

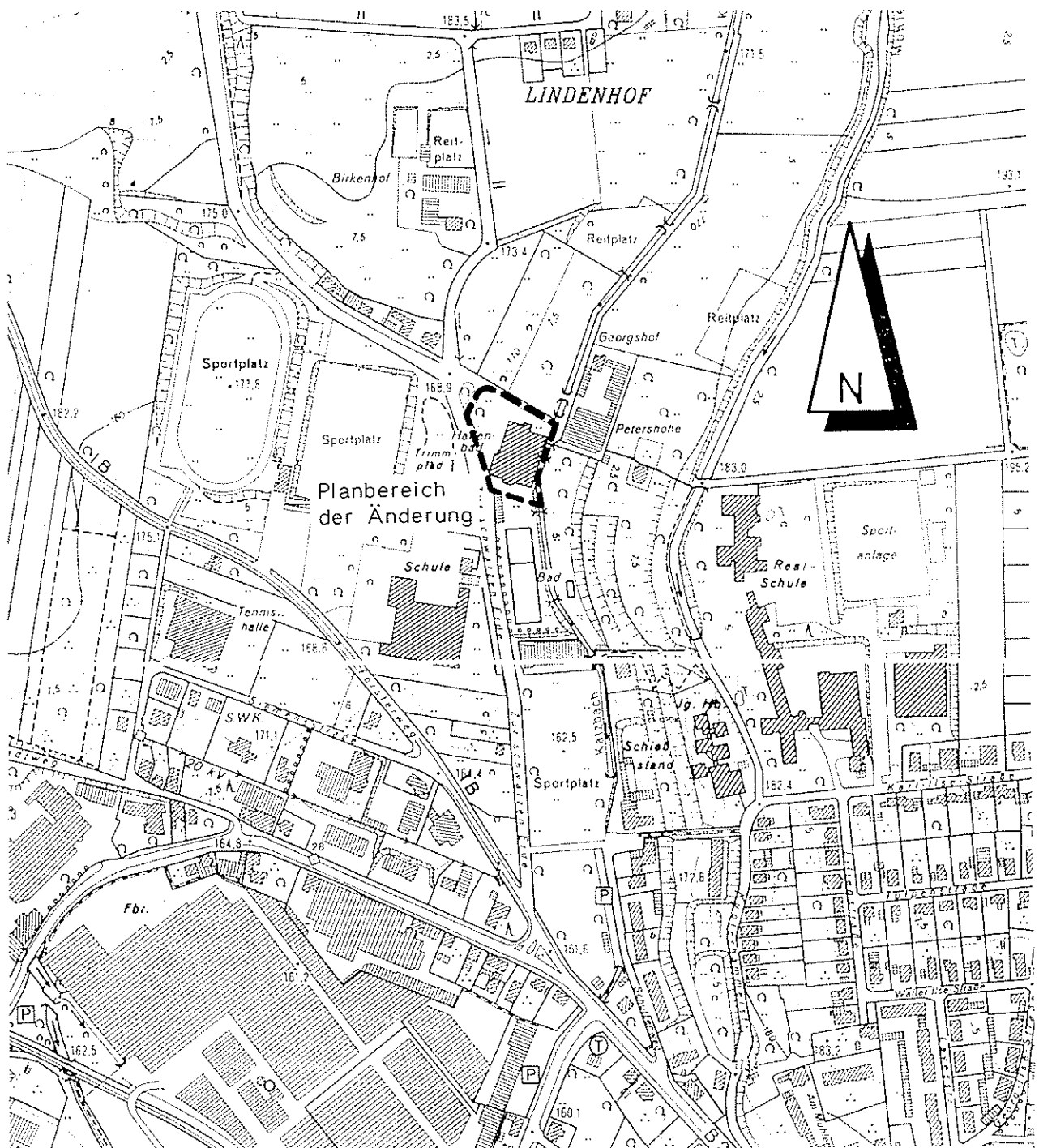
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

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

STADT USLAR

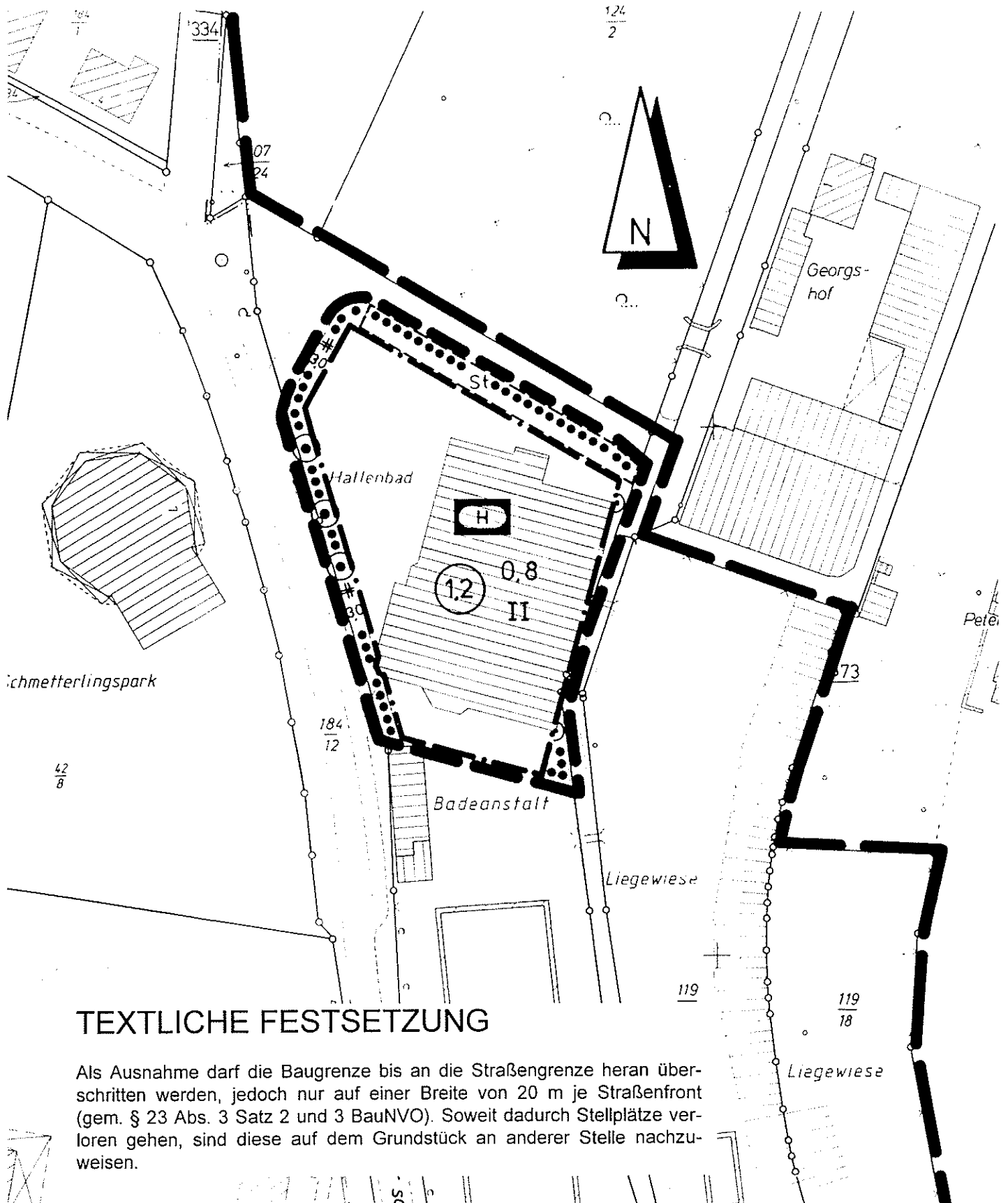
BEBAUUNGSPLAN NR. 19b "SCHUL-, SPORT- UND ERHOLUNGSZENTRUM"

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



Bebauungsplan Nr. 19b "Schul-, Sport- und Erholungszentrum"

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



TEXTLICHE FESTSETZUNG

Als Ausnahme darf die Baugrenze bis an die Straßengrenze heran überschritten werden, jedoch nur auf einer Breite von 20 m je Straßenfront (gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO). Soweit dadurch Stellplätze verloren gehen, sind diese auf dem Grundstück an anderer Stelle nachzuweisen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BE-
REICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf



Sportlichen Zwecken dienende
Gebäude und Einrichtungen, Hallenbad

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



Geschoßflächenzahl

0,8

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

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



Baugrenze

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)



Bäume, erhalten

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts-
garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

st

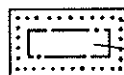
Stellplätze



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. 19b, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden/nebenstehenden~~ textlichen Festsetzungen ~~sowie 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 die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19b beschlossen. ⁶⁾ Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Uslar, den

Stadtdirektor

Kartengrundlage: Flurkartenwerk L4 17/96

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 12/96). 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
ltd. Vermessungsdirektor

Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Dezember 1996

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Lottminger Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 522482

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 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 28.11.1997 im Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht 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 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 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 Aufstellungsbeschuß gefaßt wurde.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19b "Schul-, Sport- und Erholungszentrum"

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

Die Stadt Uslar hat in den Jahren 1979 - 1981 den Bebauungsplan Nr. 19b "Schul-, Sport- und Erholungszentrum" aufgestellt. Dieser wurde am 25.04.1984 vom Landkreis Northeim genehmigt. Mit Bekanntmachung vom 14.12.1984 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde in den Jahren 1989/1992 aufgestellt. Vom Landkreis Northeim wurden am 29.4.1993 keine Rechtsverletzungen geltend gemacht. Mit Bekanntmachung vom 14.5.1993 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Planbereich

Der Planbereich der 2. Änderung (vereinfacht) betrifft nur einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 19b und zwar den Bereich des Hallenbades an der Straße "Zur schwarzen Erde". Der Geltungsbereich der 2. Änderung (vereinfacht) wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

Planungsanlaß

Die überbaubare Fläche für das Hallenbad läßt wenig Spielraum für Erweiterungen. Damit ein Hallenbad jedoch wirtschaftlich betrieben werden kann, ist es erforderlich, zusätzliche Leistungen wie Sauna u.a. anzubieten. Um hier für Investoren Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, soll die Änderung durchgeführt werden. Mit Beschluß vom hat der Verwaltungsausschuß die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Inhalt der Änderung

Erweiterung der Fläche für den Gemeinbedarf - Hallenbad und Änderung der öffentlichen Parkplätze in private Stellplätze.

Aufhebung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

Erweiterung der überbaubaren Fläche.

Die vorhandenen Bäume werden als "zu erhalten" festgesetzt.

Zulassung einer Ausnahme, die Baugrenze mit baulichen Anlagen bis an die Straßengrenze zu überschreiten, jedoch nur auf einer Breite von 20 m je Straßenfront. Stellplätze, die dadurch verloren gehen, sind an anderer Stelle auf dem Grundstück wieder zu erstellen.

Begründung

Der Kostenaufwand für das Hallenbad wird für die Stadt in den nächsten Jahren nicht mehr tragbar sein. Hier müssen Veränderungen vorgenommen werden, die den Haushalt der Stadt entlasten und den Bestand des Hallenbades jedoch weiter sicherstellen. Der Bestand des Hallenbades kann nur sichergestellt werden, wenn die Attraktivität gesteigert wird. Dies setzt voraus, daß zu dem Badeangebot noch weitere Badeeinrichtungen hinzukommen. Durch entsprechende Anbauten kann das Hallenbad mit weiteren Funktionen er-

gänzt werden. Hier setzt die Größe des Grundstücks sehr starke Grenzen, die eine Erweiterung des Hallenbades erheblich behindern. Mit der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche nach Nordosten werden die öffentlichen Parkplätze in das Baugrundstück einbezogen. Die Stellplätze sind innerhalb des Baugrundstückes in gleicher Größe festgesetzt, so daß die Anzahl der Einstellplätze unverändert bleibt. Diese Änderung selbst läßt noch keine verbesserte Bebauung zu. Erst durch die Ausnahmefestsetzung ist eine erweiterte bauliche Nutzung möglich. Die verbleibende Verkehrsfläche nordöstlich an den Planbereich angrenzend, ist in einer Breite von 5,5 m ausreichend für die Zufahrt zu den Stellplätzen und zum Georgshof. Durch die festgesetzte Baugrenze besteht nur geringer Spielraum für bauliche Erweiterungen. Um diese ungewollte Einengung abzustellen, wird die überbaubare Fläche erweitert.

Innerhalb der Fläche "Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" befinden sich 3 Laubbäume, die erhaltenswert sind. Der übrige Strauchbewuchs ist eingebettet in die Außenanlagen des Hallenbades und stellt keinen besonderen ökologischen Wert dar. Im Rahmen der Änderung wird die Flächenfestsetzung aufgegeben und die Erhaltung der Einzelbäume festgesetzt.

Die Erweiterung der überbaubaren Fläche kann in besonderen Fällen nicht ausreichen, wenn Vor- und Anbauten bis an die Straßengrenze herangebaut werden sollen. Dies kann aufgrund der Grundrißgestaltung oder aus architektonischen Gründen erforderlich sein. In diesen Fällen soll eine Überschreitung der Baugrenze als Ausnahme zugelassen werden. Eine generelle Erweiterung der Baufläche bis an die Straßengrenze ist aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar. Mit der Ausnahme soll aber auch nur eine Überschreitung der Baugrenze auf einer Länge von 20 m je Straßenflucht zugelassen werden. Dann ist auch eine Gliederung des Baukörpers gewährleistet. Durch die Ausnahme können auch Stellflächen verloren gehen, die für den Betrieb des Hallenbades erforderlich sind. Hierauf kann nicht verzichtet werden, so daß ein Ersatz für die Stellplätze auf dem Grundstück gefordert ist. Dieser und der durch die Sauna verursachte Mehrbedarf ist unter Umständen auf einem anderen Baugrundstück durch Baulast zu sichern. Die Einstellplätze müssen dann so in der Nähe des Baugrundstückes liegen, daß sie bequem und zu Fuß erreichbar sind und die Besucher den Einstellplatz entsprechend annehmen. Damit ist sichergestellt, daß die Anzahl der Stellplätze durch Erweiterungsmaßnahmen nicht verringert wird.

Natur und Landschaft

Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche wird zwar die Möglichkeit für die Anordnung der Gebäude erweitert, jedoch nicht die Möglichkeit der erhöhten Versiegelung. Durch die Beibehaltung der Grundflächenzahl wird die zulässige Versiegelung nicht verändert. Die Aufhebung der flächenhaften Festsetzung Erhaltung von Bäumen und Sträucher erweckt den Anschein, daß durch die Änderung erhaltenswerter Bewuchs aufgegeben wird. Diese Fläche weist 3 erhaltenswerte Bäume aus, während die übrige Fläche sich aus gärtnerisch gestalteten Rabatten zusammensetzt. Die erhaltenswerten Bäume werden durch die Einzelbaumfestsetzung weiterhin gesichert. Somit kann auf die flächenhafte Festsetzung verzichtet werden.

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

Uslar, den 15. Juli 1997

gez. Dr. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor

Planunterlage angefertigt vom
Katasteramt Northeim

Landkreis	Northeim
Stadt	Uslar
Gemarkung	Uslar
Flur : 3	Maßstab 1 : 1000

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 4326 C,D

L4 **17 /96**

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, 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 Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Stand vom **Dezember 1996**
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Northeim, den

Katasteramt

.....

