtlich gemäß Ursprungsplan)

- Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m über Fahrbahnhorizonte freizuhalten.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in den mit gekennzeichneten Bereich standortheimische, hochwachsende Laubbäume und Großsträucher (Laubgehölze) anzupflanzen und zu erhalten. Für je 20 m angefangene Pflanzstreifenlänge sind mindestens ein Laubbaum und 4 Großsträucher anzupflanzen.
- Im Industriegebiet und Sondergebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 1000 qm Grundstücksfläche mindestens zwei hochwachsende Laubbäume und mindestens 3 einheimische Laubsträucher anzupflanzen und zu erhalten.
- Im Bereich des Bebauungsplanes ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für jeweils 5 einmündige Stellplätze bzw. Parkplätze mindestens ein hochwachsender standortheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.
- Das sonstige Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Einkaufszentren. Zulässig sind:
a) Möbelpark
b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen. Ausnahmebewilligungen können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Im Industriegebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sämtliche Grundstücke entlang der Nachbargrenzen mit einem 3 m breiten Pflanzstreifen zu versehen. Davon ausgenommen sind die Grenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und die Grenzen, die bereits eine Festsetzung zur Bepflanzung haben. Je angefangene 20 m Pflanzstreifenlänge ist mindestens 1 hochwachsender standortheimischer Laubbaum und 4 mittlere Laubsträucher anzupflanzen und zu erhalten.

Geodatenbezug: BaugB vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 20.10.2016 (BGBl. I S. 1722)
Bauutzungsverordnung (BauVO) vom 23.11.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 11.07.2015 (BGBl. I Seite 1548)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) vom 17.12.2010 (Abt. OVB, Seite 276) - zuletzt geändert am 12.11.2015 (Abt. OVB, S. 311)
Planungsrechtsgesetz (PlanVG) vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58) - zuletzt geändert am 27.10.2011 (BGBl. I Seite 1009)

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

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

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

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

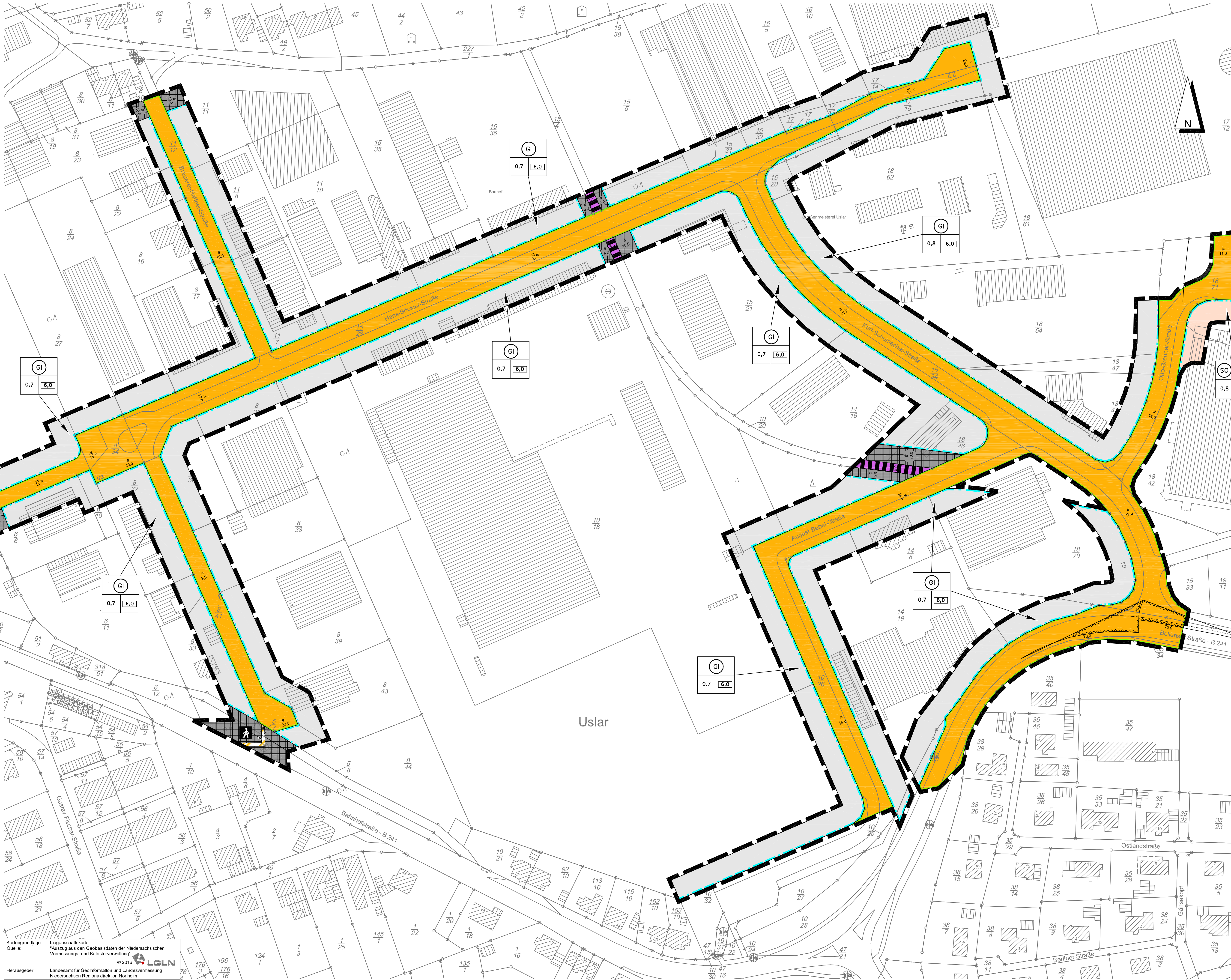
nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

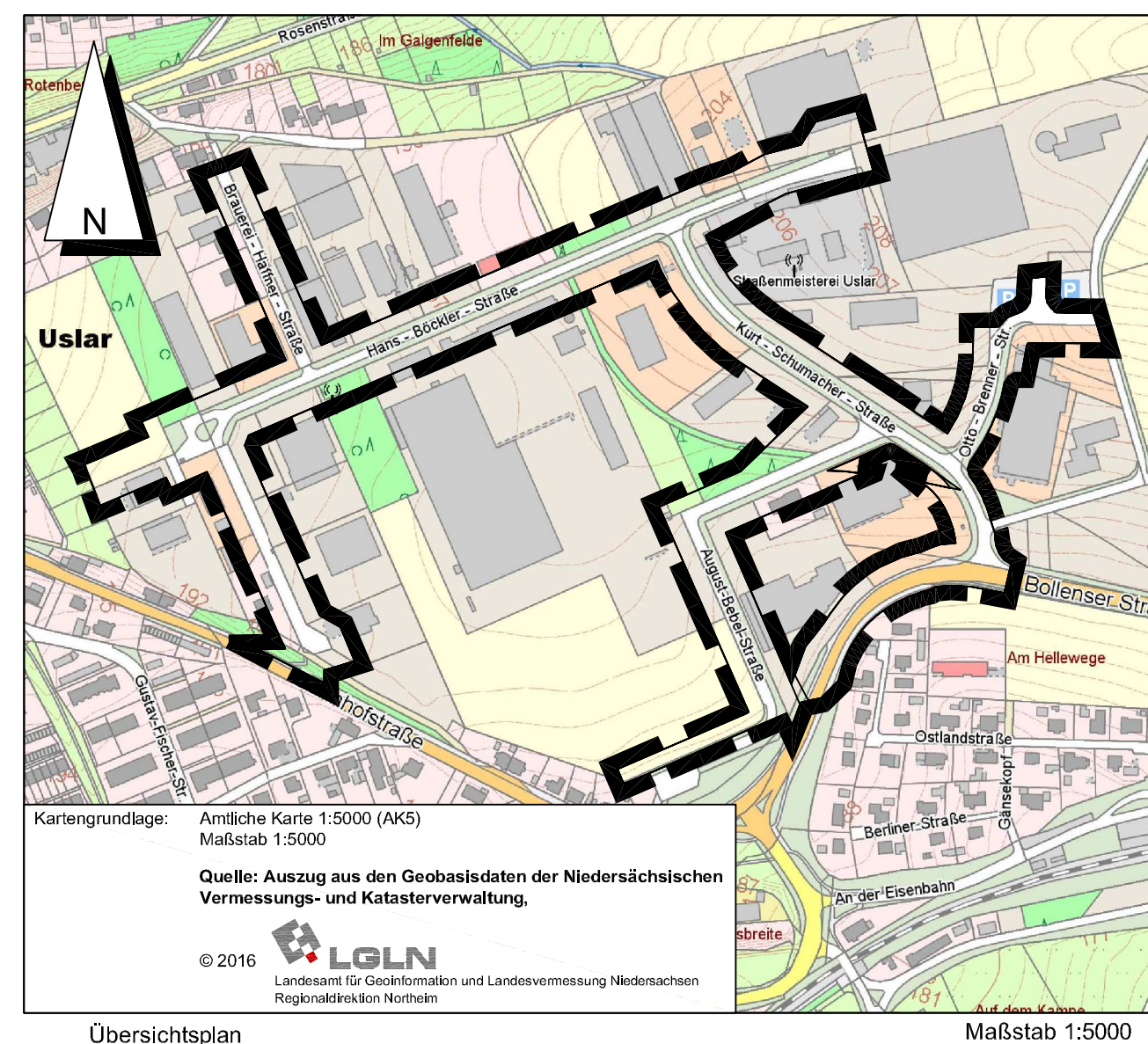
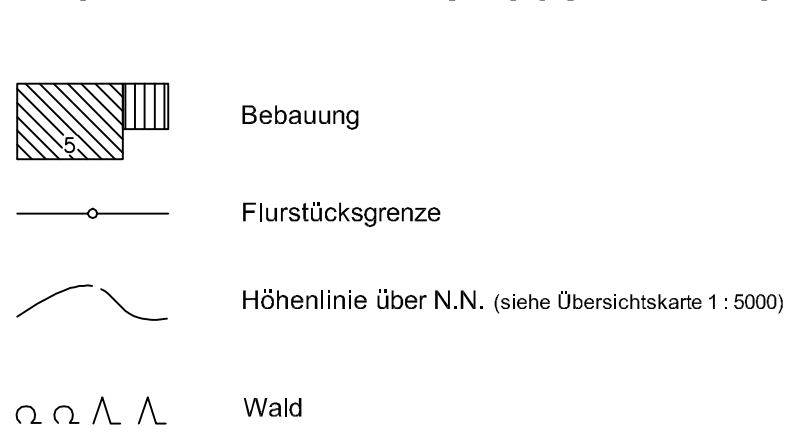
nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche



Kartengrundlage:
Quelle: Legende:
Herausgeber: LGLN
Niedersächsisches Regionalinformationssystem

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE



STADT
USLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 A I

INDUSTRIEGELÄNDE
6. ÄNDERUNG

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 1997, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 1995
IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 13a IV m. § 30 und 42 BauGB Stand: 2.6.2016 / ODE	gemäß § 13a IV m. § 30 und 42 BauGB Stand: 26.7.2016 / ODE	gemäß § 10 (1) BauGB Stand: 21.11.2016 / BAU		
---	--	---	--	--

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), des § 34 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. OVB, S. 376) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 14 A I sowie die Teilbereichsänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den notwendigen textlichen Festsetzungen (sowie den zugehörigen Kartenmaterialien) als Sitzung beschlossen.

Uslar, den

Sei

Bürgermeister

Uslar, den

Bürgermeister

Uslar, den

Bürgermeister

Uslar, den

Bürgermeister

Uslar, den

Bürgermeister

Uslar, den

Bürgermeister

Uslar, den

Bürgermeister

Uslar, den

Bürgermeister

Uslar, den

Bürgermeister

Uslar, den

Bürgermeister

Planverfahren

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Hannover im Juni 2006

BÜRO KELLER
Das für die technische Herleitung
verantwortliche Büro: BÜRO KELLER
Hannover (0511 30333) Fax: 0511 30334

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem
Entwurf der 6. 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 ersichtlich
bekanntgegeben.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben von
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Uslar, den

Bürgermeister

Uslar, den

Bürgermeister

Uslar, den

Bürgermeister

Uslar, den

Bürgermeister

Uslar, den

Bürgermeister

Uslar, den

Bürgermeister

Veränderte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem
veränderten Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung
zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom
Gegenstand der Teilbereichsänderung bis zum gegeben.

Uslar, den

Bürgermeister

Uslar, den

Bürgermeister

Uslar, den

Bürgermeister

Uslar, den

Bürgermeister

Uslar, den

Bürgermeister

Uslar, den

Bürgermeister

Uslar, den

Bürgermeister

Uslar, den

Bürgermeister

Uslar, den

Bürgermeister

Uslar, den

Bürgermeister

Betriebsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in der Sitzung vom dem
entsprechenden Auftragsauftrag/Ausschreibung in seiner Sitzung am
zugestimmt.

Der Betriebsbeschluss, 6. Änderung, hat wegen der Auftragsauftrag/Ausschreibung
öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ersichtlich
bekanntgegeben.

Uslar, den

Bürgermeister

Uslar, den

Bürgermeister

Uslar, den

Bürgermeister

Uslar, den

Bürgermeister

Uslar, den

Bürgermeister

Uslar, den

Bürgermeister

Uslar, den

Bürgermeister

Uslar, den

Bürgermeister

Uslar, den

Bürgermeister

Verfahren

Der Rat der Gemeinde hat in der Sitzung vom dem
entsprechenden Auftragsauftrag/Ausschreibung in seiner Sitzung am
zugestimmt.

Der Betriebsbeschluss, 6. Änderung, hat wegen der Auftragsauftrag/Ausschreibung
öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ersichtlich
bekanntgegeben.

Uslar, den

Bürgermeister

Uslar, den

Bürgermeister

Uslar, den

Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Die Erteilung der Genehmigung (der Satzungsbeschluss *) der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ersichtlich bekanntgegeben worden.

Der Betriebsbeschluss, 6. Änderung, ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Uslar, den

Bürgermeister

Uslar, den

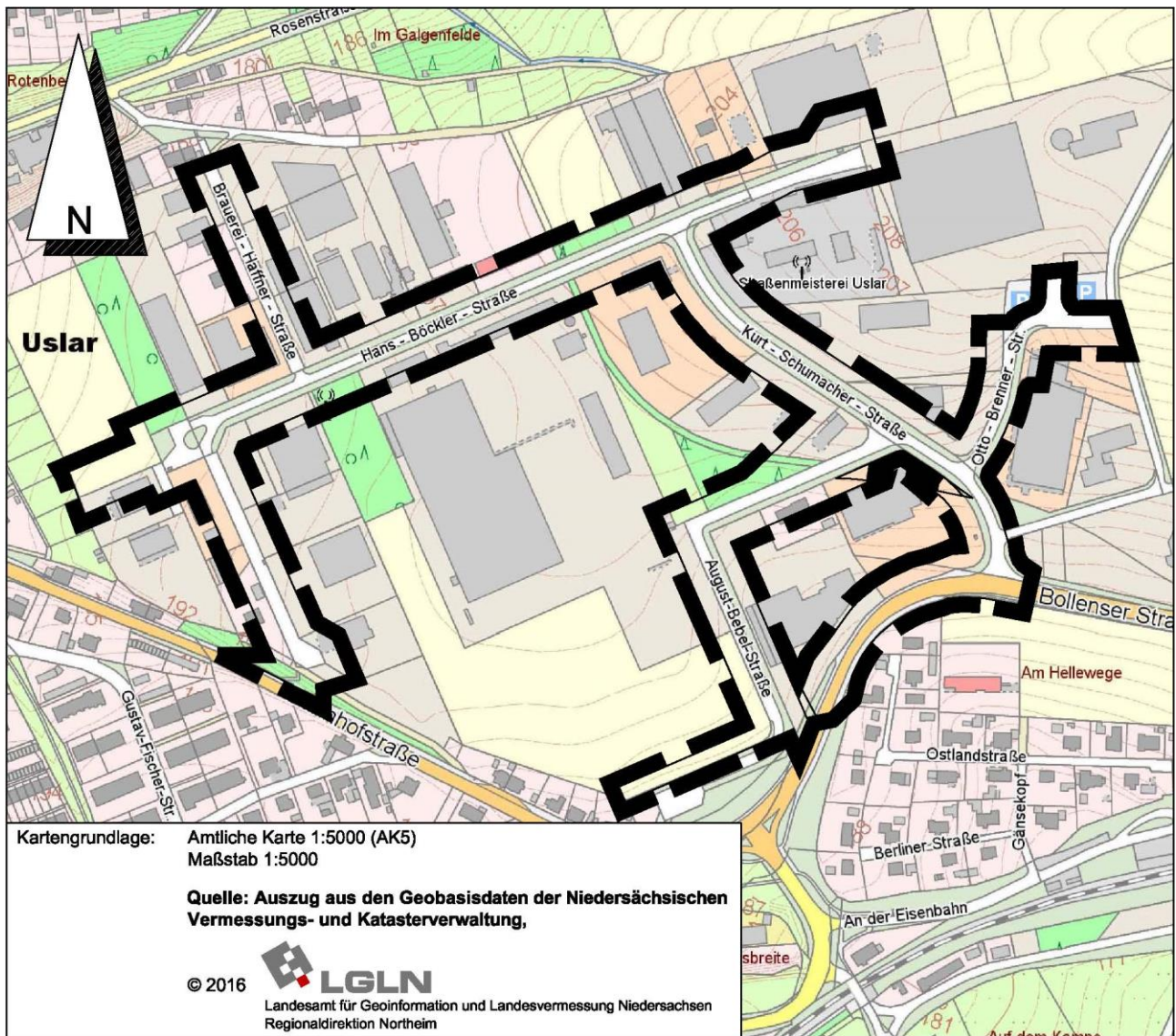
Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtverbindlich streichen

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	gemäß § 13a i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
21.11.2016			

STADT USLAR
BEBAUUNGSPLAN NR. 14 A I „INDUSTRIEGELÄNDE“
6. ÄNDERUNG



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Uslar hat die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 A I „Industriegelände“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Osten der Kernstadt Uslar nördlich der Bundesstraße 241 und beinhaltet die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen mit den angrenzenden bislang nicht überbaubaren Flächen. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionale Raumordnungsplanung

Ziele und Grundsätze der Regionalen Raumordnungsplanung werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Uslar stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine gewerbliche Baufläche sowie zum Teil Verkehrsflächen für Hauptverkehrsstraßen dar. Er ist durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

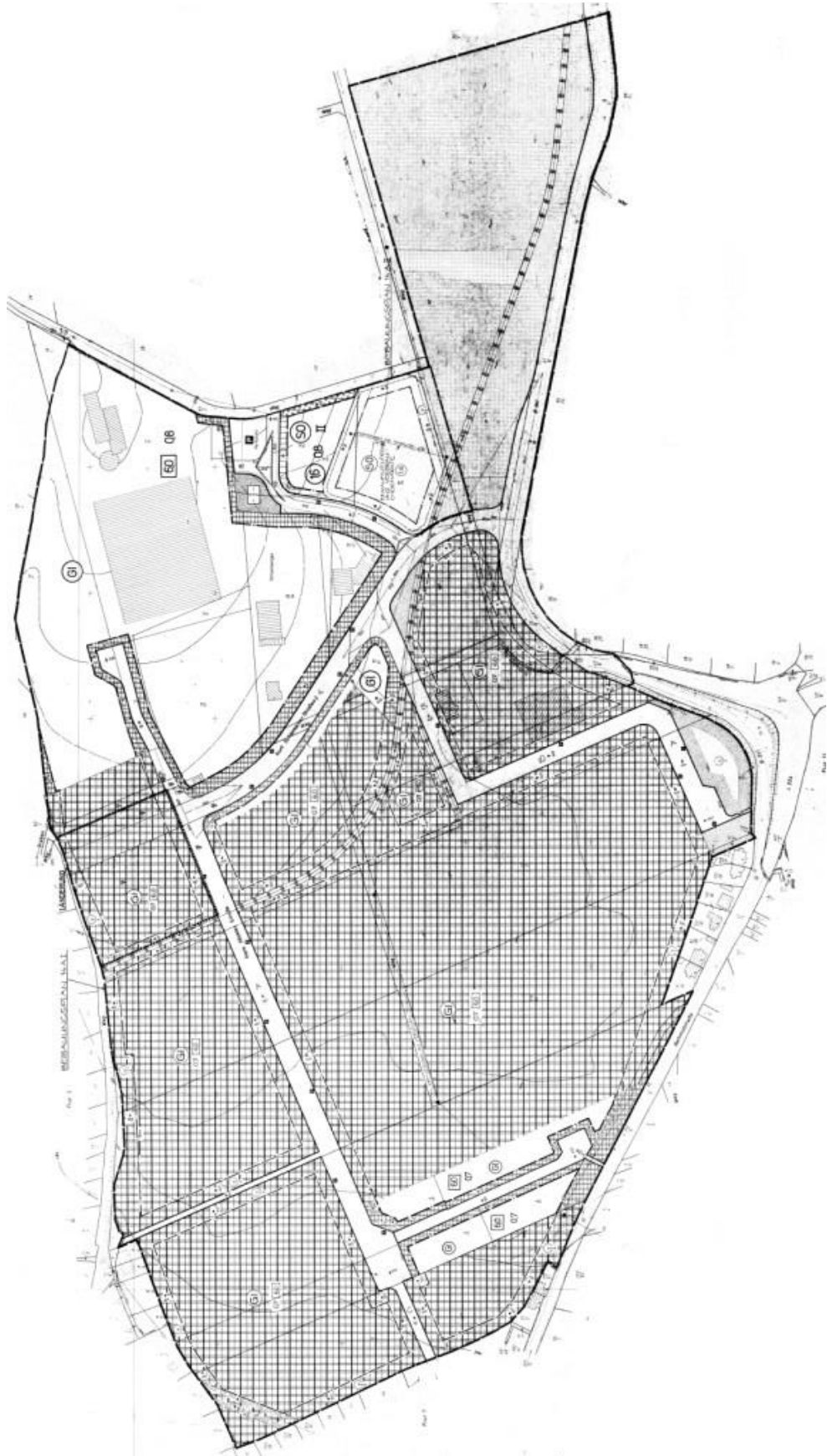
2.3 Bebauungsplan

In seiner bisherigen Fassung setzt der Bebauungsplan Verkehrsflächen für Straßen fest, von denen die überbaubaren Flächen der angrenzenden Baugebiete unterschiedliche Abstände halten.

2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier um fast vollständig bebaute Industriegebiete, die entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes genutzt werden. Wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft sind durch die Planung nicht betroffen.

**Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 14 A I „Industriegelande“
verkleinert aus M 1 : 1.000**



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Um eine bessere Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, sollen die Baugrenzen zur Bestimmung der überbaubaren Flächen direkt auf die Grenzen der Straßenverkehrsflächen gelegt werden. Die notwendigen Abstände bestimmen sich danach lediglich noch nach den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung.

Da das Maß der baulichen Nutzung so wie die anderen Festsetzungen für die Baugebiet unverändert bleiben, ist damit keine Erhöhung der zulässigen Baudichte oder Baumasse verbunden. Ein erhöhter Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft findet somit ebenso wenig statt wie eine Erhöhung der Versiegelungsrate des Bodens. Lediglich die Verteilbarkeit der ohnehin zulässigen Baumassen wird erleichtert.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird.

Eine Beeinträchtigung von besonders geschützten Arten oder deren Lebensstätten ist durch die Planänderung im Vergleich zur bisherigen Planfassung nicht zu erwarten. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

3.2 sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt und gelten weiterhin. Die den Änderungsbereich betreffenden Textlichen Festsetzungen werden auf der Planzeichnung nachrichtlich aus der Ursprungsplanung übernommen und dargestellt.

4. Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat darauf hingewiesen, dass sich auf der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 14 Al eine alte Kohlenwasserstoffbohrung befinde. Da nähere Angaben zur Verfüllung der Bohrung nicht vorliegen, sollte in einem Radius von 5 m um den Bohransatzpunkt ein Sicherheitsabstand eingehalten werden, welcher von Bebauung freizuhalten sei.

Daten zur Bohrung:

Name der Bohrung	Rechtswert	Hochwert
B1 7-4 Allershausen 4	3545253	5724845

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind ansonsten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches kann problemlos sichergestellt werden.

Der Löschwasserbedarf ist entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu sichern. Anhaltspunkte dafür, dass dies nicht möglich wäre, sind nicht erkennbar.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 A I

„Industriegelände“

vom 7.10.2016 bis einschließlich 18.11.2016

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Uslar beschlossen.

Uslar, den

Siegel

Bürgermeister