

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)  
(siehe Textliche Festsetzungen 1 + 6)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

60 Baumassenzahl  
06 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

OK 12,0m Oberkante als Höchstmaß

Bezugspunkt

### 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

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND  
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE  
UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnah-  
men zum Schutz, zur Pflege und zur  
Entwicklung von Natur und Land-  
schaft / Steuobstweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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 An-  
pflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a  
BauGB)  
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 2 + 3)

Anpflanzung von Laubbäumen I.  
Größenordnung. Eine Abweichung von  
3 m vom festgesetzten Standort in  
jede Richtung ist zulässig.

Baum zu erhalten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b  
BauGB)

### SONSTIGE PLANZEICHEN

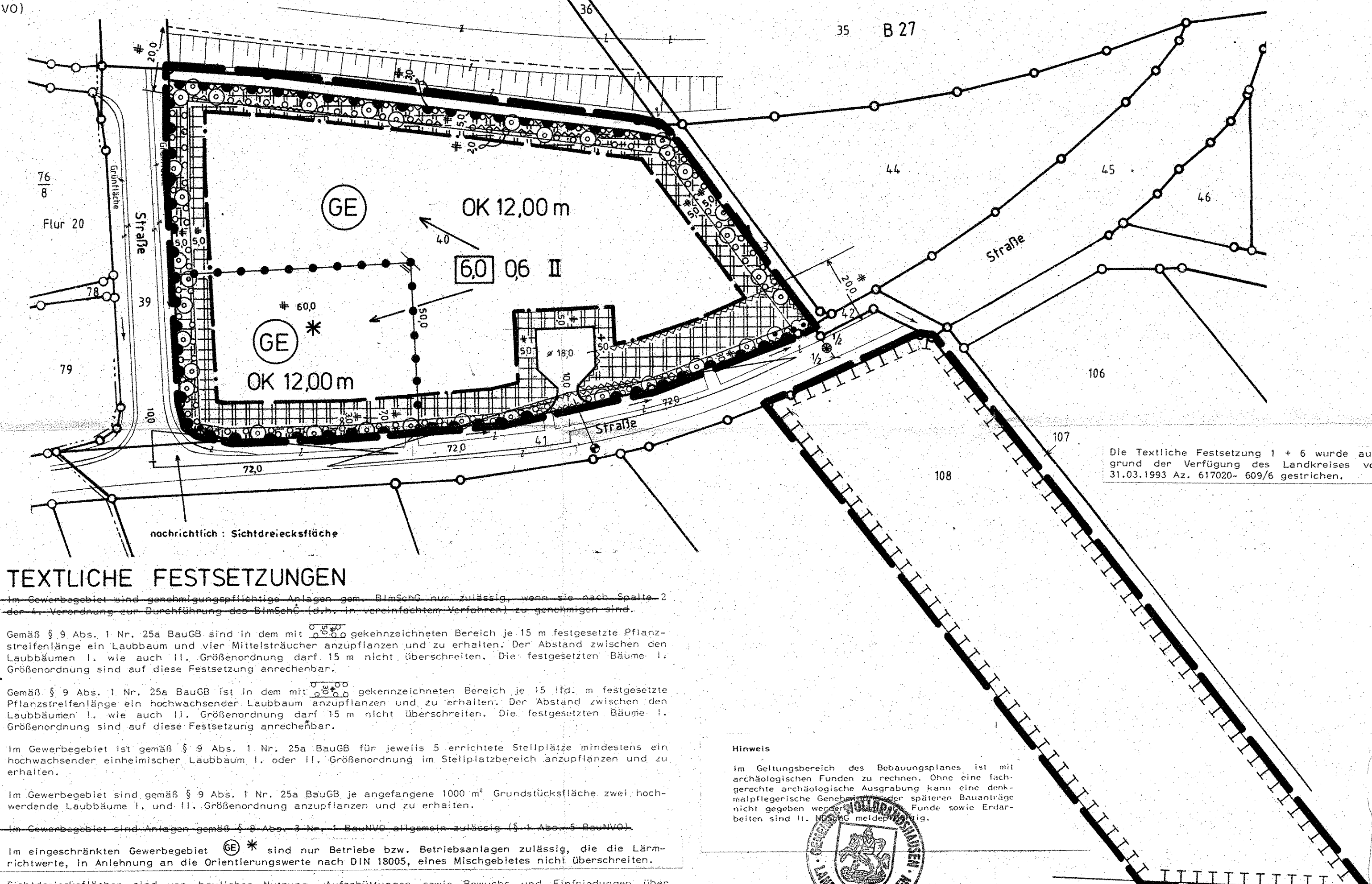
Sträucher (Buschgruppe) zu erhalten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b  
BauGB)

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

Umgrenzung der Flächen, die von der  
Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 8)

Grenze des räumlichen Geltungsbe-  
reiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzun-  
gen, z. B. von Baugebieten, oder  
Abgrenzung des Maßes der Nutzung  
innerhalb eines Baugebiets  
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5  
BauNVO)



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Gewerbegebiet sind genehmigungspflichtige Anlagen gem. BImSchG nur zulässig, wenn sie nach Spalte 2 der 4. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Vd. BImSchG) in vereinfachten Verfahren zu genehmigen sind.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in dem mit 60/06 gekennzeichneten Bereich je 15 m festgesetzte Pflanzstreifenlänge ein Laubbaum und vier Mittelsträucher anzupflanzen und zu erhalten. Der Abstand zwischen den Laubbäumen I. wie auch II. Größenordnung darf 15 m nicht überschreiten. Die festgesetzten Bäume I. Größenordnung sind auf diese Festsetzung anrechenbar.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist in dem mit 60/06 gekennzeichneten Bereich je 15 lfd. m festgesetzte Pflanzstreifenlänge ein hochwachsender Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. Der Abstand zwischen den Laubbäumen I. wie auch II. Größenordnung darf 15 m nicht überschreiten. Die festgesetzten Bäume I. Größenordnung sind auf diese Festsetzung anrechenbar.
- Im Gewerbegebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für jeweils 5 errichtete Stellplätze mindestens ein hochwachsender einheimischer Laubbaum I. oder II. Größenordnung im Stellplatzbereich anzupflanzen und zu erhalten.
- Im Gewerbegebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zwei hochwachsende Laubbäume I. und II. Größenordnung anzupflanzen und zu erhalten.
- Im Gewerbegebiet sind Anlagen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO als genehmigungspflichtig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE\* sind nur Betriebe bzw. Betriebsanlagen zulässig, die die Lärmrichtwerte, in Anlehnung an die Orientierungswerte nach DIN 18005, eines Mischgebietes nicht überschreiten.
- Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

### Hinweis

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Ohne eine fachgerechte archäologische Ausgrabung kann eine denkmalpflegerische Genehmigung für späteren Bauantrag nicht gegeben werden. Die Funde sowie Erläuterungen sind in der Anlage 1 festzusetzen.



### Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.02.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen. 6) Der Entwurf ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.02.1992 öffentlich ausgestellt.

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.01.93 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen.

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.10.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen.

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.10.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen.

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.10.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen.

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.10.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen.

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.10.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen.

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.10.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen.

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.10.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen.

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.10.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen.

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.10.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen.

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.10.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen.

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.10.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen.

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.10.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen.

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.10.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen.

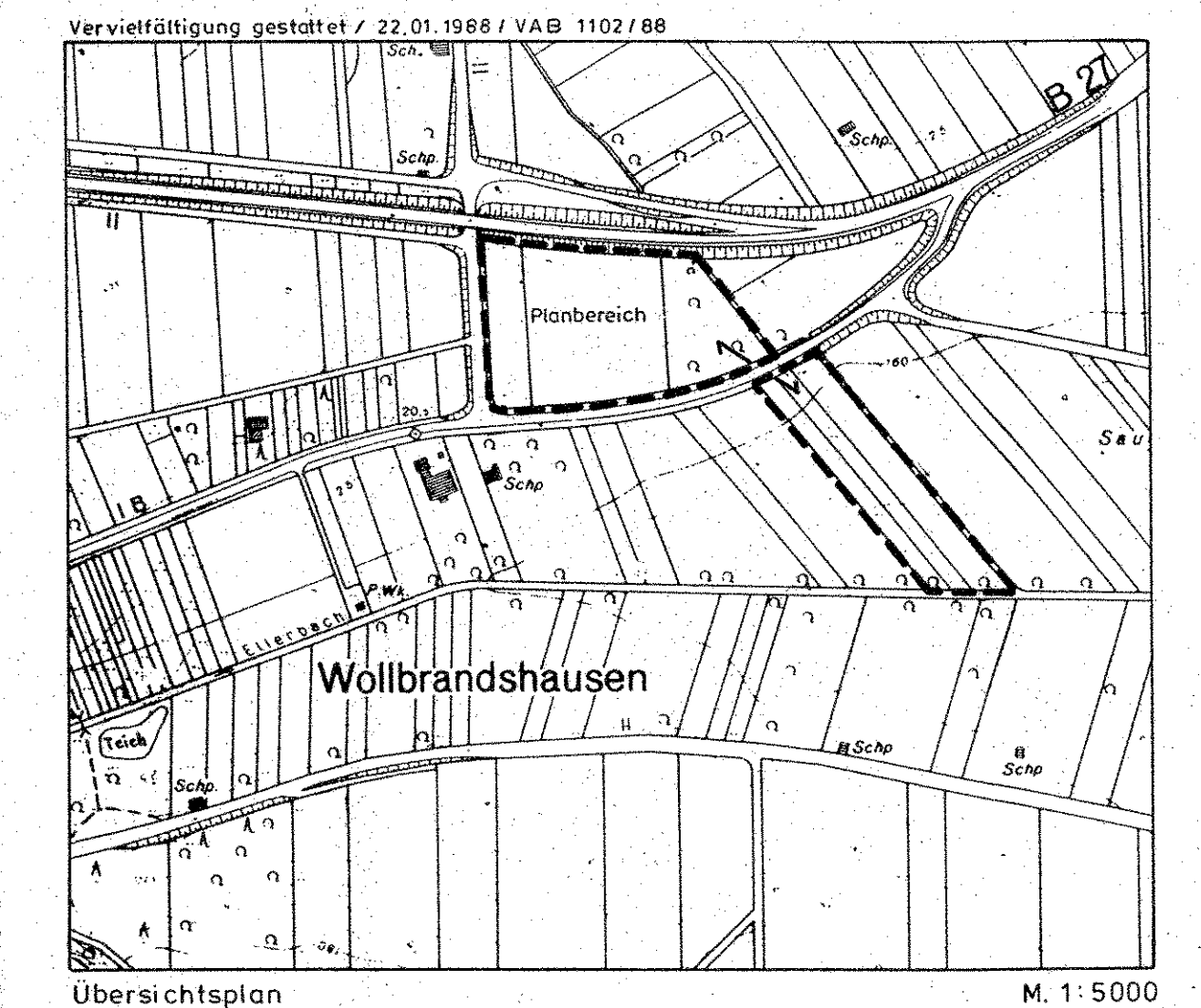
Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.10.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen.

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.10.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen.

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.10.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen.

## LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Höhenlinie über N.N. nicht vorhanden
- Graben
- Böschung



# WOLLBRANDS-HAUSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 6

# AUF DEM KUHLAGER

## URSCHRIFT

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH (§ 30), BAUNUTZUNGS-  
VERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

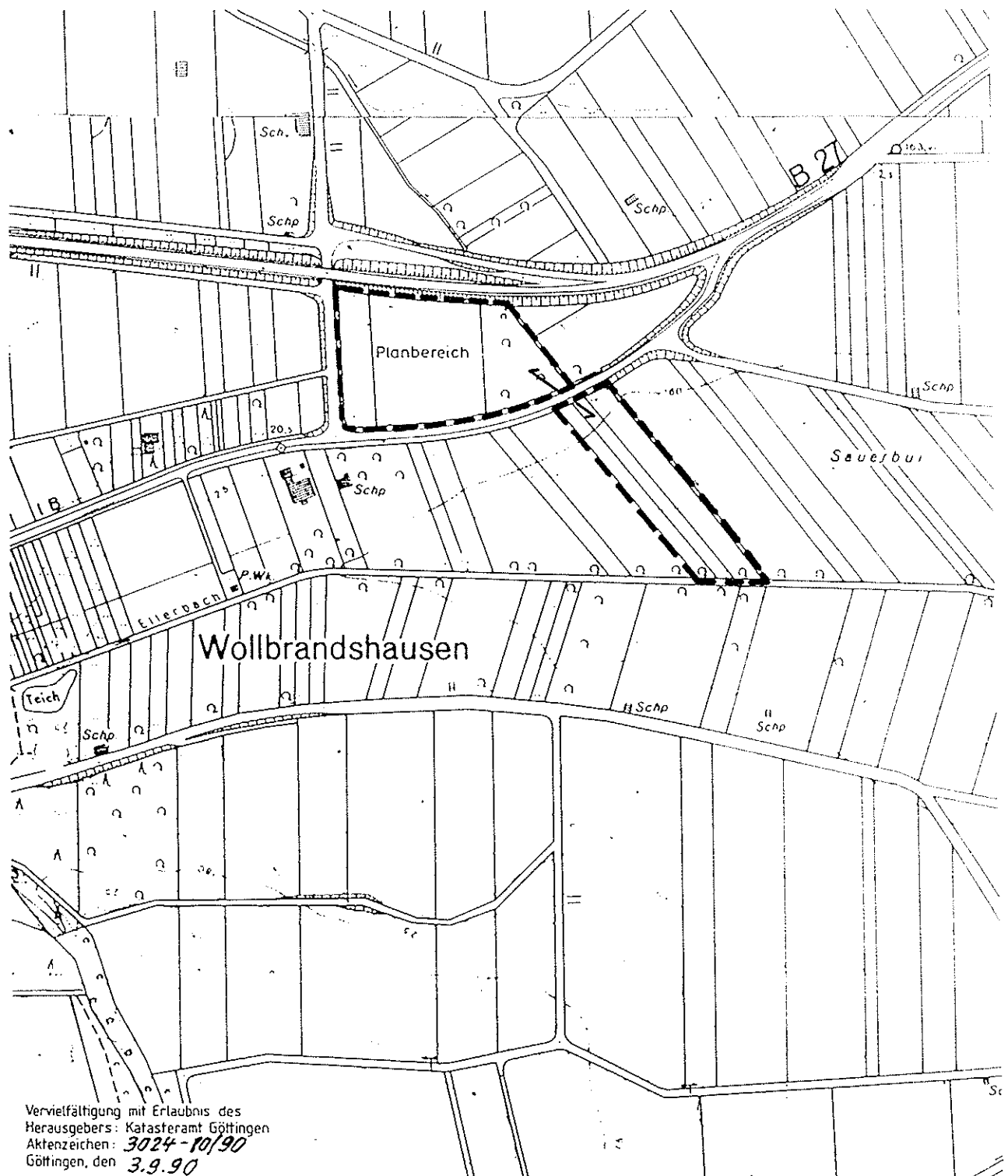
PLANUNGSBÜRO KELLER · LOTHINGER STRASSE 15 · 3000 HANNOVER 71

|                  |                  |                       |                  |                |                |
|------------------|------------------|-----------------------|------------------|----------------|----------------|
| GEM § 11 BauGB   | GEM § 12 BauGB   | ERNEUT GEM § 12 BauGB | GEM § 10 BauGB   | GEM § 17 BauGB | GEM § 12 BauGB |
| BEARBEITET:      | GEÄNDERT:        | STAND:                | REDAKTIONELL     | GEÄNDERT:      |                |
| 19.06.1992 / RO. | 31.08.1992 / RO. | 09.10.1992 / RO.      | 03.12.1992 / RO. |                |                |

# BEGRÜNDUNG

|                    |                    |                                          |                              |
|--------------------|--------------------|------------------------------------------|------------------------------|
| Stand der Planung: | gem. § 4 (1) BauGB | gem. § 3 (2) BauGB                       | erneut<br>gem. § 3 (2) BauGB |
| 03.12.1992         | gem. § 10 BauGB    | gem. § 11 BauGB<br>Maßgabe eingearbeitet | gem. § 12 BauGB              |

## GEMEINDE WOLLBRANDSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "AUF DEM KUHLAGER"



## 1. Aufstellung des Bebauungsplanes

### 1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Wollbrandshausen hat am 06.02.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Auf dem Kuhlager" beschlossen.

### 1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Osten der Ortslage zwischen B 27 und Hauptstraße. Der Planbereich wird, wie auf dem Deckblatt i.M. 1:5.000 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 Gieboldehausen hat die Aufstellung von 17 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. bis 12. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 13. und 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sind durch die Bezirksregierung Braunschweig genehmigt.

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes ist durch Beschluß festgestellt und wird zur Genehmigung eingereicht.

Die 15. und 17. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

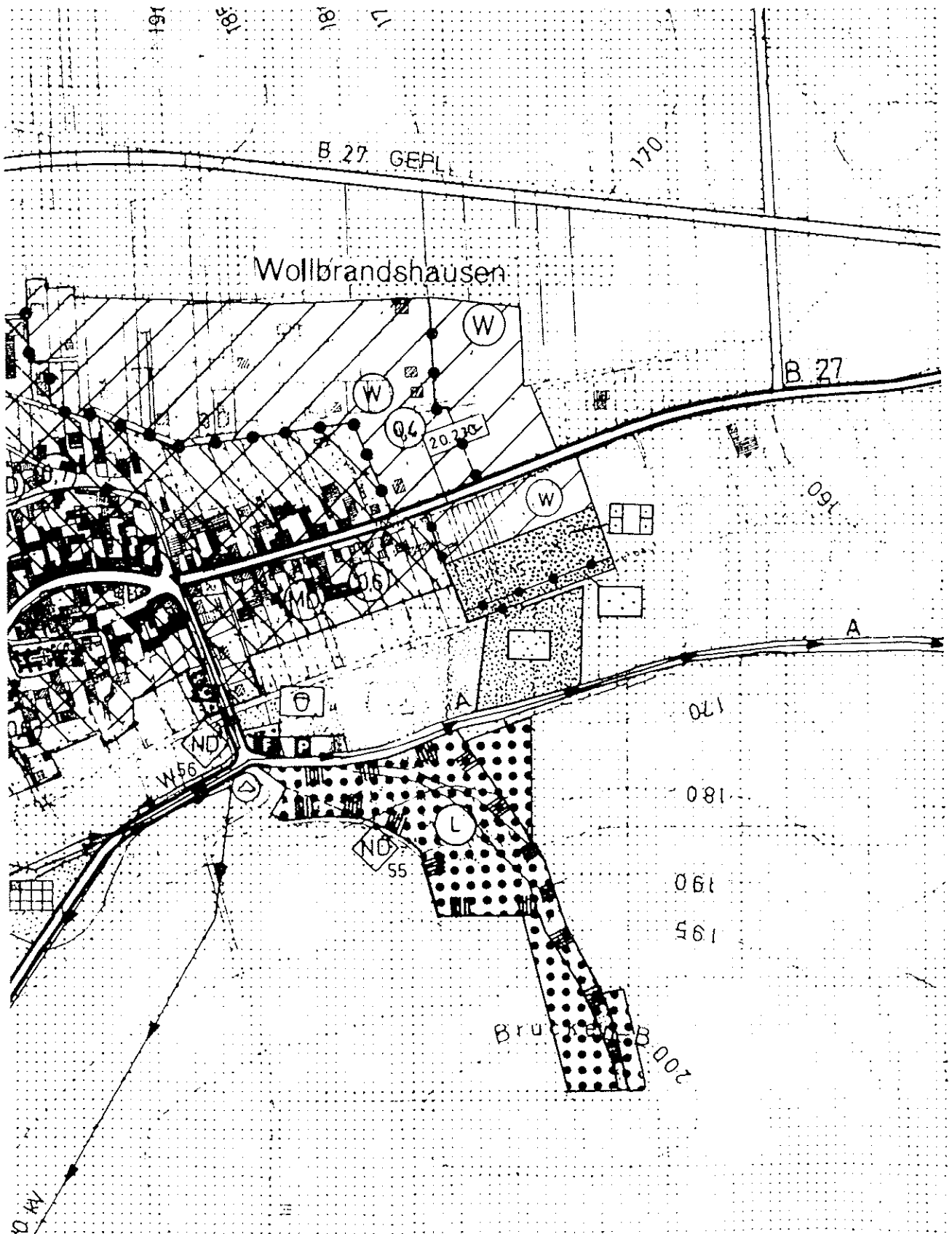
Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Rahmen der 13. Änderung ist der Bereich in gewerbliche Baufläche geändert worden.

### 2.2 Natur und Landschaft

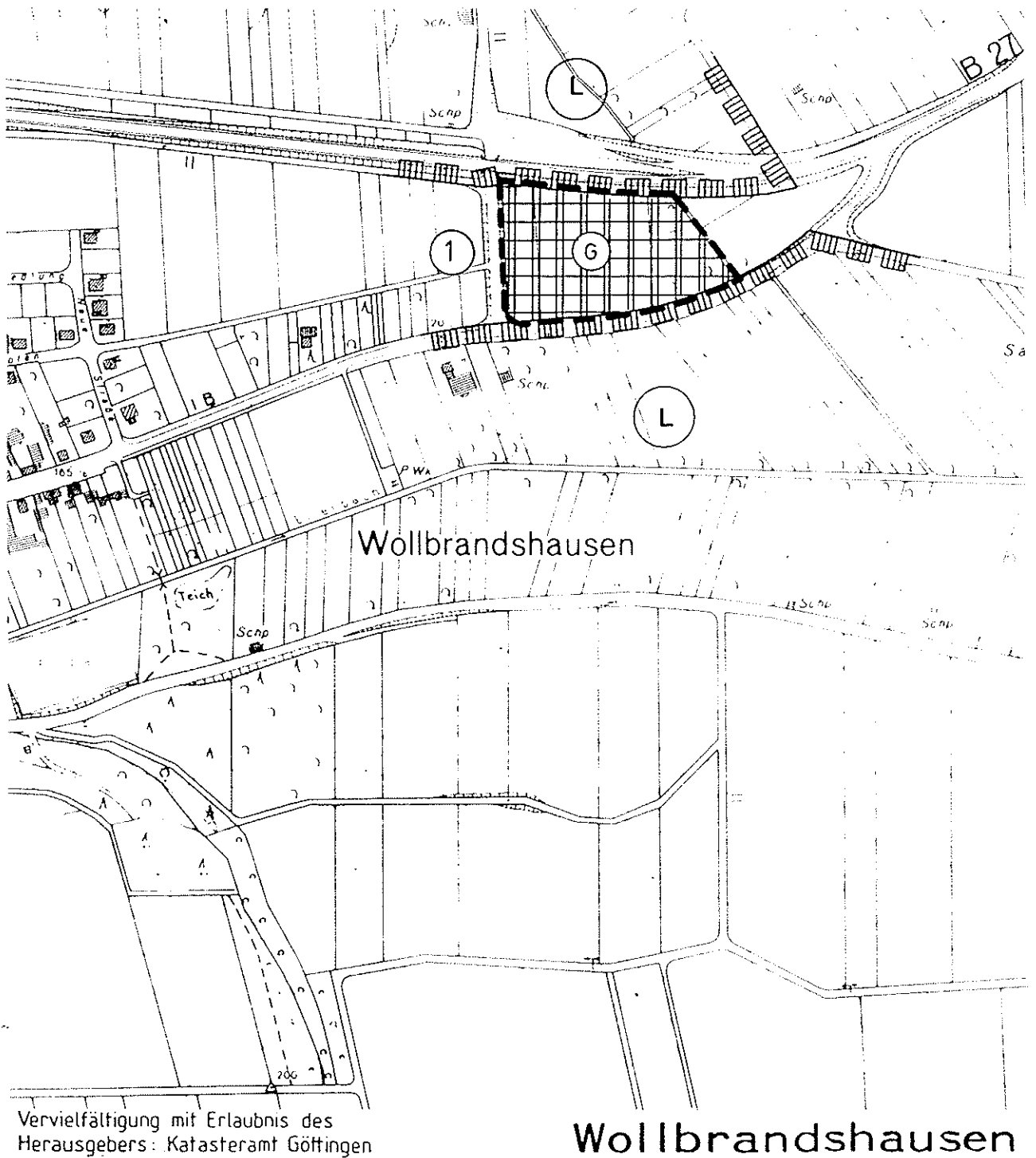
Das Gebiet wird landwirtschaftlich intensiv genutzt. Landschaftsbildprägender Bewuchs ist nicht vorhanden. Die Fläche wird von stark- bis mittelstark befahrenen Straßen begrenzt, so daß den Flächen kein großer ökologischer Wert zukommt. Im Regionalen Raumordnungsprogramm hat diese Fläche keine besondere Zuordnung erhalten. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises stellt den Bereich als Fläche mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit für die Landwirtschaft dar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan i.M. 1:5.000

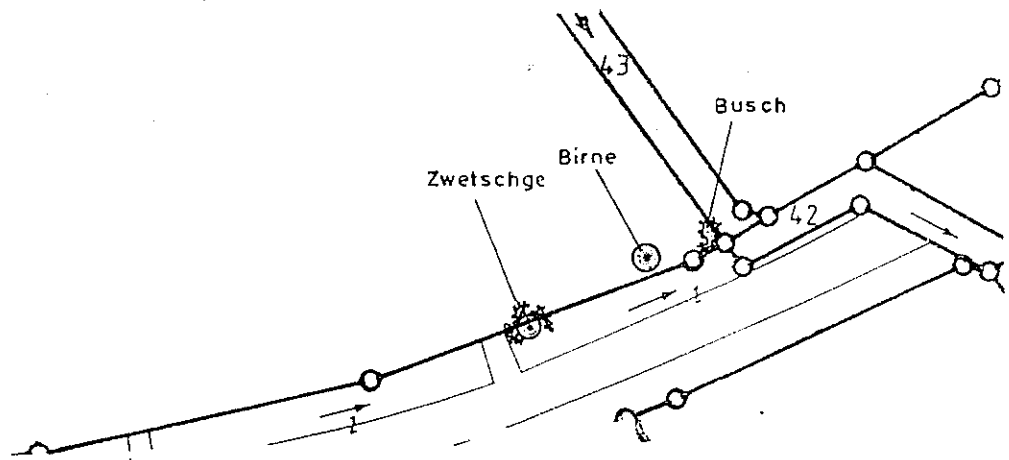


Ausschnitt aus der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes  
i.M. 1:5.000



In der Südostecke des Plangebietes befinden sich zwei Obstbäume und eine Buschgruppe, welche möglichst erhalten werden sollten.

40



### 3. Verbindliche Bauleitplanung

#### 3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Die Gemeinde hat einen Antrag erhalten, ein Gewerbegebiet auszuweisen, damit das örtliche Gewerbe eine Entwicklungsfläche erhält und aus der beengten Ortslage aussiedeln kann. Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein Gewerbegebiet zu schaffen, damit die örtlichen Betriebe sich vor Ort entwickeln können und dem Ort und der Bevölkerung erhalten bleiben. Desweiteren soll der Bebauungsplan die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festsetzen und die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen bilden.

Unter diesen Gesichtspunkten hat der Rat der Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

#### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen stellt für den Bereich eine gewerbliche Baufläche dar. Hieraus ist auf der Ebene des Bebauungsplanes eine Gebietsausweisung zu entwickeln. Das Dorf Wollbrandshausen hat lediglich für den Eigenbedarf Bauflächen zur Verfügung zu stellen, die über eine Gewerbegebietsausweisung nicht hinausgehen können. Orientiert am Bedarf wird aus der Bauflächendarstellung ein Gewerbegebiet entwickelt.

#### 3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Das geplante Gewerbegebiet soll die Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung erhalten. Damit wird der gewerblichen Wirtschaft ausreichend Entwicklungsraum gegeben. Diese Geschossigkeit findet man auch in der nächsten Nachbarschaft vor, so daß sich die gewerbliche Bebauung in die Umgebung einfügt.

Die zulässige Grundflächenzahl ist auf 0,6 begrenzt worden, damit auch Freiflächen verbleiben, die der Gestaltung des Gewerbegebietes dienen und Raum für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bieten.

Auf die Festsetzung einer Geschosßflächenzahl ist verzichtet und hierfür eine Baumassenzahl festgesetzt worden. Die gewerblichen Gebäude besitzen keine normalen Geschosßhöhen und gelten bei großen Höhen noch als eingeschossige Bauten. Hier ist es sinnvoller, eine Festsetzung über die Baumassenzahl zu treffen. Mit der Baumassenzahl von 6,0 kann die Fläche des Gewerbegebietes mit 6 m Höhe überbaut werden. Diese Baumasse läßt den Betrieben ausreichend Entwicklungsraum.

Die zulässigen Baumassen können jedoch so konzentriert werden, daß Hochbauten entstehen, die das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Hier wird es notwendig, eine maximale Gebäudehöhe festzulegen, die noch von der Umgebung verkraftet wird. Mit der Festsetzung der Gebäudehöhe von max. 12 m über Oberkante Festpunkt ist sowohl dem Orts- und Landschaftsbild wie auch der gewerblichen Wirtschaft Rechnung getragen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit Baugrenzen als Bauteppich großzügig begrenzt worden, um den Betrieben möglichst viel Entfaltungsspielraum zu geben.

#### 3.4 Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird von drei Seiten mit Verkehrsflächen begrenzt. Im Norden verläuft die Bundesstraße 27 in Dammlage. Anbindungen zur Bundesstraße sind nicht vorgesehen. Im Süden verläuft die Hauptstraße (Bundesstraßenzubringer). Von der Hauptstraße her soll das Gewerbegebiet durch eine Ortsstraße erschlossen werden. Da das Baugebiet nur von zwei ortsansässigen Betrieben genutzt wird, ist die Ortsstraße auf die notwendigsten Abmessungen begrenzt. Die Erschließungsstraße ist sehr kurzgehalten und mündet in einen Wendeplatz ein. Damit wird gewährleistet, daß der fließende Verkehr auf der Hauptstraße nicht beeinträchtigt wird. Mit der Straßenbaubehörde werden die notwendigen Vereinbarungen getroffen. Durch das Gewerbegebiet wird Verkehr erzeugt, der teilweise durch die Ortslage abfließt. Geht man davon aus, daß die Betriebe im Ort vorhanden sind, wird durch die Verlagerung eine Entlastung der Ortslage geschaffen. Der verbleibende Verkehr belastet lediglich die Hauptstraße, die für diesen Verkehr auch entsprechend ausgebildet ist. Eine unzumutbare Belastung erfolgt durch die Planung nicht.

Die im Westen angrenzende Straße ist Hauptzufahrt für die Landwirtschaft und Abfahrtrampe von der B 27 aus Richtung Gieboldehausen. Diese Straße dient nicht der Erschließung und bleibt zu- und abfahrtsfrei.

Wie schon bereits dargelegt, sollen zur Bundesstraße 27 und zur Zu- und Abfahrt nach und von Gieboldehausen kommend keine Zu- und Abfahrten von den Gewerbegrundstücken zugelassen werden. Entsprechend ist entlang dieser Grenzen die Festsetzung ohne Ein- und Ausfahrt dargestellt.

Entlang der Bundesstraße, am Fuße der Böschung, ist ein 3 m breiter Weg ausgewiesen, der als Wirtschaftsweg für Unterhaltungsmaßnahmen an der Bundesstraßenböschung vorgesehen ist. Ein Wegerecht ist hier nicht durchsetzbar, da die Gewerbeflächen eine Grenzbepflanzung erhalten und somit der Streifen nicht freigehalten werden kann.

### 3.5 Planung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Südöstlich des Gewerbegebietes ist das Flurstück 108 in das Plangebiet mit einbezogen worden. Damit wird Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bereitgestellt. Diese Fläche wird von zwei Seiten von Gräben begrenzt und eignet sich insbesondere für die Anlage einer Streuobstwiese. Außerdem wird angeregt, in diesem Bereich für die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Gewerbegebiet eine Rückhaltemöglichkeit zu schaffen. Damit wird eine erhöhte Belastung der Eller in kritischen Phasen vermieden.

Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde ein Anpflanzvorschlag unterbreitet für Laubbäume I. Größenordnung. Dieser Anpflanzvorschlag ist als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen worden. Die Baumstandorte dürfen um 3 m in sämtliche Richtungen verschoben werden.

Die vorhandene Buschgruppe in der Südostecke des Geltungsbereiches ist als zu erhaltende Gehölzgruppe festgesetzt. Ein Obstbaum steht in der Verkehrsfläche und läßt sich nicht erhalten. Hierfür ist ein Ersatz in der Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorzunehmen. Der weitere Obstbaum ist außerhalb des Planbereiches und kann erhalten bleiben.

### 3.6 Sonstige Planzeichen

Entlang der freien Strecke der Bundesstraße besteht eine 20 m breite Bauverbotszone gemäß Bundesfernstraßengesetz. In Anlehnung an das Fernstraßengesetz wird im Bebauungsplan gemäß Baugesetzbuch eine Bauverbotszone 20 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Für die Hauptstraße trifft diese Festsetzung nur im östlichen Bereich zu. Der westlich der Gemeindestraße - Erschließungsstraße verbleibende Abschnitt wird zur Ortsdurchfahrt gerechnet. Der Abstand zwischen Fahrbahn und Baugrenze beträgt hier ca. 15 m.



### 3.7 Textliche Festsetzungen

zu 1)

Das Gewerbegebiet setzt auch den örtlichen Handwerksbetrieben Grenzen, nur bestimmte Betriebsanlagen zu betreiben. So sind gerade in der Holzverarbeitung die Anlagen nach BImSCH genehmigungspflichtig. Um hier keine unnötigen Einschränkungen aufzuerlegen, sind diese Anlagen zugelassen, die sonst nur in einem Industriegebiet zulässig sind, jedoch mit der Einschränkung, daß diese Anlagen so gedämmt sein müssen, daß die zulässigen Richtwerte eines Gewerbegebietes nicht überschritten werden und nach Spalte 2 der 4. Verordnung zur Durchführung des BImSCH zu genehmigen sind. Damit werden Konflikte zur Nachbarschaft grundsätzlich ausgeschlossen.

zu 2)

Das Baugebiet bildet im Osten der Ortslage den Ortsrand neu und muß, um nicht belastend auf das Orts- und Landschaftsbild einzuwirken, ausreichend eingegrünt werden. Mit der festgesetzten Bepflanzung entlang der West-, Nord- und Ostgrenze ist eine Mindesteingrünung sichergestellt. Gleichzeitig stellt der Pflanzstreifen entlang der Ostgrenze einen Sicherheitsabstand zum Graben dar. Somit wird eine gewerbliche sowie eine verkehrliche Nutzung vom Grabenrand abgehalten. Durch die Bepflanzung mit Bäumen I. Größenordnung, die durch Einzeldarstellungen gekennzeichnet sind, werden durch diese Festsetzung nur noch Ergänzungsbepflanzungen erfolgen. Um diesen Gehölzen einen artenspezifischen Entwicklungsraum zu geben, sind die Bäume I. Größenordnung, die durch Einzelfestsetzung festgelegt sind, auf diese Festsetzung anrechenbar.

zu 3)

Entlang der Hauptstraße ist die Bepflanzung nur mit hochwerdenden Laubbäumen vorgesehen, damit die Zufahrt zu den Gewerbegrundstücken ohne Beeinträchtigung des Pflanzstreifens durchgeführt werden kann. Eine dichte Bepflanzung mit Sträuchern wird zur Erschließungsstraße nicht für notwendig angesehen. Durch die Bepflanzung mit Bäumen I. Größenordnung, die durch Einzeldarstellungen gekennzeichnet sind, werden durch diese Festsetzung nur noch Ergänzungsbepflanzungen erfolgen. Um diesen Gehölzen einen artenspezifischen Entwicklungsraum zu geben, sind die Bäume I. Größenordnung, die durch Einzelfestsetzung festgelegt sind, auf diese Festsetzung anrechenbar.

zu 4)

Im Gewerbegebiet wird es notwendig, eine Anzahl Einstellplätze gem. Nds. Bauordnung nachzuweisen. Die Plätze können sich als unbegrünte Asphalt- oder Betonflächen darstellen und beeinträchtigen damit den Naturhaushalt wie auch die Nachbarschaft. Um dies zu vermeiden, ist diese Festsetzung getroffen worden. Es wird gefordert, im Stellplatzbereich je 5 im Zusammenhang erstellte Stellplätze einen hochwerdenden einheimischen Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten, um eine begrünte Stellplatzfläche zu erhalten.

zu 5)

Im gesamten Baugebiet wird es notwendig, den Eingriff in den Naturhaushalt, der durch Gebäude und Versiegelung von Flächen vorgenommen wird, durch Maßnahmen so zu minimieren, daß keine nachteiligen Auswirkungen durch das Baugebiet hervorgerufen werden. Mit einer Durchgrünung mit hochwertenden Laubbäumen wird ein Teil des Eingriffs ausgeglichen, zumal die Laubbäume Lebensraum für die heimische Vogelwelt bieten. Damit eine allgemeine Durchgrünung erfolgt, ist die Pflanzfestsetzung an die Grundstücksgröße gekoppelt, so daß für 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zwei hochwertende Laubbäume auf dem Grundstück anzupflanzen und zu erhalten sind. Die Standorte können so gewählt werden, daß sie den Betriebsablauf nicht stören.

zu 6)

Im ländlichen Raum ist es üblich, daß die Betriebsinhaber oder Betriebsleiter im Gewerbegebiet direkt am Betrieb wohnen. Um dies zu ermöglichen, wird das Wohnen in Verbindung mit dem Betrieb allgemein zugelassen.

zu 7)

Durch die Nachbarschaft des Gewerbegebietes zu den landwirtschaftlichen Betriebsstellen werden Konflikte grundsätzlich nicht gesehen. Um jedoch eine größere Sicherheit vorzusehen, wird der südwestliche Bereich dahin eingeschränkt, daß nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind, die die Lärmrichtwerte eines Mischgebietes nicht überschreiten. Nach Rücksprache mit dem Bauinteressenten stellt die Festsetzung keine Einschränkung seiner geplanten Nutzung dar.

zu 8)

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

### 3.8 Hinweise

Von Seiten der Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, daß im westlichen Bereich der Fläche ein Teil einer jungsteinzeitlichen Siedlung liegt, die nach dem NDSchG als geschütztes Bodendenkmal unter der Bezeichnung Wollbrandshausen 5 durch das Institut für Denkmalpflege Hannover (Nieders. Landesverwaltungsamt) erfaßt ist. Die bisher vorliegenden Funde und Befunde aus dem Geländeuntergrund unter der Pflugschicht wurden beim Bau der neuen B 27, der Anlage der damit zusammenhängenden Wege- und Grabenbauten sowie von der Ackeroberfläche geborgen, sie gehören in die sog. Rössener Kultur der Jungsteinzeit (um 4000 v. Chr.). Das archäologische Areal erstreckt sich vermutlich bis westlich an den Ortsrand.

Ohne eine fachgerechte archäologische Ausgrabung des zu überbauenden Planbereiches kann eine denkmalgerechte Genehmigung des späteren Bauantrages nicht gegeben werden. Daher wird schon jetzt vorsorglich auf die späteren denkmalrechtlichen Auflagen in diesem Sinne hingewiesen sowie auf die Meldepflicht lt. NDSchG.

Von Seiten des Straßenbauamtes wird auf folgende Punkte hingewiesen.

Das Baugebiet ist vor Beginn der Bauarbeiten zur Bundesstraße 27 hin gem. § 15 NBauO lückenlos ohne Tür und Tor einzufrieden. Evt. vorhandene Zufahrten und Zugänge sind vorher aufzuheben und zu beseitigen.

Oberflächen- und Abwässer aus dem Baugebiet dürfen den Straßenanlagen der neuen und alten B 27 weder mittelbar noch unmittelbar zugeleitet werden.

Die Lagerung von Baumaterial jeder Art im Bereich der Straßenanlagen der Bundesstraße 27 ist nicht gestattet.

Geplante Anpflanzungen entlang der Bundesstraßen sind rechtzeitig mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

Von Seiten der Landwirtschaftskammer wird darauf hingewiesen, daß der Vorflutgraben am Ostrand des Baugebietes nicht durch Bepflanzung oder gewerbliche Nutzung beeinträchtigt werden darf.

### 3.9 Natur und Landschaft - Ersatz und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Bebauung des Gebietes erfolgt ein Eingriff in den Naturhaushalt. Der Bebauungsplan ist mit seinen Pflanzfestsetzungen bereits darauf eingegangen und minimiert diesen Eingriff. So stellt die intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche keinen ökologischen wertvollen Bereich dar. Mit der Bepflanzung zur Bundesstraße wird der vorhandene Grünbereich erweitert und schafft größeren Lebensraum für wild lebende Tiere. Desgleichen wird der Gewässerrand von intensiver Nutzung freigehalten und weiter begrünt, wodurch eine Aufwertung des Gewässers erfolgt. Um weiteren Raum für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu geben, wird das Flurstück 108 als Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft "Streuobstwiese" ausgewiesen. Die Fläche ist so groß, daß auch weitere Eingriffsmaßnahmen auf dieser Fläche ausgeglichen werden können.

### 3.10 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf. Der Verkehrslärm der Bundesstraße stellt keine Beeinträchtigung des Gewerbes dar.

## 4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

### 4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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

Enteignungen (§§ 85 ff BauGB)

#### 4.2 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet wird von der EEW sichergestellt. Die Druckverhältnisse sind zur Versorgung des Gebietes ausreichend. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß durch die erhöhte Entfernung zur bebauten Ortslage die Anschlußkosten erheblich erhöht werden.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Trinkwasserleitung. Die EEW stellt Löschwasser nur im Rahmen der Transportkapazität der Versorgungsleitungen zur Verfügung. Sollte die zur Verfügung stehende Menge nicht ausreichen, besteht die Möglichkeit der Wasserentnahme aus der Eller. Die Feuerwehr der Samtgemeinde Gieboldehausen ist mit entsprechendem Gerät ausgerüstet, ausreichend Löschwasser über eine Wegstrecke von 1.500 m zu transportieren.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird der Kläranlage des Abwasserverbandes Seeburger See in Rollshausen zugeleitet.

Das anfallende Oberflächen- und Grundwasser wird über die vorhandenen Regenwasserkanäle unter Beachtung der wasserrechtlichen Erlaubnis dem nächsten Vorfluter zugeleitet.

Es soll jedoch geprüft werden, inwieweit Dachflächenwasser dem Grundwasser durch Versickerung zugeführt werden kann. Desweiteren besteht die Möglichkeit auf dem Flurstück 108 das Oberflächenwasser aus dem gesamten Gewerbegebiet in Form eines Regenrückhaltebeckens (privates, da nur zwei Betriebe) aufzufangen und in geringen Abgabemengen dem Ellerbach zuzuleiten. Diese Maßnahme würde sicherstellen, daß die Eller nicht zusätzlich belastet wird. Dies sollte im Rahmen des Bauantrages mit untersucht werden.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM sichergestellt.

#### 4.3 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

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

#### 4.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

#### 4.5 Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

Ein Nachweis über Spielplätze ist für das geplante Gewerbegebiet nicht erforderlich.

#### 4.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| Erwerb und Freilegung  | 3.550,-- DM  |
| Verkehrsflächenausbau  | 10.000,-- DM |
| Anlage der Grünflächen | 1.000,-- DM  |

Von diesen Beträgen sind 14.550,-- DM abzüglich 10 % Gemeindeanteil über den Erschließungsbeitrag zu verteilen.

|                         |                                  |
|-------------------------|----------------------------------|
| Regenwasserkanal        | wird durch Samtgemeinde getragen |
| Schmutzwasserkanal      | Kosten trägt der Abwasserverband |
| Hausanschlüsse (SW, RW) | über Anschlußgebühr umgelegt     |

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

#### 4.7 Die vorgesehene Finanzierung der zu treffenden Maßnahmen

Der Ausbau der notwendigen Erschließungsanlagen wird zu gegebener Zeit je nach Bedarf abschnittsweise erfolgen. Die Finanzierung wird rechtzeitig im Haushalt der Gemeinde vorgesehen.

#### 4.8 Städtebauliche Werte

|                                         |           |
|-----------------------------------------|-----------|
| Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von | 2,5217 ha |
| davon sind Gewerbegebiete               | 1,4754 ha |
| Verkehrsfläche                          | 0,0837 ha |
| Streuobstwiese                          | 0,9626 ha |

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 6

"Auf dem Kuhlager"

vom 23.9.1992 bis einschließlich 23.10.1992

öffentlich ausgelegen.

Aufgrund der geänderten Erschließungsform wurde es notwendig den Bebauungsplan erneut öffentlich auszulegen.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 6

"Auf dem Kuhlager"

vom 27.10.1992 bis einschließlich 27.11.1992

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

Wollbrandshausen, den 11.1.1993

gez. Freiberg  
1. stellv. Bürgermeister

gez. J. Rudolph  
Gemeindedirektor