

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

Geschosflächenzahl
0,3 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
 zwingend

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

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

Landwirtschaftlicher Weg

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

----- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WAS-
SERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND
DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen / Graben

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. 2)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
zugunsten der Versorgungsträger
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

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

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

Planunterlage
Maßstab 1:1000
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte
Flur: 20 Maßstab 1:1000
Stand: vom 22.12.95
Landkreis: Göttingen
Gemeinde: Wollbrandshausen
Angefertigt: im Auftrag
Göttingen, den 01.03.96
Kartograf: Göttingen
Aktzeichen: VAB 1105/96
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke ge-
statet (§ 13 Abs. 4 des Urheberrechts- und Patentrechts vom
1. Juli 1995 - Nr. 9/95 S. 107)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen so-
wie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante
freizuhalten. Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens
3,5 m Höhe sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in dem mit gekenn-
zeichneten Bereich (Pflanzstreifen) einheimische hochwuchernde Laub-
bäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm)
und Großsträucher (natürliche Wuchshöhe über 1,80 m) anzupflanzen
und zu erhalten. Für je 15 m angefangene Pflanzstreifenlänge sind
mindestens ein Laubbaum und fünf Großsträucher anzupflanzen.

3. Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB
je angefangene 500 m² Baugrundstück ein hochwuchernder einhei-
mischer Laubbaum (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als
Hochstamm) und zwei Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten.

4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind im Bereich der Verkehrs-
flächen 8 hochwuchernde einheimische Laubbäume (I. oder II.
Größenordnung) anzupflanzen und zu erhalten.

5. Für die Versiegelung von Flächen im allgemeinen Wohngebiet sind
gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatG Ausgleichsmaßnahmen in folgendem
Umfang vorzunehmen. Je 10 m² überbauter oder versiegelter Fläche
ist ein Ausgleich von 5,54 WE, WE = Werteinheit, vorzunehmen. Für
die Versiegelung mit breittüftigen Pflastersteinen ist ein Abzug je 10 m²
von 0,5 WE zulässig.

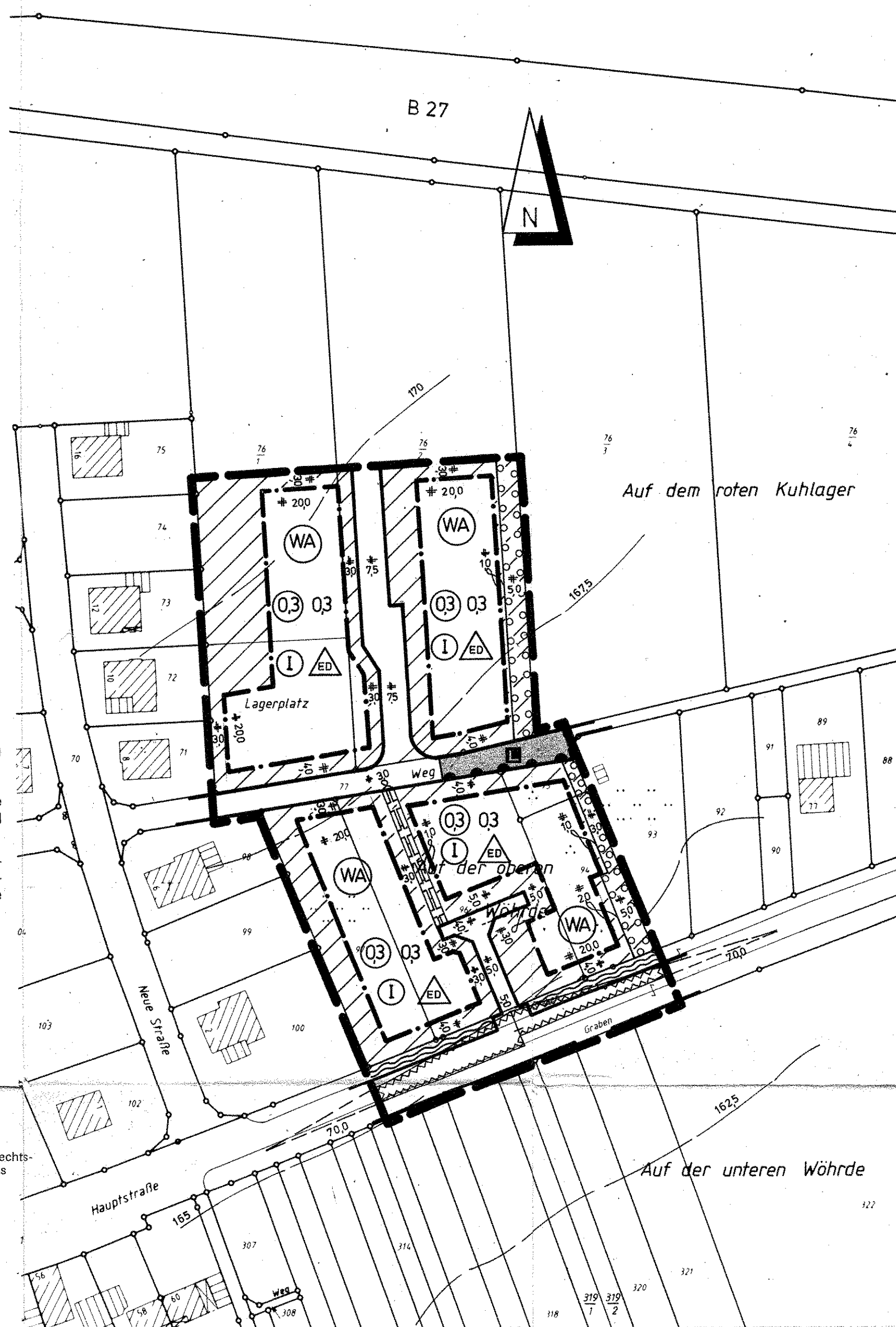
Die Wertigkeit für den Ausgleich durch Neuanpflanzungen oder Her-
stellung von Flächen wird wie folgt festgesetzt:

Baum I. Größenordnung	=	90 WE
Baum II. Größenordnung	=	68 WE
Obstbaum Hochstamm	=	50 WE
Großstrauch	=	28 WE
Kleinstrauch	=	7 WE
Sukzessionsfläche ohne Bepflanzung	=	1,4 WE/m ²
Gartenfläche	=	1,2 WE/m ²

Die Textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 3 sind auf diese Festsetzung
anrechenbar.

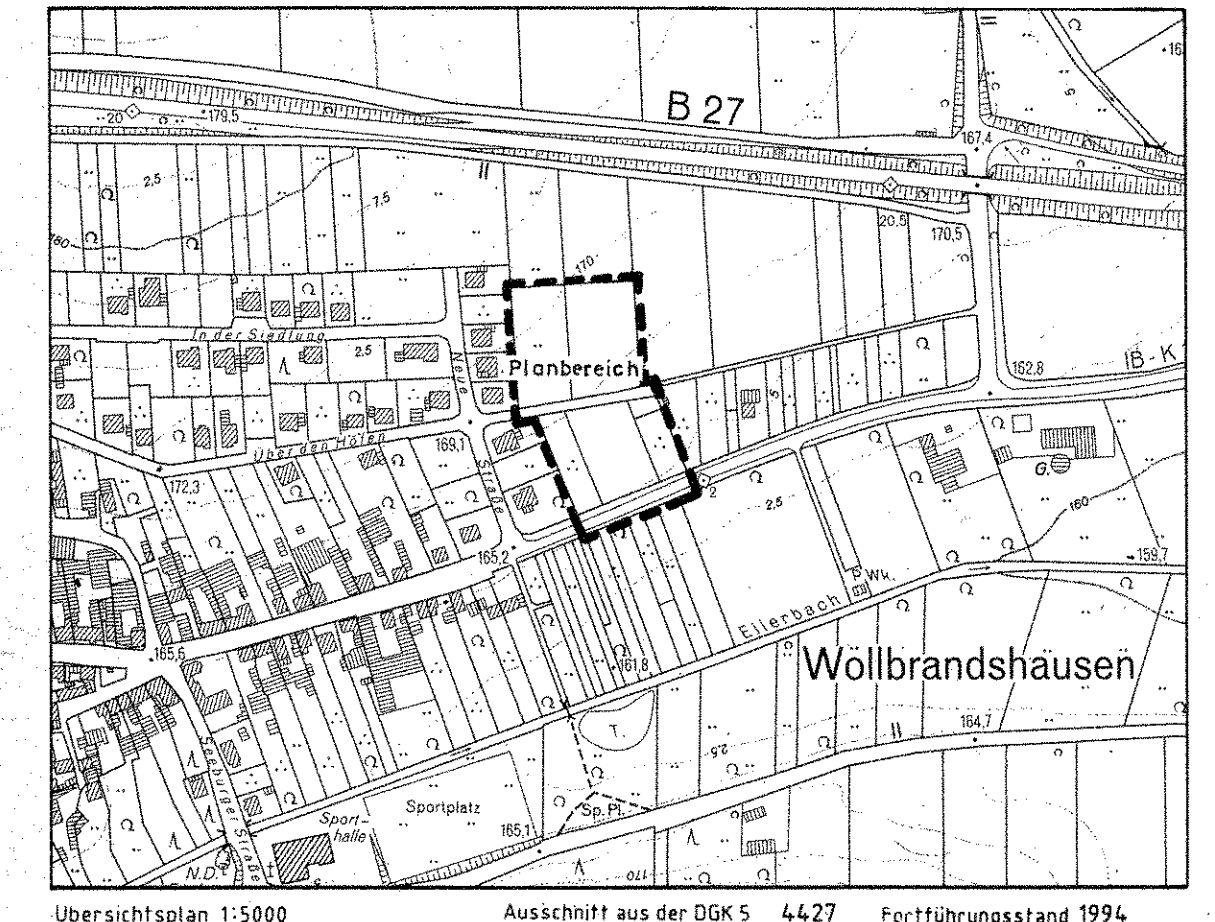
6. Im allgemeinen Wohngebiet darf je 1.000 m² Grundstücksfläche
1,5 l/s Grund- und Oberflächenwasser an den Regenwasserkanal
abgegeben werden. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Das durch die Versiegelung der Grundstücke mehr anfallende Grund-
und Oberflächenwasser muß auf dem Grundstück zurückgehalten wer-
den (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die entsprechenden Nachweise
sind der Gemeinde vorzulegen.



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauung
 Flurstücksgrenze
 Gartenland
 Grünland
 Höhenlinie über N.N.
 Graben



Übersichtsplan 1:5000
Ausschnitt aus der DGS 5 4427 Fortführungsstand 1994
Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 01.03.96 Az: VAB 1105/96
Herausgeber: Kartografamt Göttingen

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches
(BauGB) und der §§ 5, 6, 7 und 8 der Baunutzungsverordnung und des
§ 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen
Bebauungsplan Nr. 7, * Änderung, bestehend aus der Plan-
zeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie
den nebenstehenden textlichen Festsetzungen über Gestaltung), als
Satzung beschlossen.

Wollbrandshausen, den 27.12.2007
 Bürgermeister
 Gemeindevorstand
Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am
07.11.1995 die Aufstellung der * Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7
beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist ge-
mäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 1.2.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) orts-
üblich bekannt gemacht.

Wollbrandshausen, den 27.12.2007
 Bürgermeister
 Gemeindevorstand
Aufstellungsbeschluss

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
-up-

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke ge-
statet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes
vom 02.07.1995, Nds. GVBl. S. 187, in der zuletzt geltenden Fas-
sung).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters
und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie
Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12/7/95).
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.

Katasteramt Göttingen, den 27.12.2007
Im Auftrage

Bürgermeister
 Gemeindevorstand
Planunterlage

Der Entwurf der * Änderung des Bebauungsplanes wurde ausge-
arbeitet vom

Hannover im März 1996
BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30659 Hannover, Lothringer Straße 15
Telefon (0510) 822530 Fax 529682

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am
06.08.1996 dem Entwurf der * 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 15.10.1996 orts-
üblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der * Änderung des Bebauungsplanes und der Begrün-
dung haben vom 24.10.1996 bis 25.11.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
öffentlich ausgelegt.

Wollbrandshausen, den 27.12.2007
 Bürgermeister
 Gemeindevorstand
Öffentliche Auslegung

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am
dem geänderten Entwurf der * Änderung des Bebauungs-
planes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche
Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 zweiter
Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am orts-
üblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der * Änderung des Bebauungsplanes und der Begrün-
dung haben vom 27.12.2007 bis 27.12.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
öffentlich ausgelegt.

Wollbrandshausen, den 27.12.2007

Bürgermeister
 Gemeindevorstand
Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am
dem vereinfachten Entwurf der * Änderung des Bebauungs-
planes und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit
Schreiben vom 27.12.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum
gegeben.

Wollbrandshausen, den 27.12.2007

Bürgermeister
 Gemeindevorstand
Vereinfachte Änderung

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, * Änderung, nach
Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in
seiner Sitzung am 03.04.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die
Begründung beschlossen.

Wollbrandshausen, den 03.04.1997

Bürgermeister
 Gemeindevorstand
Satzungsbeschluss

Anzeige

Der Bebauungsplan, * Änderung, ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3
BauGB am 21.12.1997 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan, * Änderung, wurde eine Verletzung von
Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Ausnahme der durch
Ausnahme der durch kanonisch gemachten Teile nicht
geltend gemacht.

Göttingen, den 21.12.1997

Bürgermeister
 Gemeindevorstand
Anzeige

Bürgermeister
 Gemeindevorstand
Anzeige

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom
Az.: aufgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen
in seiner Sitzung am 27.12.2007 beigegeben.

Der Bebauungsplan, * Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßnahmen
öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am orts-
üblich bekannt gemacht.

Wollbrandshausen, den 27.12.2007

Bürgermeister
 Gemeindevorstand
Anzeige

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens
der * Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am
04.01.1997 im Amtsblatt bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan, * Änderung, ist damit am 04.01.1997 rechtsver-
bindlich geworden.

Wollbrandshausen, den 04.01.1997

Bürgermeister
 Gemeindevorstand
Inkrafttreten

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der * Änderung des Bebau-
ungsplanes hat die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften
beim Zustandekommen der * Änderung des Bebauungsplanes gel-
tend gemacht.

Wollbrandshausen, den 27.12.2007

Bürgermeister
 Gemeindevorstand
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der * Änderung des
Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht
worden.

Wollbrandshausen, den 27.12.2007

Bürgermeister
 Gemeindevorstand
Mängel der Abwägung

Anmerkung:
*) Nichtzutreffendes streichen

* sowie der/die Teilplanaufhebung

WOLLBRANDS- HAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

„OBERE WÖHRDE“

URSCHRIFT

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGS-
VERORDNUNG 1990, PLANZEICHENVER-
ORDNUNG, BUNDESNATURSCHUTZGESETZ
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN
FASSUNG

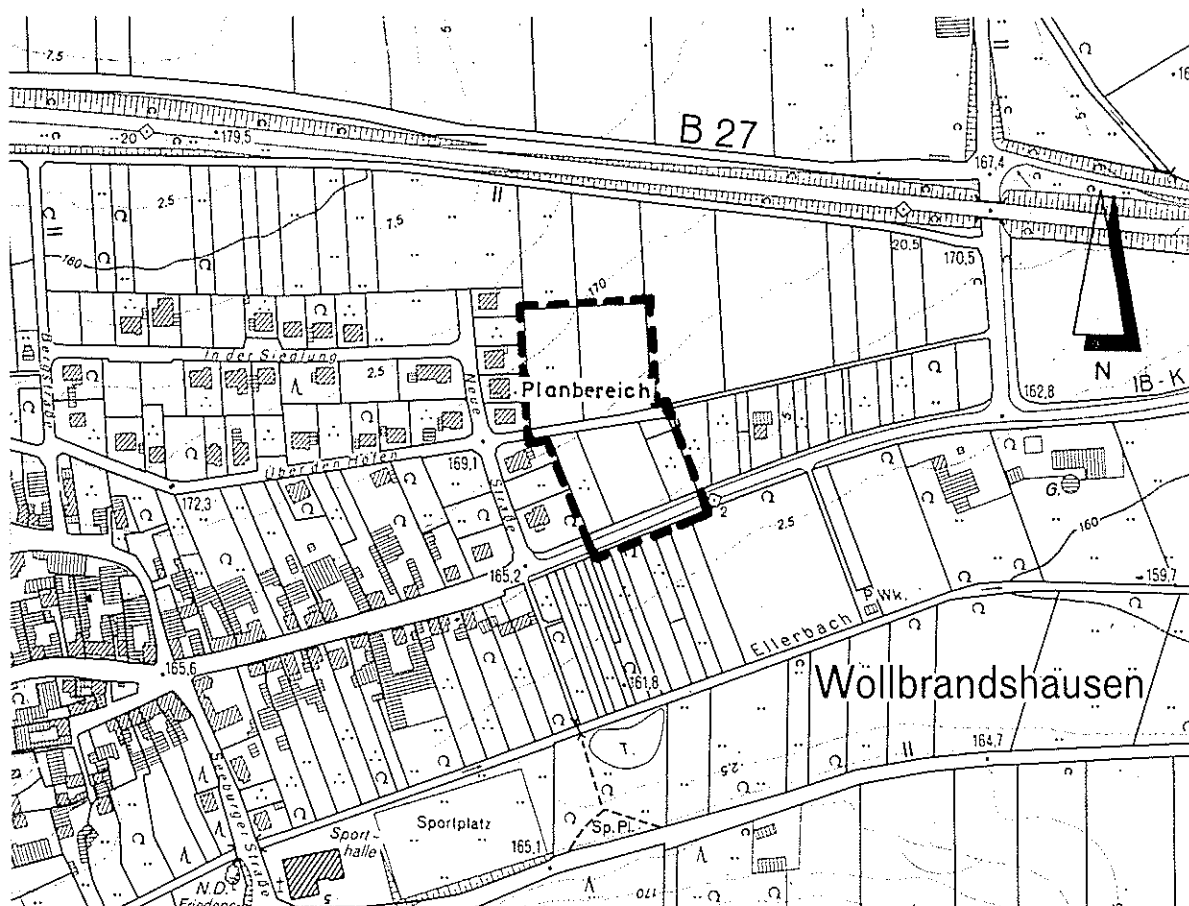
BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

GEM § 4(1) BauGB	GEM § 3(2) BauGB	GEM § 10 BauGB	GEM § 11 BauGB	GEM § 12 BauGB
BEARBEITET: 27.03.1996 / RO.	GEÄNDERT: 05.08.1996 / RO.	STAND: 03.04.1997 / RO.		

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 03.04.1997	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

GEMEINDE WOLLBRANDSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "OBERE WÖHRDE"



Ausschnitt aus der DGK 5 4427 Fortführungsstand 1994
 Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 01.03.96 Az:VAB 1105/96
 Herausgeber: Katasteramt Göttingen

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Wollbrandshausen hat am 7.11.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Obere Wöhrde" beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt am Ostrand der Ortslage von Wollbrandshausen zwischen B 27 und K 117 (Hauptstraße). Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung i.M. 1:5.000 dargestellt begrenzt.

Der Bebauungsplan Nr. 7 "Obere Wöhrde" greift in den Bebauungsplan Nr. 2 "Über den Höfen" ein. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 7 tritt der überplante Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 außer Kraft.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanes)

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 Aufstellung von 20 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1.-14. und die 16.-20. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 15. und 21. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

2.2 Natur und Landschaft:

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Acker und als Weide genutzt. Erhaltenswerter Bewuchs ist nicht vorhanden.

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises ist das Gebiet ohne Darstellung und hat damit keine besondere Zweckbestimmung.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises ist der Bereich als Fläche mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die kleinteilige Grundstücksaufteilung hat die Fläche für die Landwirtschaft keine besondere wirtschaftliche Bedeutung. Durch die Bodenwertsteigerung von Ackerland zu Bauland erhalten die Betroffenen eine angemessene Entschädigung.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Untereichsfeld wird im wesentlichen bestimmt durch den harmonischen Wechsel von Wald und Freiland, den landwirtschaftlich geprägten Senken- und Hügellandschaften und einem ausgeprägten System unverbrauchter Bach- und Flußniederungen. Durch das Plangebiet wird der durch Neubauten beeinträchtigte Ortsrand neu gebildet. Die Planung muß den Ortsrand nach Osten so gestalten, daß ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft entsteht. Dies soll durch einen Pflanzstreifen sichergestellt werden. Im übrigen sollte sich die neue Bebauung der gewachsenen Ortsstruktur in Farbe und Form anpassen, um ein harmonisches Ortsbild zu erhalten.

Böden:

Durch die Versiegelung wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt. So soll die zulässige Grundflächenzahl gem. BauNVO nicht in vollem Umfang ausgenutzt werden. Es soll nur die Versiegelung zugelassen werden, die für die geplante Nutzung notwendig ist. Auch soll auf die Versiegelung von Gartenwegen und Stellplätzen Einfluß genommen werden, um den Eingriff zu mindern. Dennoch verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen.

Wasser:

Durch die Bebauung - Versiegelung wird das Schutzgut Wasser - Grundwasser gleichermaßen wie der Boden beeinträchtigt. Zur Minimierung des Eingriffes ist es notwendig, das anfallenden Regenwasser nicht unverzüglich abzuleiten, sondern in Teichen, Gräben und Sickermulden aufzufangen und dem Untergrund zuzuführen. Lediglich die Wassermenge, die heute schon aus der landwirtschaftlichen Fläche abgeleitet wird, soll dem Vorfluter zugeleitet werden.

Luft und Klima:

Mit der Versiegelung von Freiflächen verändert sich das Lokalklima mit Temperaturerhöhung, Verringerung der relativen Luftfeuchte, Verringerung von Windgeschwindigkeit. Als Vermeidungs- sowie Minimierungsmaßnahmen gelten alle bereits dargestellten Maßnahmen wie Einschränkung der Versiegelung, Rückhaltung - Versickerung des Niederschlagswassers mit Bepflanzung von Freiflächen.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Die Fläche wird landwirtschaftlich als Acker intensiv genutzt. Durch die Bewirtschaftung, Düngung u.a. werden die Lebensgemeinschaften gestört. Mit der Anlegung von Obstwiesen und ausreichenden Pflanzmaßnahmen wird die Beeinträchtigung erheblich gemindert.

In Anlehnung an das Osnabrücker Modell wird eine Berechnung des Bestandes sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt (siehe Punkt Natur und Landschaftspflege - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

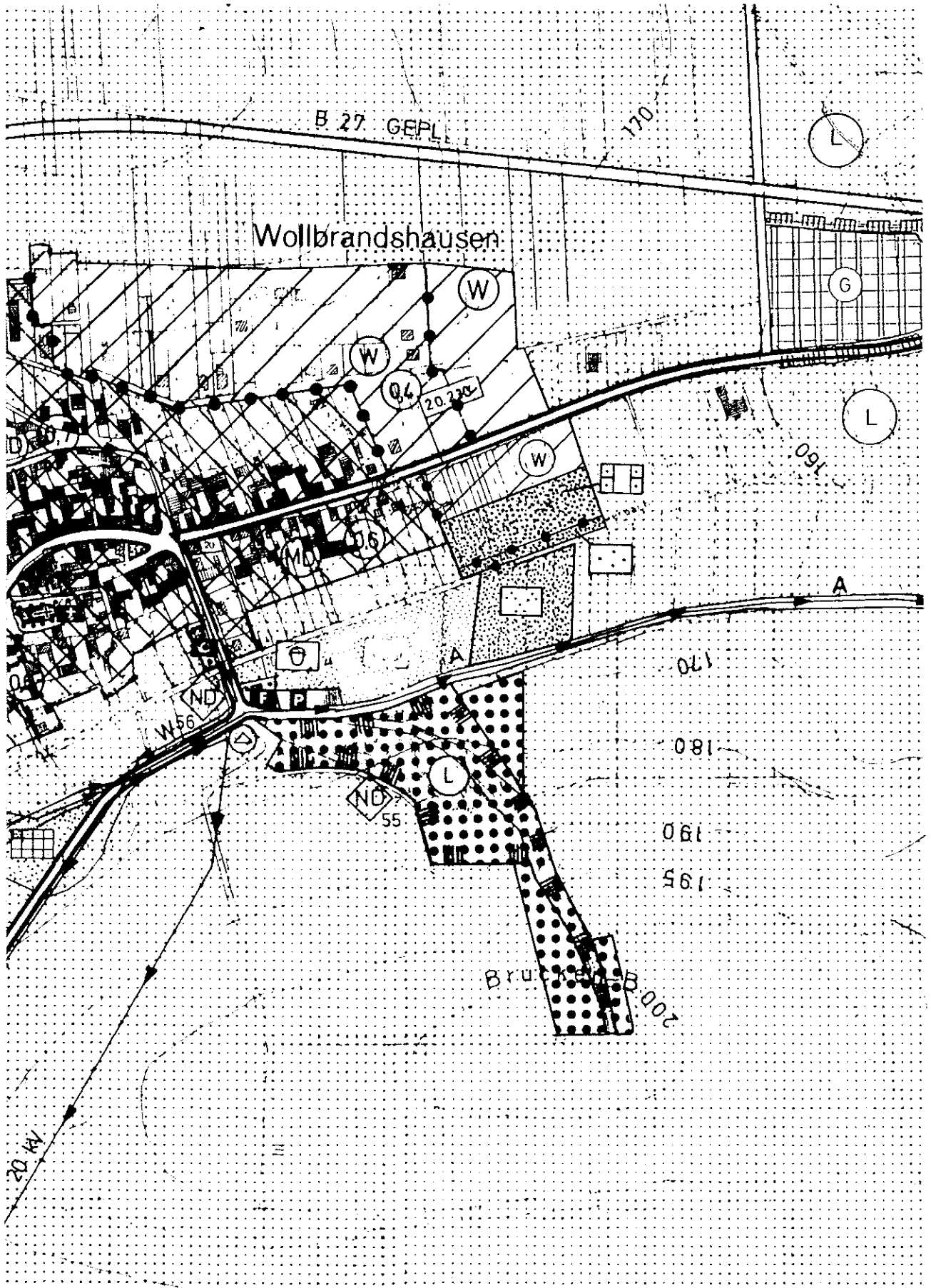
Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden von der Bebauung nicht berührt.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Wollbrandshausen ist dem Grundzentrum Gieboldehausen zugeordnet. Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufgabe des Grundzentrums, während die übrigen Gemeinden der Samtgemeinde eine Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zugestanden bekommen haben. Die Gemeinde Wollbrandshausen hat eine geringe jedoch konstante Wohnbauentwicklung. Durch die Immissionsproblematik am östlichen Ortsrand konnten seit Jahren hier keine neuen Wohnbauplätze ausgewiesen werden. Der im vergangenen Jahr rechtsgültig gewordene Bebauungsplan "Untere Wöhrde" weist 8 Bauplätze aus, für die 9 bis 10 Bauwillige vorhanden sind. Um der Nachfrage an Wohnbauland nachzukommen, wird ein weiteres Wohnbaugebiet ausgewiesen.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, M. 1:5.000



3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnbaufläche für die Errichtung von Eigenheimen bereitzustellen. Desweiteren soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Grundlage weiterer Maßnahmen bilden. Unter diesem Gesichtspunkt hat der Rat der Gemeinde Wollbrandshausen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Obere Wöhrde" beschlossen.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Nachbarschaft, der Planungsvorgaben durch den Flächennutzungsplan und der Nachfrage nach Wohnbauplätzen wird ein allgemeines Wohngebiet entwickelt.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Das Wohngebiet soll zur Errichtung von Eigenheimen dienen. Entsprechend ist für das Gebiet eine eingeschossige Bebauung festgesetzt worden. Durch den Dachgeschoßausbau bis 65 % steht noch weitere Wohnbaufläche zur Verfügung. Die Grund- und Geschoßflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt, um den Versiegelungsgrad gering zu halten. Die Bauweise ist auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt, um dorf-untypische Baukörper auszuschließen. Die überbaubaren Flächen sind großzügig mit Baugrenzen begrenzt.

3.5 Verkehrsflächen

Ein Teil des Wohngebietes wird durch einen Stichweg von der Hauptstraße her erschlossen. Um die Hauptstraße nicht mit mehreren Zufahrten zu belasten, ist ein Wohnweg vorgesehen, über den fünf Baugrundstücke erschlossen werden. Der Wohnweg ist so ausgelegt, daß Lastkraftwagen mit einmaligem Zurücksetzen wenden können. Der Straßenseitengraben muß für die Überfahrt zum Wohnweg verrohrt werden. Für die vorzunehmende Verrohrung des Straßenseitengrabens im Einmündungsbereich der südlichen Erschließungsstraße ist eine wasserbehördliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die nördliche Hälfte des Baugebietes wird über die östliche Verlängerung der Straße "Über den Höfen" an die neue Straße angebunden. Desweiteren wird eine Wohnstraße nach Norden geführt, um weitere Baugrundstücke zu erschließen. Die Wohnstraße endet stumpf an der Planbereichsgrenze, um sie später weiterführen zu können. Der geplante Straßenversatz dient vorerst als Wendeplatz und soll nach Weiterführung der Wohnstraße in eine Grünfläche geändert werden. Auch hier müssen Lkw durch Zurücksetzen wenden. Da es sich hier um eine vorübergehende Lösung handelt, wird die Wendemöglichkeit als ausreichend angesehen.

Die Verlängerung der Straße "Über den Höfen" nach Osten soll nur bis zur abzweigenden Wohnstraße als Erschließungsstraße erfolgen. Danach wird der Weg als landwirtschaftlicher Weg weitergeführt. Die südlich angrenzenden Baugrundstücke sind bis auf das westlichste Grundstück von Süden her erschlossen. Sie sind nach Norden hin ohne Ein- und Auffahrt einzufrieden.

3.6 Wasserflächen

Innerhalb der Kreisstraße verläuft entlang der Nordgrenze ein Straßenseitengraben zur Straßenentwässerung. Dieser ist als Wasserfläche dargestellt und muß erhalten bleiben.

3.7 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Das Baugebiet bildet den Ortsrand im Norden und Osten neu. Im Norden soll das Baugebiet in absehbarer Zeit erweitert werden. Außerdem ist die Einsicht durch die Bundesstraßentrasse und dessen Randbewuchs genommen. Im Osten muß der Ortsrand gestaltet werden, da hier die Gebäude weithin sichtbar sind und einen erheblichen Einfluß auf das Landschaftsbild besitzen. Zur Gestaltung des Randbereiches ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt worden. Die Pflanzdichte wird über die Textliche Festsetzung Nr. 2 bestimmt.

3.8 Leitungsrecht

Das Plangebiet hat ein Gefälle von Norden nach Süden. Es ist notwendig, den Schmutz- und Regenwasserkanal von Norden nach Süden an die Hauptstraße anzubinden. Da keine durchgehende öffentliche Fläche in Nordsüdrichtung erforderlich ist, wird zugunsten der Versorgungsträger ein Leitungsrecht zwischen verlängerter Straße "Über den Höfen" und dem geplanten Wohnweg von der Hauptstraße ausgehend festgesetzt.

3.9 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Im Bereich der Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecksflächen festgesetzt worden. Diese Festsetzung gewährleistet ein Mindestmaß an Einsicht in die angrenzende Verkehrsfläche und trägt zur Verkehrssicherheit bei. Durch die zugelassenen Einzelbäume mit einem Kronenansatz über 3,5 m Höhe ist die Sicht nicht beeinträchtigt.

zu Nr. 2

Um eine angemessene Pflanzdichte innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifens zu erhalten, ist die Textliche Festsetzung, je 15 lfdm 1 hochwerdender Laubbaum und 5 Großsträucher anzupflanzen, getroffen worden. Damit ist eine lückenlose Bepflanzung nicht gewährleistet. Diese Festsetzung soll auch nur die Mindestbepflanzung sichern, die in Pflanzgruppen eine ausreichende Randbegrünung ergibt.

zu Nr. 3

Im Baugebiet gibt es zur Zeit keinen landschaftsbildprägenden Bewuchs. So wird es notwendig, im Rahmen der Bebauung auch eine allgemeine Durchgrünung des Gebietes sicherzustellen. Mit der flächenbezogenen Festsetzung wird diese allgemeine Durchgrünung gewährleistet. So sind beispielsweise auf einem Baugrundstück von 750 m² 2 hochwachsende Laubbäume anzupflanzen. Damit wird auch die Zumutbarkeit nicht überschritten.

zu Nr. 4

Auch die öffentliche Verkehrsfläche bedarf einer ergänzenden Bepflanzung durch Bäume, um den Eingriff in den Naturhaushalt zu mildern. Andererseits trägt eine mit Bäumen gegliederte Verkehrsfläche zu einem besseren Wohnumfeld bei. Da zur Zeit noch nicht absehbar ist, wie die Grundstücksaufteilung vorgenommen wird und somit die Zufahrten angeordnet werden, wird auf die Standortbestimmungen für die Laubbäume verzichtet. Mit der pauschalen Festsetzung der Gesamtzahl hat die Gemeinde die Möglichkeit im Rahmen der tiefbautechnischen Planung die Bäume in der festgesetzten Zahl mit einzuplanen, ohne das Standortprobleme auftreten.

zu Nr. 5

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz wird es erforderlich, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Ermittlung des Ausgleichswertes

Bestandswert 9.900 WE

abzüglich

Gartenland einschl.
Pflanzstreifen 6.520 WE

Landwirtschaft. Weg 101 WE

Straßenseitengraben 270 WE

Bepflanzung innerhalb
der Verkehrsfläche 544 WE

2.465 WE

Versiegelung durch Bebauung

4.446 m²

Ausgleichswert $\frac{2.465 \text{ WE} \times 10}{4.446 \text{ m}^2} = 5,54 \text{ WE}/10 \text{ m}^2$

Die vorgenommene Festsetzung ist in Abhängigkeit zum vorgenommenen Eingriff aufgebaut. So wird der Ausgleich nach der versiegelten Fläche berechnet. Werden beispielsweise 500 m² Fläche durch Gebäude und Pflasterung versiegelt, so wird ein Ausgleich von

$$\frac{500 \text{ m}^2}{10} \times 5,54 \text{ WE}/\text{m}^2 = 277 \text{ WE}$$

erforderlich. Diese Werteinheit kann durch verschiedene Maßnahmen ausgeglichen werden. Die Wertigkeit der Maßnahmen Baumpflanzungen sind in der Festsetzung mit festgeschrieben worden. So soll dem Eigentümer bzw. Bauherren überlassen bleiben, zu welcher Form des Ausgleiches er sich entscheidet. Die getroffenen Anpflanzungsfestsetzungen im Bereich des Pflanzstreifens sowie zur allgemeinen Durchgrünung sind vorrangig durchzuführen. Dazu auch die gesonderte Festsetzung. Lediglich dürfen die dadurch angepflanzten Gehölze auf die Ausgleichsfestsetzungen angerechnet werden.

Bei der Verwendung eines offenporigen oder breutfugigen Pflasters wird eine Versiegelung nicht in der üblichen Intensität vorgenommen. Um diese Befestigungsart zu fördern, ist ein Abschlag auf die Ausgleichsmaßnahmen zugelassen worden. Dies ist gerechtfertigt, da ein Teil des Regenwassers in den Untergrund versickert.

Unter Punkt Natur und Landschaft ist eine Bilanz des Eingriffes sowie der Ausgleichsmaßnahmen für das gesamte Plangebiet dargestellt.

zu Nr. 6

Durch die geplante Versiegelung wird der Anfall an Oberflächenwasser vergrößert, zumal die Flächen für die natürliche Versickerung geringer wird. Durch das sofortige Ableiten des Oberflächenwassers werden die Vorfluter derart belastet, daß es zu vermehrten Überschwemmungen kommt. Diese Hochwasser richten einen erheblichen Schaden bei Flora und Fauna an. Um diesen Schaden zu vermeiden, darf im

Bereich des Baugebietes das Oberflächenwasser nur in dem Umfang abgeleitet werden, wie es bei landwirtschaftlicher Nutzung anfällt. Aufgrund der Hanglage und der Bodenbeschaffenheit kann davon ausgegangen werden, daß 15 L/sek/ha Wasser anfallen. Diese Wassermenge fällt heute bereits an und wird schadlos abgeleitet. Mit der getroffenen Festsetzung 1,5 L/sek/1.000 m² wird der Abflußwert beibehalten. Der Bauherr ist somit verpflichtet, für die Rückhaltung auf dem Baugrundstück Sorge zu tragen.

Geht man davon aus, daß bei 40 % Versiegelung ein Wasseranfall von 7,0 L/sek/1.000 m² entsteht, müssen 5,5 L/sek/1.000 m² zurückgehalten werden. Die Wassermenge wird auf 20 Minuten Rückhalte berechnet. Das ergibt eine Wassermenge vom 6.600 L. Die Rückhaltmenge kann dadurch reduziert werden, daß die zulässige Versiegelung von 0,4 Grundflächenzahl nicht ausgenutzt wird und die Versiegelung der Zu- und Ausfahrtsbereiche wie die Wegebefestigung in wasserdurchlässigem Material erstellt wird, so daß die normale Versickerung weiterhin verbleibt. Außerdem kann durch Anlegung von flächenhaften Versickerungsmulden auf dem Grundstück das Rückhaltevolumen reduziert werden. Bevor jedoch eine dezentrale Versickerung vorgenommen wird, ist zu prüfen, ob die Kf - Werte (Versickerungsrate) des Bodens auf dem Baugrundstück eine schadlose Versickerung zulassen.

Bei der Ermittlung des Rückhaltevolumens sollte berücksichtigt werden, daß auch eine ausreichende Sicherheit vorgesehen wird, damit bei außergewöhnlichen Regenfällen das Aufnahmevermögen ausreichend bemessen ist. Für diese besonderen Fälle sollte der Überlauf in eine Mulde im Gartenbereich geleitet werden, damit das Gebäude nicht in Mitleidenschaft gezogen wird.

Durch die gering festgesetzte Wasserabgabe sind die Regenwasserkanäle auch entsprechend geringer bemessen, so daß der Überlauf der Rückhaltebehälter nicht aufgenommen werden kann.

Die Anlage der Rückhaltebehältnisse sollte auch Anregung geben, das Regenwasser als Brauchwasser zu nutzen. So kann es zum Beispiel im Garten als Gießwasser genutzt werden. Um eine bestimmte Wassermenge als Brauchwasser nutzen zu können, muß das Fassungsvermögen des Rückhaltebehälters um die gewünschte Menge erweitert werden. Diese Menge kann dann auf Dauer zurückgehalten werden.

3.10 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Bebauungsplan bietet die Grundlage für Eingriffe in den Naturhaushalt. Durch den Bau von Straßen und Gebäuden wird Fläche versiegelt, die nicht mehr dem Naturhaushalt zur Verfügung steht. Gemäß des Bundes- und Niedersächsischem Naturschutzgesetzes ist es notwendig, den Eingriff in den Naturhaushalt auszugleichen, wenn nicht Gründe gegen eine vollständige oder teilweise Eingriffskompensierung sprechen. Solche Gründe sind hier nicht zu erkennen.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung stellt die Fläche keine besondere Wertigkeit dar.

Bestandsberechnung

Plangebiet	12.520 m ²				
Ackerfläche	6.019 m ²	x	0,7 WE/m ²	=	4.213 WE
Wiese/Weide	4.722 m ²	x	1,0 WE/m ²	=	4.722 WE
Landwirtschaftl. Weg mit Krautrand.	642 m ²	x	0,4 WE/m	=	257 WE

Straßenfläche Asphalt	480 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Straßenseitengraben	253 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	304 WE
Straßenbereich/Krautrand	404 m ²	x	1,0 WE/m ²	=	404 WE
					9.900 WE

Berechnung der Planung

Plangebiet	12.520 m ²				
allgem. Wohngebiet	9.879 m ²				
GRZ 0,3 = 2.964 m ²					
+ 50 % = 1.482 m ²	4.446 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Gartenland einschließlich Pflanzstreifen	5.433 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	6.520 WE
Landwirtschaftl. Weg und Krautrand	252 m ²	x	0,4 WE/m ²	=	101 WE
Straßenfläche versiegelt	2.416 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Straßenseitengraben	225 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	270 WE
zus.				=	6.891 WE

zuzüglich

aus Textlicher Festsetzung Nr. 2					
122 lfdm Pflanzstreifen					
= 9 Bäume x 50 WE				=	450 WE
= 45 Großsträucher x 28 WE				=	1.260 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 3					
9.879 m ² allgemeines Wohngebiet					
= 20 Bäume x 50 WE				=	1.000 WE
= 40 Großsträucher x 28 WE				=	1.120 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 4					
8 Laubbäume innerhalb der Verkehrsfläche x 68 WE				=	544 WE

11.265 WE
=====

Somit ergibt sich ein Kompensationsüberschuß von 1.365 WE. Damit ist der Ausgleich sichergestellt.

3.11 Probleme des Immissionsschutzes

Probleme des Immissionsschutzes treten grundsätzlich nicht auf.

Das Baugebiet liegt im Nahbereich der Bundesstraße. Die Berechnung des Dauerschallpegels ergibt nachfolgende Werte.

Berechnung des Dauerschallpegels

Die Verkehrsstärke auf der B 27 beläuft sich auf 9.441 Kfz in 24 Std.

In der nachfolgenden Berechnung gem. 16. BImSchV v. 12. Juni 1990 sind die Immissionsgrenzwerte für Verkehrsgeräusche für allgemeine Wohngebiete mit

59 dB(A) tags

49 dB(A) nachts

festgelegt worden.

Für die Beurteilung ist in der Regel tags der Zeitraum von 6⁰⁰ bis 22⁰⁰ Uhr und nachts der Zeitraum von 22⁰⁰ bis 6⁰⁰ Uhr zugrunde zu legen.

Nachfolgende Berechnung des äquivalenten Dauerschallpegels erfolgte auf der Grundlage der neuesten Verkehrszählung des Straßenbauamtes.

9441 KFZ 24 Std. 9,7 % LKW Anteil

$$9441 \times 0,06 \text{ tags} = 566 \text{ KFZ pro Std.}$$
$$9441 \times 0,011 \text{ nachts} = 104 \text{ KFZ pro Std.}$$
$$566 \text{ KFZ} = 67,3^{(1)} \text{ dB(A)} - 3,5^{(2)} \text{ dB(A)} - 4,5^{(3)} \text{ dB(A)} = 59,3 \text{ dB(A)}$$
$$104 \text{ KFZ} = 59,8^{(1)} \text{ dB(A)} - 3,5^{(2)} \text{ dB(A)} - 4,5^{(3)} \text{ dB(A)} = 51,8 \text{ dB(A)}$$

⁽¹⁾ = 16. BlmSchV Diagramm I

⁽²⁾ = 16. BlmSchV Diagramm III

⁽³⁾ = 16. BlmSchV Diagramm IV

Danach werden die Tagwerte lediglich um 0,3 dB(A) überschritten. Die Nachtwerte werden um 2,8 dB(A) überschritten. Geht man davon aus, daß zur Nachtzeit der Schlafraum aufgesucht wird und dieser durch die bauliche Anlage auch bei gekippten Fenstern einen Schallschutz von 15 dB(A) bietet, so sind die Lärmpegel für die Nachtruhe ($51,8 \text{ dB(A)} - 15 \text{ dB(A)} = 36,8 \text{ dB(A)}$) gewährleistet. Diese Lärmproblematik trifft jedoch nur für die nördlichen beiden Baugrundstücke zu, während die übrigen durch den größeren Abstand und die zusätzliche Abschattung eine veringerte Lärmbelastung erhalten.

Desweiteren betreibt die Gemeinde die Anlage eines Lärmschutzwalles entlang der B 27. Die Planung ist bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes konkretisiert. Im Rahmen der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Fläche für den Lärmschuttwall bereits dargestellt. Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 23.4.1997 genehmigt worden.

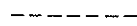
Die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau sehen für allgemeines Wohngebiet 55 dB(A) tags und 45 dB(A) (bzw. 40 d(A)) nachts vor. Unter Berücksichtigung, daß durch die geplanten Maßnahmen (Lärmschutzwall) mittelfristig eine Verbesserung der Lärmsituation eintreten wird, kann die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 hingenommen werden.

Bebauungsentwurf, M.:1.000

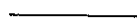
PLANZEICHENERKLÄRUNG



Gebäudevorschlag



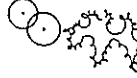
Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)



Straßen- und Freiflächengrenze



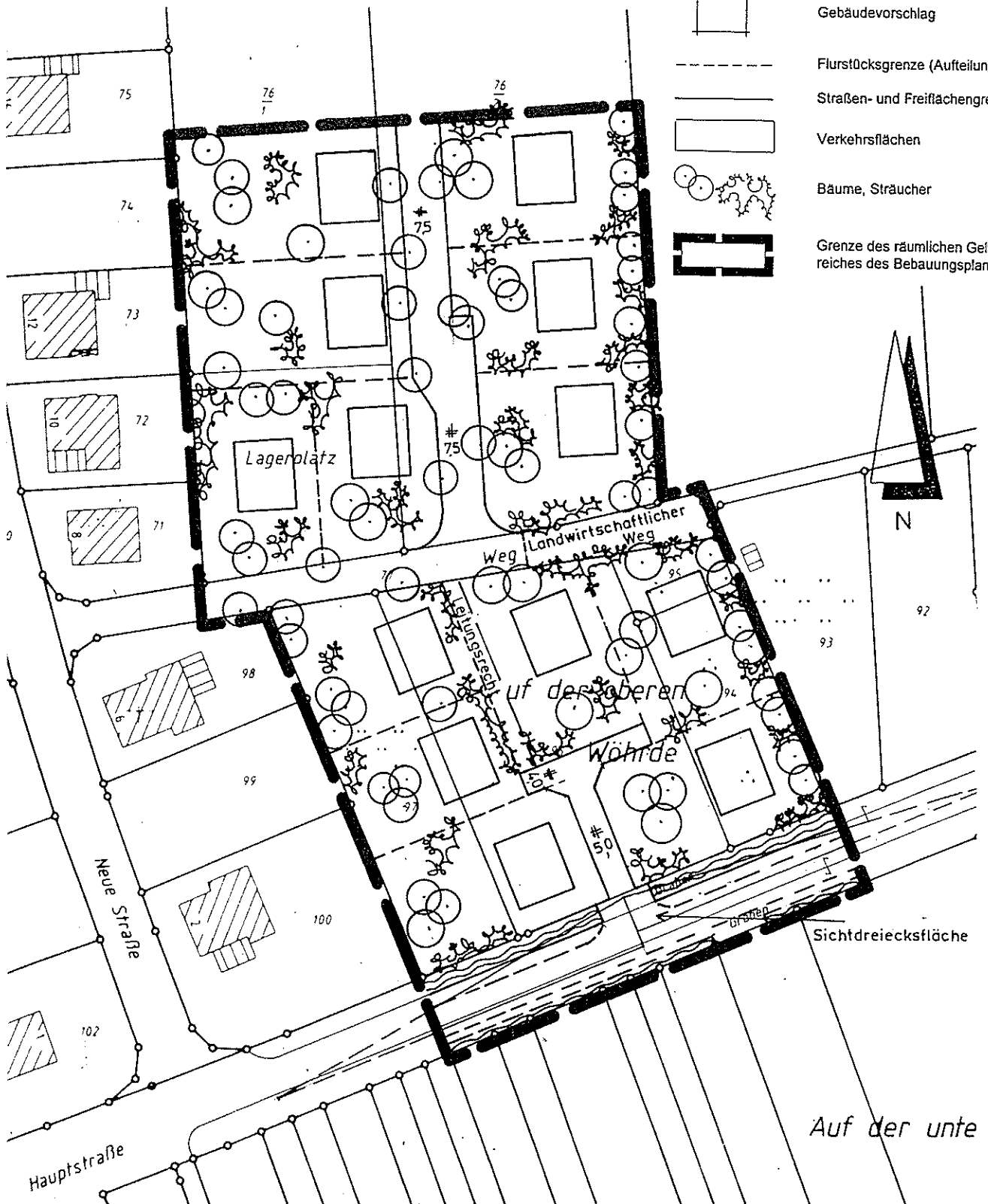
Verkehrsflächen



Bäume, Sträucher



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes



Von Seiten des Gewerbeaufsichtsamtes wird auf das geplante Gewerbegebiet aufgrund der 11. und 21. Änderung des Flächennutzungsplanes hingewiesen. Im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes zum Gewerbegebiet ist nur ein eingeschränktes Gewerbegebiet möglich. Die Einschränkungen können reduziert werden, wenn aktive Schallschutzmaßnahmen (Wall) ausgewiesen werden.

3.12 Hinweise

Von Seiten der Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, daß für das Baugebiet archäologische Funderwartung besteht, da sich östlich an das Plangebiet anschließend eine urgeschichtliche Siedlungsstelle befindet (Jungsteinzeit, ältere Eiszeit). Der Beginn der Erschließungsarbeiten sowie der Erdarbeiten für die späteren Einzelbaumaßnahmen (Baugruben der Wohnhausbebauung) ist der unteren Denkmalbehörde rechtzeitig vorher (mindestens 2 Wochen) schriftlich oder telefonisch (Tel. 0551/525-504 oder 503) anzuzeigen.

Obwohl nach den Unterlagen und Kenntnissen der Denkmalpflege im überplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt sind, ist es nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten (siehe oberer Absatz), die dann unverzüglich dem Institut für Denkmalpflege Braunschweig gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1, Nds. Denkmalschutzgesetz).

Möglicherweise auftretenden Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2, Nds. Denkmalschutzgesetz).

Von Seiten der Landwirtschaft wird darauf hingewiesen, daß die Erschließungsstraße, die den Planbereich mittig quert und in den landwirtschaftlichen Weg übergeht, dem landwirtschaftlichen Verkehr auch künftig ungehindert verfügbar bleiben muß.

Von Seiten der Landwirtschaft wird darauf hingewiesen, daß das Wohngebiet im Norden und Osten an landwirtschaftliche Nutzfläche angrenzt. Von dieser können Immissionen auf den Planbereich einwirken und wären von den zukünftigen Bewohnern zu dulden.

Von Seiten der Telekom wird darauf hingewiesen, daß es für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig ist, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG Niederlassung Göttingen, Bezirksbüro 62, Von-Einem-Str. 1, 37412 Herzberg, Telefon (05521) 870-250, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 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).

4.2 Ver- und Entsorgung

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

Die Löschwasserversorgung wird über die Trinkwasserversorgung für alle Objekte sichergestellt.

Bei den Löschwasserentnahmestellen aus der zentralen Wasserversorgungsleitung muß die Wasserlieferung auf die Dauer von 2 Stunden mind. 800 L/min. betragen. Die Entnahmestellen (Hydranten) dürfen höchstens 80 m von den zu schützenden Objekten entfernt liegen.

Die zur Brandbekämpfung von Bränden erforderlichen Mindestlöschwassermengen von 800 L/min. werden im allgemeinen bei derartigen Rohrnetzen nur dann erreicht, wenn sie als Ringleitung von mind. 100 mm NW verlegt werden.

Die Baugrundstücke müssen so an einer mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder solche Zugänge zu ihr haben, daß der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist. Diesbezüglich wird auf die §§ 2 und 3 DVNBauO verwiesen.

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

Die Abwasserbeseitigung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem und wird an das Baugebiet Untere Wöhrde angeschlossen. Die Abwasser werden der Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Seeburger See in Rollshausen zugeführt.

Von Seiten des Abwasserverbandes wird darauf verwiesen, daß er bei Aufstellung der Entwürfe für die Schmutzwasserkanalisation sowie bei der Ausschreibung, Vergabe und Bauabnahme zu beteiligen ist.

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

Im allgemeinen Wohngebiet wird das anfallende Niederschlags- und Grundwasser nur in dem festgesetzten Umfang abgeleitet und dem nächsten Vorfluter zugeführt. Der Oberflächenwasserabfluß ist somit geringfügig durch die Straßenfläche erhöht.

Die Müllabfuhr im allgemeinen Wohngebiet wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM Göttingen 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)

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.

4.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

Erwerb und Freilegung	175.000,--DM
Verkehrsflächenausbau	235.000,--DM

Von diesen Beträgen werden 90 % über den Erschließungsbeitrag verteilt.

Regenwasserkanal	142.000,--DM
Schmutzwasserkanal	133.000,--DM
Hausanschlüsse (SW, RW)	51.000,--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.

4.7 Die vorgesehene Finanzierung der zu treffenden Maßnahmen

Der Ausbau der notwendigen Erschließungsanlagen wird für die nächsten Jahre vorgesehen.

4.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 1,2520 ha
davon sind

Allgemeines Wohngebiet	0,9879 ha
Verkehrsfläche	0,2416 ha
Wasserfläche	0,0225 ha

Bei der geplanten mittleren Baudichte von 0,3 GFZ ergibt sich eine maximale Geschossfläche von 2.964 m².

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 7

"Obere Wöhrde"

vom 24.10.1996 bis einschließlich 25.11.1996

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

Wollbrandshausen, den 6.5.1997

gez. J. Rudolph
Bürgermeister

gez. Freiberg
Der Verwaltungsvertreter
des Bürgermeisters