

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung - BauVO -)

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauVO)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)

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

Geschoßflächenzahl
0,5
Grundflächenzahl
0,4

Zahl der Vollgeschosse

zwingend

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

Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

**Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

**Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung**

Gartenweg

**Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen
an die Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**HAUPTVERSORGUNGS- und HAUPTABWASSER-
LEITUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Abwassertransportleitung, unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gartenland, privat
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 2, 3, 4 und 5)

Grünanlage, öffentlich = o/privat = p
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 8)

**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)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 7)

**Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzob-
jekten im Sinne des Naturschutzrechts**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Landschaftsschutzgebiet

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 Gemeinde diesen
Bebauungsplan Nr. 5, Änderung, bestehend aus der Plan-
zeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie
den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung), als
Satzung beschlossen.

Wollbrandshausen, den 28.04.95
Bürgermeister
Gemeindevorstand
Ausschussbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am
7.2.1990 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5
beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist ge-
mäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB *) ortsüblich be-
kanntgemacht.

Wollbrandshausen, den 28.04.95
Gemeindevorstand
Gemeindevorstand

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit den Fahr- und Leitungsrechten zu be-
lastete Flächen zugunsten des Abwasserverbandes
Seeburger See
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
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 BauVO)

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen so-
wie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m über Fahrbahnkante
freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

2. Das Gartengebiet dient zur Gewinnung von Gartenbauerzeug-
nissen für den Eigenbedarf und zur Erholung.

Zulässig sind:

Eigentümergärten
Wohnungsgärten
Kleingärten
Sonstige Gärten

3. Eine Bebauung mit einer Gartenlaube ist nur innerhalb der überbau-
baren Fläche auf Gartengrundstücken > 480 m² Größe zulässig. Die
Gartenlaube darf eine Grundfläche von maximal 24 m² einschließlich
Freisitz nicht überschreiten (§ 9 (1) BauGB, § 16 BauVO).

4. Sämtliche Gartenlauben dürfen einen Abstand von 3 m zu den Nach-
bargrenzen nicht unterschreiten (§ 9 (1) BauGB).
Zusätzliche Gebäude und Nebengebäude sind nicht zulässig (§ 23
BauVO).

5. Die Höhe der baulichen Anlagen im Gartengebiet (Gartenlaube) darf
gem. § 16 Abs. 3 BauVO 4 m über dem höchsten Punkt des gewach-
senen Bodens nicht überschreiten.

6. Im allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB
je angefangene 500 m² Baugrundstück ein hochwachsender einhei-
mischer Laubbaum (natürliche Wuchshöhe über 10 m) anzupflanzen
und zu erhalten.

7. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in dem mit  gekenn-
zeichneten Bereich einheimische hochwachsende Bäume und Sträucher
(Laubgehölze) anzupflanzen und zu erhalten. Für je 20 m angefangene
Pflanzstreifenlänge sind mindestens ein Laubbaum und drei Groß-
sträucher anzupflanzen (Erlen und Weiden).

8. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind gemäß § 9 Abs. 1
Nr. 25a + b BauGB je 100 m² Grundstücksfläche ein hochwachsender
einheimischer Laubbaum (natürliche Wuchshöhe über 10 m) und zehn
Sträucher (Laubgehölze) anzupflanzen und zu erhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

(gemäß § 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

§ 1 Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt im Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 5 "Untere Wöhrde" nur für den Bereich des festge-
setzten allgemeinen Wohngebietes.

§ 2 Dachform
Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und zweiflügelige Pultdächer zulässig.
Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und
Nebenanlagen.

§ 3 Dachneigung
Die Dachneigung darf 30° nicht unterschreiten. Ausgenommen sind unter-
geordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen.

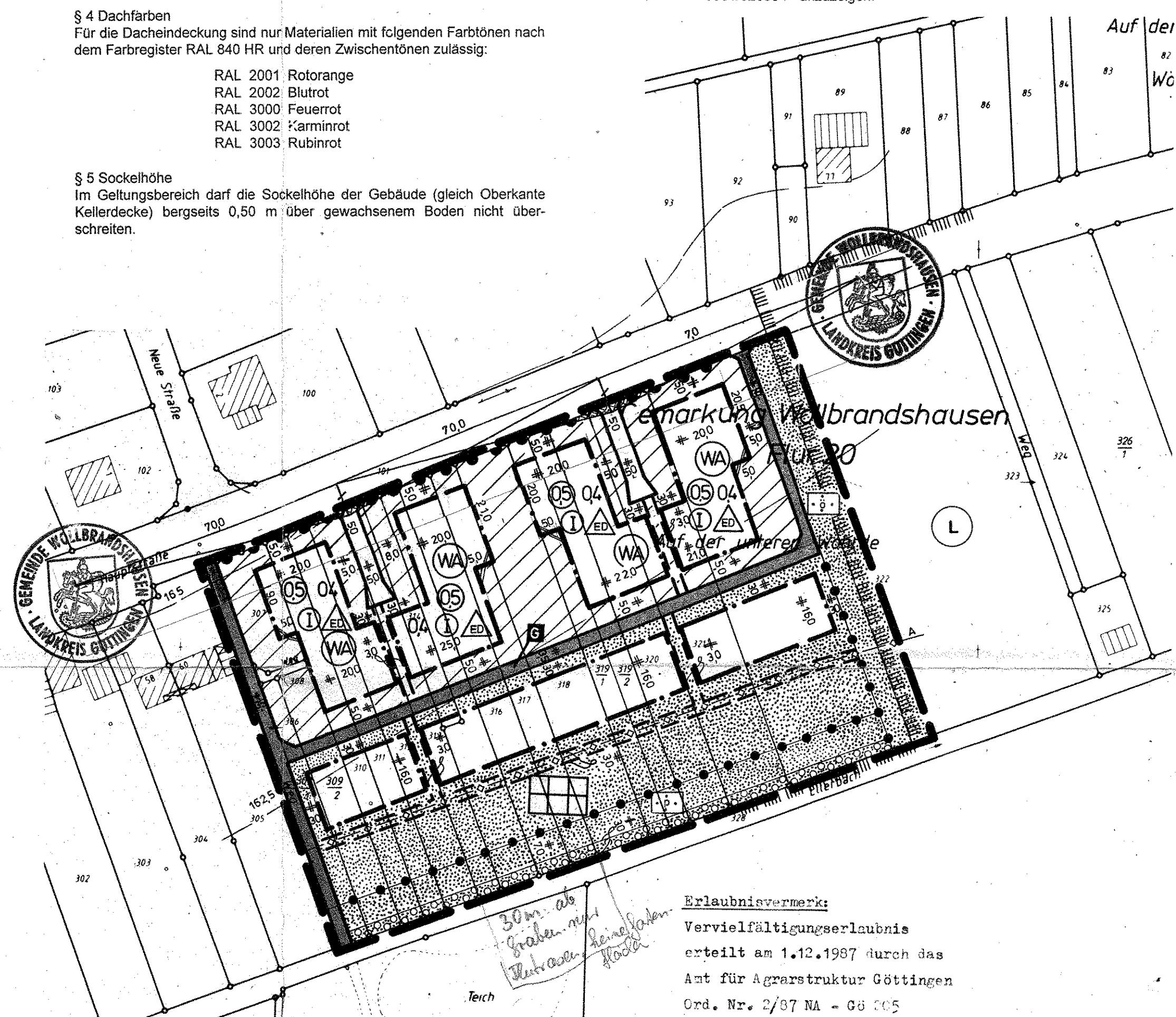
§ 4 Dachfarben
Für die Dacheindeckung sind nur Materialien mit folgenden Farbtönen nach
dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentönen zulässig:

RAL 2001 Rotorange
RAL 2002 Blutrot
RAL 3000 Feuerrot
RAL 3002 Karminrot
RAL 3003 Rubinrot

§ 5 Sockelhöhe
Im Geltungsbereich darf die Sockelhöhe der Gebäude (gleich Oberkante
Kellerdecke) bergseits 0,50 m über gewachsenem Boden nicht über-
schreiten.

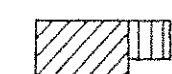
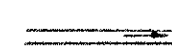
HINWEIS

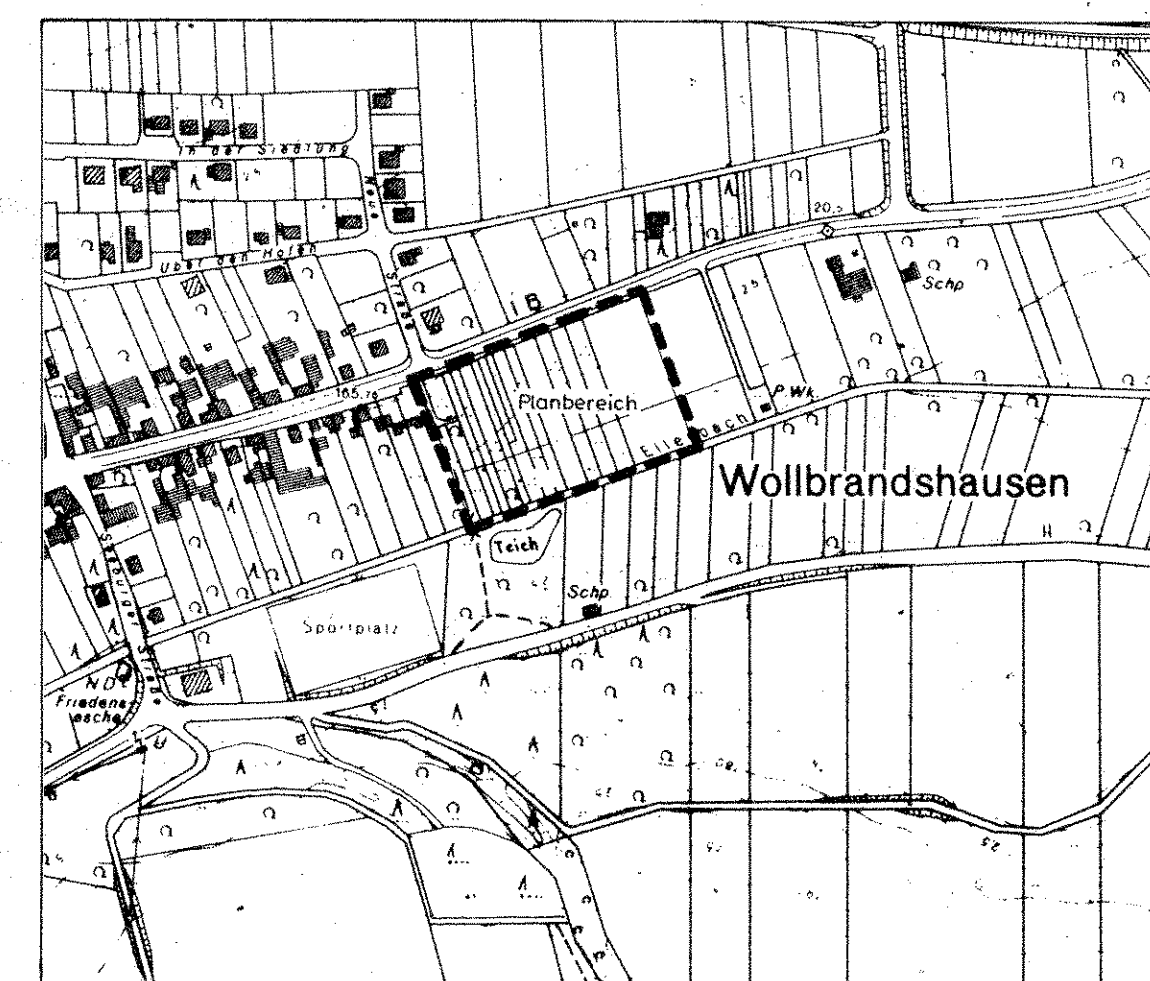
Für den Planbereich des Bebauungsplanes besteht archäologische Funder-
wartung. Daher ist der Beginn der Erschließungsarbeiten mindestens 3
Wochen vorher bei der unteren Denkmalpflegebehörde - Herrn Grote, Tel.
0551/525504 - anzuzeigen.



Erlaubnisvermerk:
Vervielfältigungserlaubnis
erteilt am 1.12.1987 durch das
Amt für Agrarstruktur Göttingen
Ord. Nr. 2/87 NA - G8 005

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

 Bebauung
 Flurstücksgrenze
 Nutzungsgrenze
 Höhenlinie über N.N.
 Graben



Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch
das Katasteramt Göttingen, VAB 1102/88, 22.01.1988

Übersichtsplan
M 1:5000

WOLLBRANDS- HAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

„UNTERE WÖHRDE“

URSCHRIFT

M 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVER-
ORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG

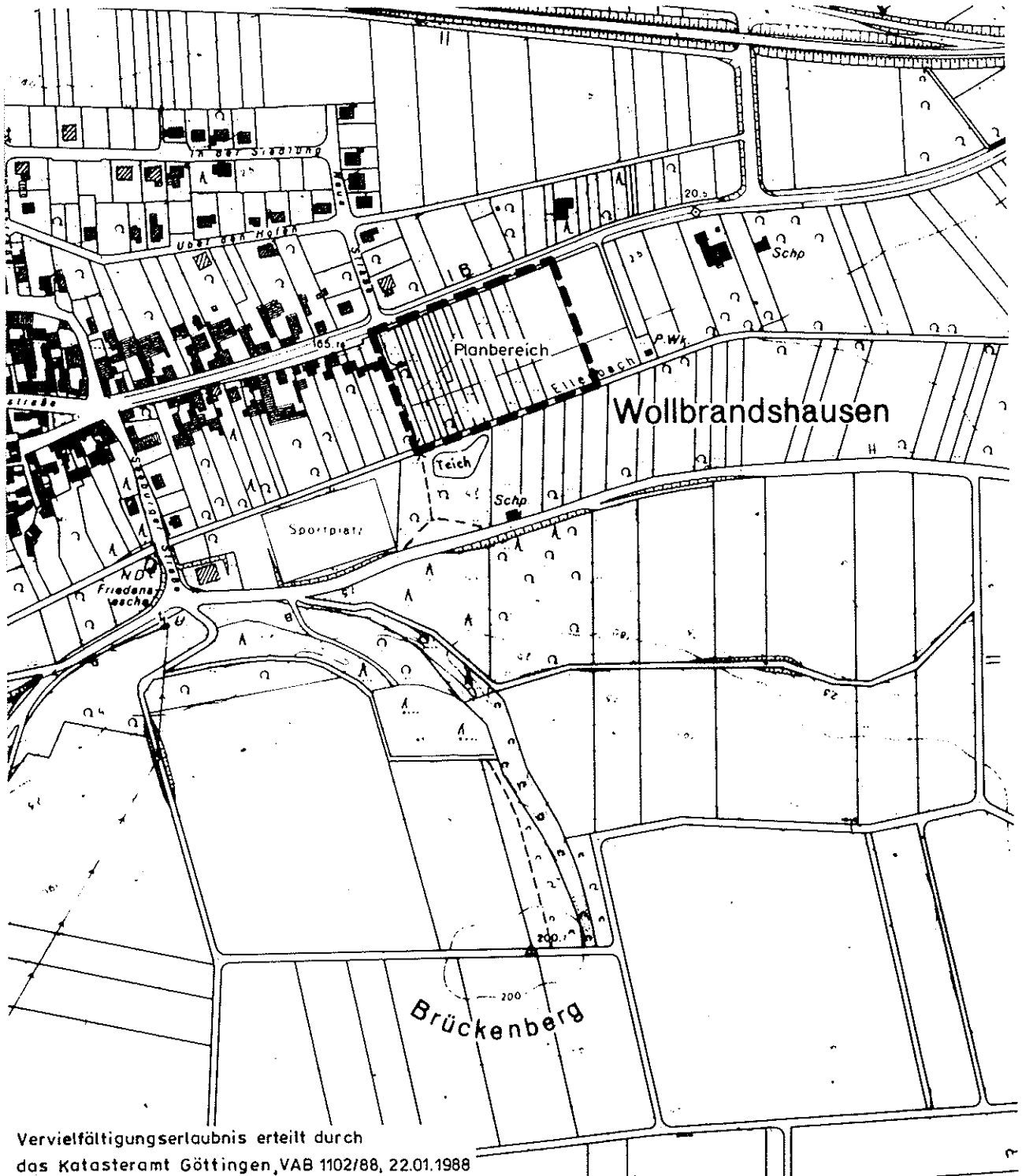
PLANUNGSBÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

GEM. § 411 BauGB	GEM. § 312 BauGB	GEM. § 10 BauGB	GEM. § 11 BauGB	Maßgabe eingetragener
BEARBEITET: 13.03.1990 / RO.	ERGÄNZT: 27.07.1994 / RO.	STAND: 01.02.1995 / RO.		

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 01.02.1995	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
	gem. § 11 BauGB	Maßgabe eingearbeitet	gem. § 12 BauGB

GEMEINDE WOLLBRANDSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG "UNTERE WÖHRDE"



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Osten der Ortslage zwischen Hauptstraße und Ellerbach. Der Planbereich wird, wie auf dem Deckblatt im Maßstab 1:5000 dargestellt, begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die Samtgemeinde Gieboldehausen hat in der Zeit von 1973 bis 1978 den Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 20.2.1978 vom Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt und am 20.4.1978 bekanntgemacht.

Der Rat der Samtgemeinde hat die Aufstellung von 20 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. - 14. Änderung und die 16. - 19. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 15. und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche, Gartenland und Grünanlage dar.

2.2 Natur und Landschaft

Das geplante Wohngebiet wird vorwiegend gärtnerisch genutzt. Landschaftsbildprägender Bewuchs ist nicht vorhanden. Das Plangebiet bildet den Ortsrand neu und greift geringfügig in das Landschaftsschutzgebiet "Untereichsfeld" ein. Hier müssen zur Gestaltung des Ortsrandes Bepflanzungsfestsetzungen getroffen werden.

2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

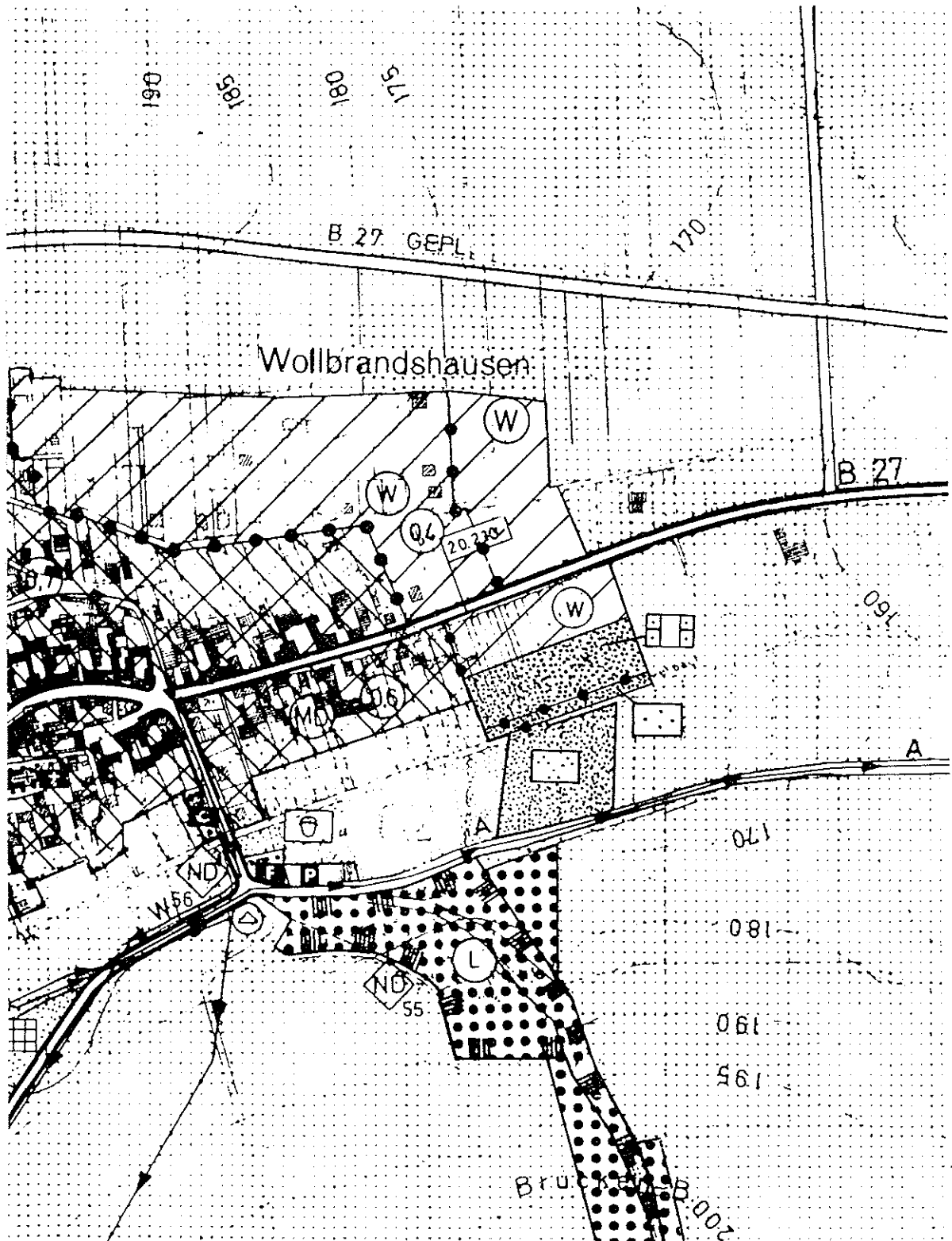
Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde hat im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Veränderung der Wohnbauflächen vorgenommen, da die bauliche Entwicklung sich in den letzten Jahren erheblich verändert hat. So benötigt die Gemeinde kleine Wohnquartiere, die ohne größeren Erschließungsaufwand der Bebauung zugeführt werden können. Die in den letzten Jahren betriebene Planung "Über den Höfen-Ost" bedarf großer Vorleistung im Wege der Abwasserbeseitigung. Das beabsichtigte Baugebiet ist frei von diesen Problemen und kann in Abschnitten erschlossen und bebaut werden. Um hier kurzfristig Wohnbaufläche zur Verfügung zu stellen, hat der Rat am 7.2.1990 beschlossen, für den festgesetzten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festsetzen und die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen bilden.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan i.M. 1:5000



3.2 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt eine Wohnbaufläche entlang der Hauptstraße dar. Hieraus wird aufgrund der Nachbarschaft und der örtlichen Bedürfnisse ein allgemeines Wohngebiet entwickelt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Aufgrund der Ortsrandlage und der Nachfrage nach eingeschossigen Wohngebäuden wird das Baugebiet für eine eingeschossige Bauform festgeschrieben. Die Grund- und Geschoßflächenzahl ist großzügig bemessen und läßt auch einen Dachgeschoßausbau im Rahmen der Eingeschossigkeit zu. Die einzelnen Wohnquartiere sind mit ihrer Erschließung und Baufläche so aufgebaut, daß sie die U - Form der historischen landwirtschaftlichen Hofstellen in diesem Bereich nachvollziehen. Damit werden Wohnbereiche geschaffen, die sich dem ländlichen Rahmen anpassen. Mit der Festsetzung der Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser soll vermieden werden, daß die großzügige Baufläche für den Bau einer Hauszeile zweckentfremdet wird.

3.4 Verkehr

Die Erschließung der beiden Wohnquartiere erfolgt von der Hauptstraße durch zwei 25 m lange Stichwege, die an der Stirnseite leicht aufgeweitet sind, um die Zufahrten für die Grundstücke sicherzustellen. Diese Wege sind 5 m breit, so daß sich zwei Kfz begegnen können. Die Wegefläche soll in einem Niveau ausgebaut werden. Damit wird es eine gemischte Verkehrsfläche, die sowohl Kraftfahrern wie auch Fußgängern gleichberechtigt zur Verfügung steht. Ein Befahren der Wege durch Müllfahrzeuge ist nicht erforderlich. Es wird den Anliegern zugemutet, die Müllbehälter zur Entsorgung an die Hauptstraße zu bringen. Aus verkehrstechnischer Sicht wird die Situation an der Kreisstraße durch die Planung verbessert. Die Baugrundstücke werden von zwei Stichwegen erschlossen. Damit sind nur noch zwei Zufahrten notwendig. Desweiteren kommen die beiden Einmündungen der Fußwege hinzu, die nur ab und zu befahren werden. So werden eine Vielzahl an Einzelzufahrten zu 4 Zufahrten zusammengefaßt. Daraus läßt sich eine Verbesserung der Verkehrssituation an der Kreisstraße ableiten.

Für die Baugrundstücke entlang der Hauptstraße ist zu dieser Straße ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt worden. Damit ist sichergestellt, daß die Hauptstraße nur mit 4 Anschlüssen belastet wird.

Die Erschließung der Gartenfläche erfolgt über einen 3,5 m breiten Weg, der auch zur Andienung befahren werden kann. Im übrigen sollte der Weg nur fußläufig genutzt werden. Um bei Andienungen nicht lange Strecken rückwärts zu fahren, ist das Wegenetz in einem U ausgebildet worden.

Der am Westrand verlaufende Fußweg führt bis an den Ellerbach, der mit einer Brücke überspannt ist und stellt damit die Verbindung in die freie Landschaft und zu den Sportanlagen her.

3.5 Grünflächen

3.51 Gartenland

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der nördlich des Ellerbachs gelegene Bereich als Grünanlage und Gartenland dargestellt worden. Aus dem Gartenland wird ein Gartengebiet entwickelt, das der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und der Erholung dient. Aufgrund der ländlichen Situation und unter

Berücksichtigung der vorhandenen Verhältnisse kann dieses Gartengebiet nicht in die durch das Bundeskleingartengesetz gefaßten Dauerkleingärten oder Kleingärten eingestuft werden. Hier muß der Rahmen der zulässigen Gartenformen weiter gefaßt werden, so daß Eigentümergeärten, Wohnungsgärten, Kleingärten und sonstige Gärten zugelassen werden. Zur Zeit werden die Flächen überwiegend als Eigentümergeärten genutzt. Vereinzelte Flächen werden auch noch landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung ist nach der Inanspruchnahme der Wohnbaufläche aufgrund der Kleinteiligkeit nicht mehr möglich. Um die Gartennutzung auf Dauer sicherzustellen, muß den heutigen Eigentümern die Möglichkeit der Verpachtung oder des Verkaufs gegeben werden. Die zugelassenen Gartenformen geben einen ausreichenden Spielraum.

Unter § 1 BkleingG (Begriffsbestimmungen) sind die zugelassenen Gartenformen bestimmt mit Ausnahme der sonstigen Gärten.

Unter Eigentümergeärten ist ein Garten zu verstehen, der dem Nutzer zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient, aber vom Eigentümer oder einem seiner Familienangehörigen im Sinne des § 8 Abs. 1 des zweiten Wohnungsbaugesetzes genutzt wird.

Ein Wohnungsgarten ist ein Garten, der einem zur Nutzung einer Wohnung Berechtigten im Zusammenhang mit der Wohnung überlassen ist.

Ein Kleingarten ist ein Garten, der dem Nutzer zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient und in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen z.B. Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern zusammengefaßt sind.

Unter dem Begriff der Sonstigen Gärten sind alle Gartenformen gefaßt, die im Bundeskleingartengesetz unter § 1 nicht definiert sind.

Da die Gärten nicht nur der Erzeugung von Gartenbauerzeugnissen dienen sondern auch der Erholung, wird es notwendig, auch Gartenlauben zuzulassen. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wurde darauf hingewiesen, daß die Lauben einen Abstand von 30 m zum Ellerbach einhalten müssen, um negative Auswirkungen auf das Fließgewässer zu vermeiden. Um dieser Anforderung gerecht zu werden, wird im nördlichen Teil der Gärten eine Baufläche ausgewiesen, in der nur Gartenlauben errichtet werden dürfen.

Die Größe der Gartenlauben ist in Anlehnung an das Bundeskleingartengesetz mit maximal 24 m² einschließlich überdachtem Freisitz zugelassen worden.

Da die Grundstücke verschiedene Größen besitzen und nicht für jeden Kleinstgarten eine Gartenlaube zugelassen werden kann, ist die Mindestgröße eines Gartens für eine Laubenbebauung mit 480 m² festgesetzt worden. Damit soll erreicht werden, daß nur eine lockere Bebauung erfolgt, die nicht annähernd an die eines Wohngebietes heranreicht.

Die Bauweise der Gartenlauben ist freistehend mit einem Grenzabstand von mind. 3 m zu allen Seiten. Damit werden Grenzbebauungen vermieden, die dazu führen könnten, zwei aneinandergebaute Lauben als ein Gebäude zu nutzen.

Zusätzliche Nebengebäude wie Geräteschuppen und andere sind nicht zulässig. Dafür bietet die Laube ausreichend Einstellmöglichkeit.

3.52 Grünanlagen

Entlang des Ellerbaches ist in einer Breite von 10 m eine Grünanlage ausgewiesen. Diese soll verhindern, daß die Gartennutzung bis an den Ellerbach herangeführt wird. Desweiteren wird ein Raum für Amphibien geschaffen, die sich am Bachrand aufhalten.

Am Ostrand des Baugebietes ist eine öffentliche Grünanlage ausgewiesen. Diese dient dazu, den Ortsrand mit anzupflanzenden Gehölzen zu gestalten. Da eine dichte Bepflanzung eine Belastung für ein privates Baugrundstück darstellt, wird diese Fläche als öffentliche Grünanlage ausgewiesen.

3.6 Sonstige Festsetzungen

Im Süden des Plangebietes parallel zum Ellerbach verläuft die Abwassertransportleitung des Abwasserverbandes Seeburger See. Um die Leitung ordnungsgemäß zu unterhalten, wird es notwendig, die Grundstücke zu betreten, um gegebenenfalls Leitungstücke auszutauschen und andere Arbeiten ausführen zu lassen. Das festgesetzte Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbandes gibt die notwendige Rechtsgrundlage.

Da die Wohnbauflächen aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht zur Hauptstraße hin entwässert werden können, ist ein Leitungsrecht von den Stichwegen in südliche Richtung bis zur Abwassertransportleitung zugunsten der Gemeinde und des Abwasserverbandes ausgewiesen.

3.7 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Im Bereich der Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecksflächen festgesetzt worden. Diese Festsetzung gewährleistet ein Mindestmaß an Einsicht in die vorfahrtsberechtigten Kreisstraße und trägt zur Verkehrssicherheit bei.

zu Nr. 2 - 4

Siehe Grünflächen - Gartengebiet

zu Nr. 5

Für das Einfügen der Lauben in das Landschaftsbild ist die Höhe der baulichen Anlagen von besonderer Bedeutung. Wegen der Ortsrandlage und des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes darf es nicht zu Auswüchsen kommen. Durch die Festsetzung der Gebäudehöhen von 4 m werden hohe Gartenlauben vermieden wie auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgeschlossen.

zu Nr. 6

Das geplante Baugebiet hat keinen erhaltenswerten Bewuchs von hohen Laubbäumen. Im Rahmen der Bebauung wird es notwendig, Laubbäume anzupflanzen und die Gebäude einzugrünen, damit sie nicht so hart in das Landschaftsbild eingreifen. Gleichzeitig trägt der Bewuchs zur Gestaltung und Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

zu Nr. 7

Entlang des Ellerbaches ist ein Pflanzstreifen festgesetzt worden. Durch die Bepflanzung wird das Ufer befestigt und ein Schutz des Gewässers geschaffen. Desweiteren trägt die Bepflanzung zur Ortsrandgestaltung bei.

zu Nr. 8

Die am Ortsrand des Plangebietes ausgewiesene Grünfläche ist zur Ortsrandgestaltung vorgesehen worden. Ohne eine Bindung an die Bepflanzung kann das beabsichtigte Ziel nicht erreicht werden. Mit der festgesetzten Zahl der Gehölze können Pflanzgruppen gebildet werden, die einen harmonischen Ortsrand bilden.

3.8 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für Eingriffe in den Naturhaushalt. Durch den Bau der Straßen und Gebäude wird Fläche versiegelt, die nicht mehr dem Naturhaushalt zur Verfügung steht. Gemäß BNatschG und NNatschG sind Eingriffe in den Naturhaushalt weitgehend zu vermeiden. Da die Gemeinde jedoch Wohnbaufläche zu Verfügung stellen muß, ist der Eingriff unvermeidbar. Somit muß der Eingriff in den Naturhaushalt durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Bestandsberechnung

Plangebiet	16.351 m ²				
Acker- und Grabeland	8.175 m ²	x	0,8	=	6.540 WE
Grünland-Weidefläche	8.176 m ²	x	1,0	=	<u>8.176 WE</u>
				=	14.716 WE
zuzüglich					
6 Obstbäume à 50 WE				=	300 WE
				=	15.016 WE

Berechnung der Planung

Plangebiet	16.351 m ²				
Verkehrsfläche	1.445 m ²	x	0,0 WE		
allgem. Wohngebiet	6.742 m ²				
GRZ 0,4	2.697 m ²				
	4.045 m ²	x	0,0 WE		
+ 50 %	1.348 m ²				
Hausgärten	2.697 m ²	x	1,2 WE	=	3.236 WE
Gartenland	5.730 m ²				
10 Gartenlauben	240 m ²	x	0,0 WE		
Gartenland	5.490 m ²	x	1,2 WE	=	6.588 WE
Grünanlage	2.434 m ²	x	1,2 WE	=	2.921 WE
				=	12.745 WE
				=	=====

zuzüglich

aus Textlicher Festsetzung Nr. 6

1 Laubbaum je 500 m² = 14 Laubbäume x 50 WE = 700 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 7

143 lfdm = 8 Laubbäume x 50 WE	=	400 WE
= 24 Großsträucher x 28 WE	=	672 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 8

je 100 m ² 1 Laubbaum = 11 Laubbäume x 50 WE	=	550 WE
---	---	--------

	=	15.067 WE
	= = = = =	=

Durch die Festsetzungen ist ein Ausgleich für den maximal zulässigen Eingriff sichergestellt.

3.9 Immissionsschutz

Das allgemeine Wohngebiet hat einen ausreichenden Abstand zur B 27. Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf.

Im Abstand von ca. 100 m zum Baugebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinehaltung. Dieser Betrieb befindet sich in der Ortslage und ist umgeben von Wohngebäuden. Durch diese Situation und das Wohngebiet "Über den Höfen" ist der Betrieb in seinen zulässigen Emissionen begrenzt. Durch das neue Wohngebiet wird der Betrieb nicht weiter eingeschränkt, da die zu berücksichtigende Wohnbebauung näher an dem Betrieb liegt.

Die Gemeinde Wollbrandshausen ist seit Jahren bemüht, den Betrieb auszulagern. Die im Nordosten der Gemeinde empfohlene Aussiedlerstelle wurde nicht angenommen. Derzeit ist die Gemeinde dabei, weitere Standorte zu untersuchen.

Durch die ständige Nachfrage nach Wohnbauland kann die Gemeinde nicht die Aussiedlung des Betriebes abwarten sondern muß Wohnbauland ausweisen, um die Abwanderung von jungen Familien entgegenzuwirken. So sind in den vergangenen Jahren mehrere junge Bauwillige abgewandert, weil in Wollbrandshausen kein Bauland zur Verfügung steht. Der Bebauungsplan wird diesbezüglich weitergeführt.

3.10 Nachrichtliche übernahmen

Im Osten greift der Bebauungsplan in das Landschaftsschutzgebiet "Untereichsfeld" ein (Verordnung vom 28.9.1989). Da die Ausweisung als öffentliche Grünanlage dem Schutzzweck dieser Landschaftsschutzverordnung nicht widerspricht, bestehen keine Konflikte. Im Bebauungsplan ist die Landschaftsschutzgebietsgrenze nachrichtlich dargestellt.

3.11 Hinweise

Von Seiten des Landkreises wird darauf hingewiesen, daß im Plangebiet archäologische Funderwartung besteht. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist mindestens 3 Wochen vorher bei der Unteren Denkmalpflegebehörde - Herrn Grote - Tel. 525 504 - anzuzeigen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 9 -



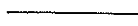
Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes



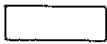
Gebäudevorschlag



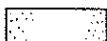
Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)



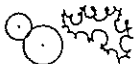
Straßen- und Freiflächengrenze



Fußweg / Fahrbahn



Grünflächen



Bäume, Sträucher



Grünanlage, öffentlich und privat



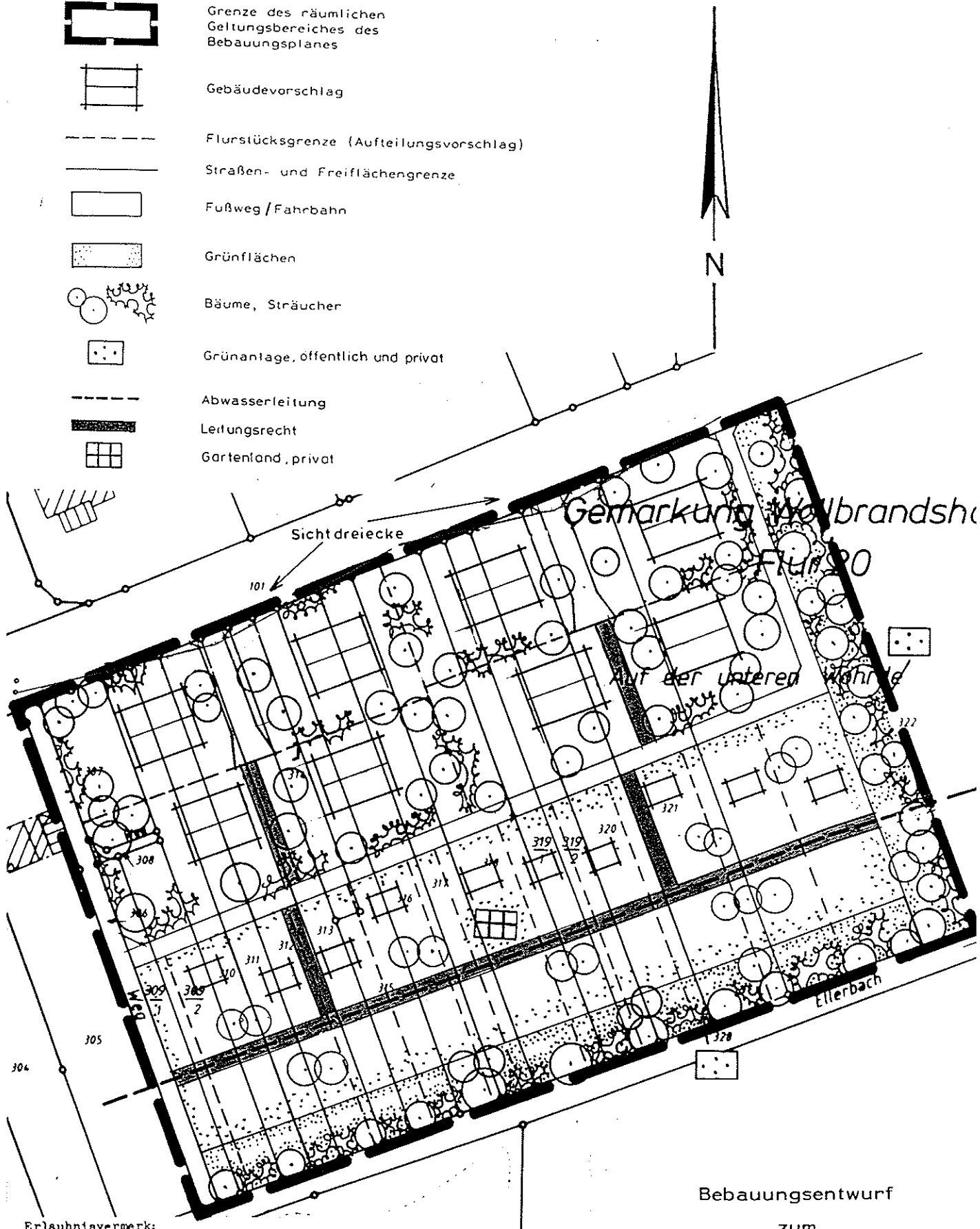
Abwasserleitung



Leitungsrecht



Gartenland, privat



Erlaubnisvermerk:

Vervielfältigungsverlaubnis
erteilt am 1.12.1987 durch das
Amt für Agrarstruktur Göttingen
Ord. Nr. 2/87 NA - Göttingen

Bebauungsentwurf

zum

Bebauungsplan "Untere Wöhrde"

Maßstab 1 : 1.000

4. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die Gemeinde Wollbrandshausen hat im Rahmen des Dorferneuerungsplanes Mittel zur Verbesserung der Dorfgestaltung und seiner Struktur aufgewendet. Um die Neubebauung den dörflichen Strukturen anzupassen, werden Anforderungen an die äußere Gestaltung der Gebäude notwendig. Außerdem sollen diese Anforderungen dazu beitragen, gewachsene Bauformen zu erhalten. Die örtliche Bauvorschrift soll nicht bis ins Detail alles regeln, um die ortstypische Bauform nachzuvollziehen. Grundgedanke der örtlichen Bauvorschrift soll es sein, die groben Erkennungsmerkmale eines Hauses zu bestimmen, um ein harmonisches Erscheinungsbild für den Ort zu erhalten.

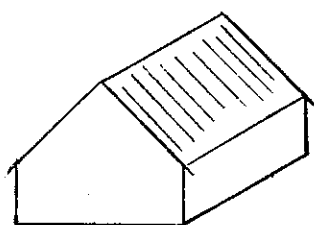
zu § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift ist auf das allgemeine Wohngebiet begrenzt. Da die Lauben bereits durch die Gebäudehöhe stark eingegrenzt sind, wird auf gestalterische Festsetzungen verzichtet.

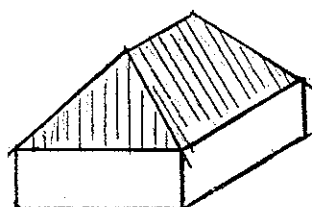
zu § 2 Dachformen

Die in Wollbrandshausen vorherrschende Dachform ist das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 40° und 48° . Die geplante Neubebauung sollte sich der gewachsenen Dachform in Form von Sattel-, Walm- oder zweihüftigen Pultdächern anpassen. Die Nebenanlagen sind von der Vorschrift nicht betroffen, da sie für das Ortsbild nur von untergeordneter Bedeutung sind.

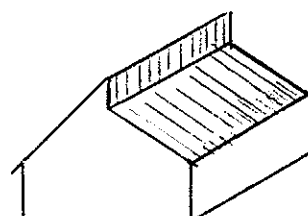
Skizze



Satteldach



Walmdach



zweihüftiges Pultdach

zu § 3 Dachneigung

Die Dachform allein reicht nicht aus, um krasse Gegensätze zu den ortstypischen Dächern zu vermeiden. Hier sollte eine Dachneigung zugelassen werden, die einerseits der ortstypischen Dachneigung sehr nahe kommt, aber auch die heutigen modernen Bauwünsche einschließt. So sollten sehr flachgeneigte Dächer keine Verwendung finden, da sie sich zu stark von der ortstypischen Dachneigung abhebt. Mit dem Ausschluß von Dachneigungen unter 30° können diese Gegensätze nicht auftreten. Nebengebäude werden von dieser Vorschrift nicht betroffen.

§ 4 Dachfarben

Die ortstypische Dacheindeckung ist die rote Tonpfanne. Um die Dachlandschaft nicht durch abweichende Farben zu stören, wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung die Dachfarbe rot festgesetzt.

§ 5 Sockelhöhe

Durch die Ortsrandlage wurde bereits bei sämtlichen Festsetzungen darauf geachtet, daß die Gebäude nicht sehr hoch werden. Durch die mögliche freie Sockelbestimmung können eingeschossige Gebäude mit sehr hohem Sockel den Eindruck von zweigeschossigen Gebäuden erzielen. Dies sollte unbedingt vermieden werden. Mit der Festsetzung der Sockelhöhe von max. 50 cm bergseits über gewachsenem Boden werden gestalterische Auswüchse vermieden.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Bodenordnende Maßnahmen

Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünfläche festgesetzt sind (§ 24 BauGB).

Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§§ 25, 26 BauGB).

Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigung nach § 125 BauGB).

Umlegung zur Erschließung oder Neugestaltung der Grundstücke (§§ 45 ff BauGB).

Enteignungen (§§ 85 ff BauGB).

5.2 Ver- und Entsorgung

Das allgemeine Wohngebiet wird über das örtliche Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser wird von der EEW sichergestellt. Das Gartengebiet erhält keinen Trinkwasseranschluß.

Die Löschwasserversorgung wird über die Trinkwasserversorgung sichergestellt.

Sollte die Transportkapazität der Trinkwasserleitung nicht ausreichen, besteht die Möglichkeit der Wasserentnahme aus dem angrenzenden Ellerbach.

Die Abwasserbeseitigung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem und wird an die Abwassertransportleitung, die durch das Gebiet führt, angeschlossen. Die Abwasser werden der Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Seeburger See in Rollshausen zugeführt. Das Gartengebiet erhält keinen Anschluß an das örtliche Abwassernetz.

Im allgemeinen Wohngebiet wird das anfallende Niederschlags- und Grundwasser unter Beachtung der wasserrechtlichen Erlaubnis dem nächsten Vorfluter zugeleitet.

Die Dachflächenentwässerung der Gartenlauben sollte durch Aufstellen von Auffangbehältern (Regentonnen) gesichert werden, um bei Trockenheit Wasser zum Gießen zu haben.

Die Müllabfuhr im allgemeinen Wohngebiet wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM Göttingen sichergestellt.

Das Gartengebiet wird nicht mit elektrischer Energie versorgt.

5.3 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen jeglicher Art (geschlossene Müllplätze usw.) sowie Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

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 2 Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.

Auf die Ausweisung eines Spielplatzes für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren ist verzichtet worden, da ausreichend Spielgelegenheiten südlich des Ellerbaches bestehen. Hier befindet sich ein Teich sowie der Sportplatz. Damit wird den Kindern ausreichend Möglichkeit gegeben, ihren Spiel- und Bewegungsbedürfnissen nachzukommen.

Ein Ausnahmeantrag wird gestellt.

5.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

Erwerb und Freilegung	22.000,-- DM
Verkehrsflächenausbau	155.000,-- DM
Anlage der Grünflächen	10.000,-- DM

Von diesen Beträgen werden 90 % über den Erschließungsbeitrag verteilt.

Regenwasserkanal	170.000,-- DM
Schmutzwasserkanal	78.000,-- DM
Hausanschlüsse (SW, RW)	22.500,-- DM

Diese Kosten werden von der Gemeinde getragen bzw. umgelegt.

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

5.7 Die vorgesehene Finanzierung der zu treffenden Maßnahmen

Der Ausbau der notwendigen Erschließungsanlagen wird für das Jahr 1995 vorgesehen. Die Finanzierung wird im Haushalt 1995 der Gemeinde vorgesehen.

5.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 1,6351 ha

davon sind

Allgemeine Wohngebiete	0,6742 ha
Verkehrsfläche	0,1445 ha
Gartenland, privat	0,5730 ha
Grünanlage, privat	0,1402 ha
Grünanlage, öffentlich	0,1032 ha

Bei der geplanten mittleren Baudichte von 0,5 GFZ ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 3.371 m².

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 5 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

"Untere Wöhrde"

vom 31.10.1994 bis einschließlich 01.12.1994

öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Wollbrandshausen gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Wollbrandshausen, den 28.04.95

gez. Freiberg
1. stellv. Bürgermeister

gez. J. Rudolph
Gemeindedirektor

Abwägungsvorgang

Von Seiten des Landkreises sind Bedenken vorgebracht worden mit folgendem Inhalt:

Schon in meiner Stellungnahme vom 21.5.1990 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurde darauf hingewiesen, daß zur Kreisstraße möglichst keine weiteren Zufahrten errichtet werden sollten. Die geplanten Einmündungen der zwei Stichstraßen und des östlichen Weges liegen außerhalb der bei km 1,884 festgesetzten Ortsdurchfahrt.

Einer Verlängerung der bereits jetzt schon 732 m langen Ortsdurchfahrt kann nicht zugestimmt werden. Das Baugebiet könnte auch durch eine Erschließungsstraße erschlossen werden, die innerhalb der OD gegenüber der "Neuen Straße" in die Kreisstraße einmündet.

Für die Gehwege fehlen Maßangaben für die Breite und die Angabe der besonderen Zweckbestimmung sowohl im Planteil als auch in der Legende. Die angegebenen Maße für Baugrenzen zum Gehweg entlang des Gartenlandes sind offensichtlich fehlerhaft (5 statt 3 m).

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, daß die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist.

Abwägung der Gemeinde

zu Abs. 1 und 2

Wie bereits in der Begründung dargelegt, wird die Situation an der Kreisstraße wesentlich verbessert. So werden die vielen Einzelzufahrten zu zwei Wohn- und zwei Gartenwegzufahrten zusammengefaßt. Eine Verlängerung der Ortsdurchfahrt ist unumgänglich, zumal sich weiter östlich an der Hauptstraße das Gewerbegebiet entwickelt hat.

Eine Einmündung gegenüber der Neue Straße würde eine völlig neue Erschließung voraussetzen. Über diese Straßeneinmündung sollten sämtliche Wege und Straßen angebunden sein. Unter dieser Voraussetzung wäre eine Stichstraße parallel zur Hauptstraße notwendig mit Wendepplatz. Damit würde erheblich mehr Fläche für die Straße versiegelt als unbedingt notwendig ist. Außerdem würde der städtebauliche Charakter der Wohnreviere - entsprechend der historischen Höfe - verloren gehen.

Wie bereits dargestellt, stellt die Planung keine Verschlechterung der verkehrlichen Situation dar. Somit besteht auch kein Anlaß eine höhere Versiegelung mit mehr Verkehrsflächenausbau in Kauf zu nehmen.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

zu Abs. 3

Die Maße für die Gehwege werden nachgetragen. Die besondere Zweckbestimmung wird als Gartenweg bestimmt, da der Weg auch mal befahren werden muß, um Material oder Gartenfrüchte abzuholen oder anzuliefern. Diesbezüglich kann dieser Weg nicht als Fußweg bezeichnet werden.

Das Maß der Baugrenze wird von 3 m auf 5 m korrigiert.

zu Abs. 4

Wie aus der Begründung hervorgeht, wird die Löschwasserversorgung sichergestellt.

Von Seiten des Abwasserbandes "Seeburger See" liegt eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt vor:

Der Abwasserverband "Seeburger See" erhebt gegen die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken.

Im Hinblick auf die geplante Grünanlage entlang des Ellerbaches wird angemerkt, daß sich

dort die Abwassertransportleitung des Verbandes befindet. Entlang dieser Leitung ist auf beiden Seiten ein 2,00 m breiter Streifen von jeglicher Anpflanzung und sonstigen Bauten freizuhalten.

Der Verband ist bei der Aufstellung der Entwürfe für die Schmutzwasserkanalisation sowie bei der Ausschreibung, Vergabe, Bauausführung und Bauabnahme zu beteiligen.

Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen und die voraussichtlichen Kosten für den Schmutzwasserkanal sind dem Abwasserverband so rechtzeitig anzuzeigen, daß die Baukosten im Haushaltsplan aufgenommen werden können.

Abwägung der Gemeinde

Im Bebauungsplan ist die Abwasserleitung mit einem 3 m breiten Leitungsrecht eingetragen. Damit ist der Bestand sowie die Unterhaltung der Leitung sichergestellt.

Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung der Schmutz- und Regenwasserkanalisation wird der Verband beteiligt.

Der Beginn der Erschließungsmaßnahme wird mit dem Abwasserverband abgestimmt.