

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 Nr. 1 und 9)

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

Baumassenzahl
0,6
Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
II
als Höchstmaß

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

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünanlage, öffentlich

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUN-
GEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODEN-
SCHATZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Fläche für Aufschüttungen
(Lärmschutzwall mind. Höhe 3,5 m
über gewachsenem Boden)

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)
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 2, 3, 4, 5, und 8)

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
Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Leitungsrecht zugunsten der Telekom
zu belastende Fläche
(§ 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. 7)

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 BauNVO)

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im eingeschränkten Gewerbegebiet **GE*** sind nur nicht wesentlich
störende Betriebe bzw. Betriebsanlagen zulässig, die die Lärmricht-
werte in Anlehnung an die Orientierungswerte nach DIN 18005 eines
Mischgebietes nicht überschreiten (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts).

2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB sind im dem mit **GE**
kennzeichneten Pflanzstreifen je 15 lfdm Pflanzstreifenlänge ein hoch-
werdender einheimischer Laubbaum (I. oder II. Größenordnung) und
vier Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten.

3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB sind in dem mit **GE**
kennzeichneten Pflanzstreifen je 15 lfdm Pflanzstreifenlänge ein hoch-
werdender einheimischer Laubbaum (I. oder II. Größenordnung) anzu-
pflanzen und zu erhalten.

4. Im Gewerbegebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB je an-
gefangene 1.000 m² Grundstücksfläche zwei hochwerdende einhei-
mische Laubbäume I. oder II. Größenordnung anzupflanzen und zu er-
halten. Die Textlichen Festsetzungen Nr. 2, 3 und 5 sind auf die Fest-
setzung nicht anrechenbar.

5. Im Gewerbegebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB für je-
weils 5 errichtete Stellplätze mindestens ein hochwerdender einhei-
mischer Laubbaum I. oder II. Größenordnung im Stellplatzbereich an-
zupflanzen und zu erhalten.

6. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB sind im Bereich der öffent-
lichen Grünanlage je 200 m² angefangene Grundstücksfläche ein
hochwachsender einheimischer Laubbaum (I. oder II. Größenordnung)
und sechs Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten.

7. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind von baulicher
Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen in einer
Höhe von über 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten (gemäß
§ 9 (1) Nr. 10 und 25 BauGB).

8. Im Gewerbegebiet darf je 1.000 m² Grundstücksfläche 1,5 l/sek Ober-
flächenwasser an den Regenwasserkanal abgegeben werden. Die
Zwischenwerte sind zu interpolieren.

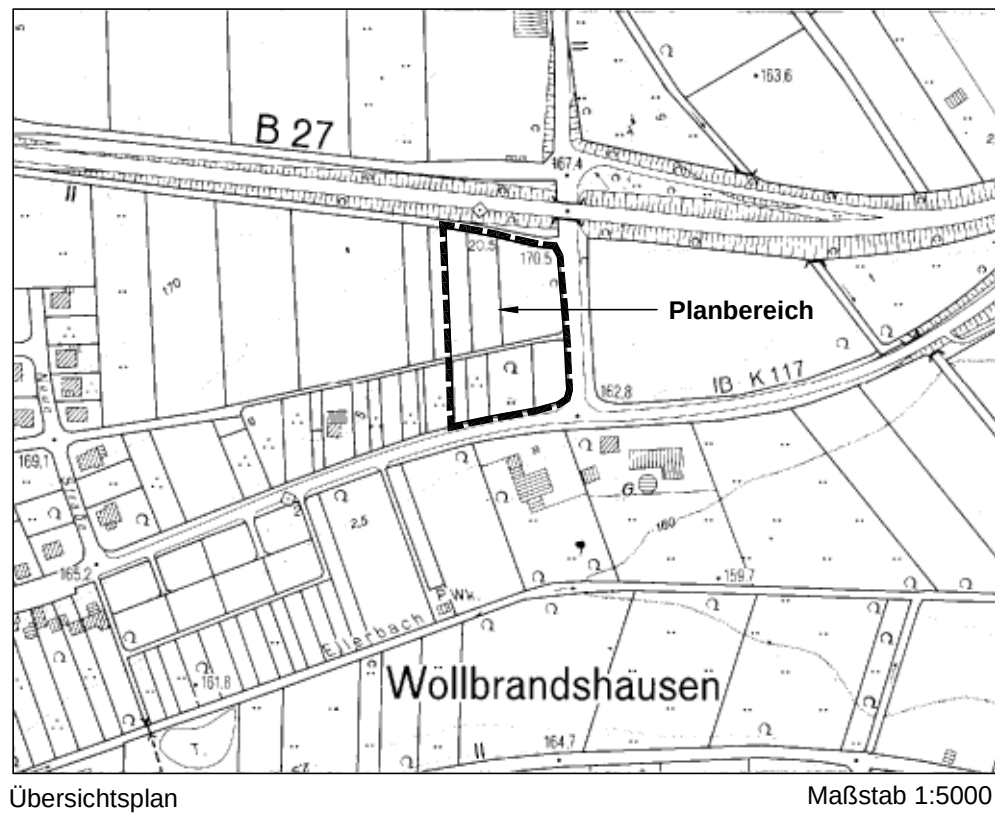
Das durch die Versiegelung der Grundstücke mehr abzuleitende Ober-
flächenwasser muß auf den Grundstücken zurückgehalten werden
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

9. Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO darf die Höhe der baulichen An-
lagen 175 m ü. NN nicht überschreiten.



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Gartenland
- Grünland
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)
- Böschung
- Nadelbäume



WOLLBRANDS-
HAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 8

WESTLICHES
KUHLAGER

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
PLANZEICHENVERORDNUNG
IN DER JEWELS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

GEM. § 4 (1) BauGB	GEM. § 3 (2) BauGB	GEM. § 10 (1) BauGB	GEM. § 10 (3) BauGB		
BEARBEITET AM: 1.03.1999 / BAU	GEANDERT AM: 21.06.1999 / BAU	STAND VOM : 23.11.1999 / BAU			

Präambel		
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.		
Wollbrandshausen, den 15.7.1999		
gez. Rudolph	Siegel	gez. Freiberg
Bürgermeister		Der Verwaltungsvorteiler des Bürgermeisters
Aufstellungsbeschuß		
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.07.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht.		
Wollbrandshausen, den 15.7.1999		
	Siegel	gez. Rudolph
		Bürgermeister
Planunterlage		
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / VP		
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, in der zuletzt geltenden Fassung).		
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.7.1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.		
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.		
Katasteramt Göttingen, den 30. Dez. 1999		
	Siegel	im Auftrage gez. Schmidt

Planverfasser	
der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hannover im Februar 1999	
BÜRO KELLER Büro für stadtbauliche Planung 30559 Hannover Lothringer Straße 15 Telefon (0511) 522530 Fax 529682 gez. Keller	
Öffentliche Auslegung	
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.06.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.07.1999 ortsüblich bekanntgemacht.	
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 26.07.1999 bis 27.08.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	
Wollbrandshausen, den 15.7.1999	
Siegel	gez. Rudolph Bürgermeister
Öffentliche Auslegung mit Einschränkung	
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	
Wollbrandshausen, den	
	Bürgermeister

Vereinfachte Änderung	
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.	
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.	
Wollbrandshausen, den	
	Bürgermeister
Satzungsbeschuß	
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.11.1999 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Wollbrandshausen, den 24.11.1999	
	Siegel
	gez. Rudolph Bürgermeister
Genehmigung	
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmigung eingereicht wurden.	
Der Bebauungsplan ist mit Verfügung (AZ.: vom heutigen Tage unter Auflagen/Mit Maßgaben genehmigt. Die kenntlichgemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.	

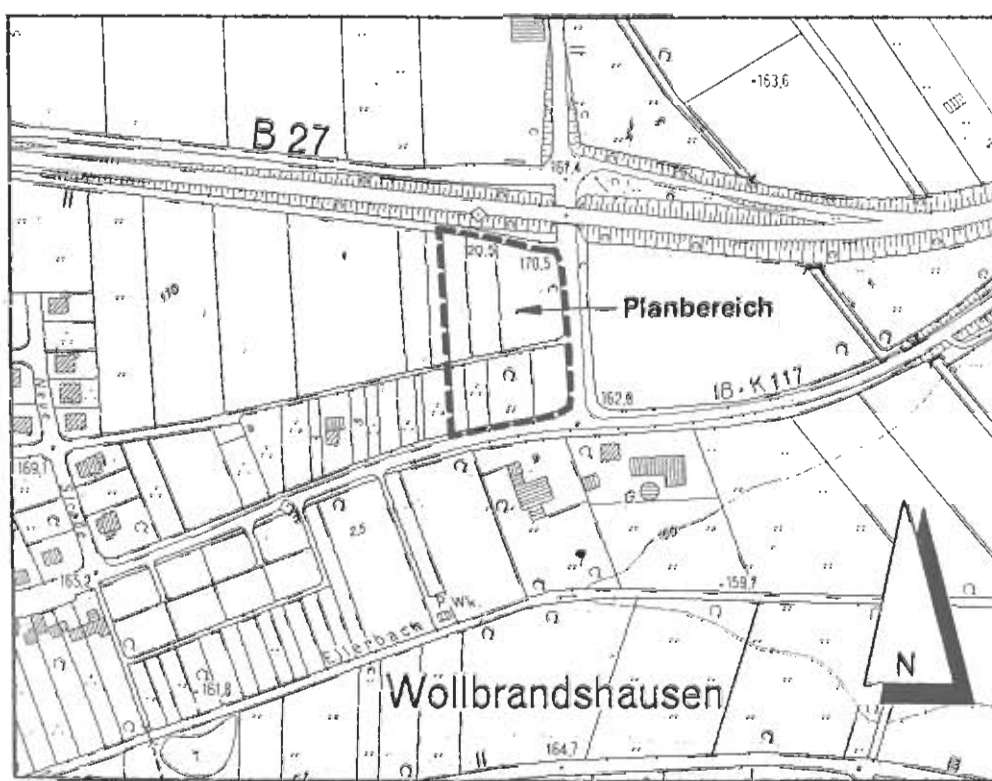
Betrittsbeschuß	
Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom AZ.: aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.	
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausliegen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.	
Wollbrandshausen, den	
	Bürgermeister
Inkrafttreten	
Der Satzungsbeschuß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.1.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.	
Der Bebauungsplan ist damit am 11.1.2000 rechtsverbindlich geworden.	
Wollbrandshausen, den 12.1.2000	
Siegel	gez. Rudolph Bürgermeister
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften	
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.	
Wollbrandshausen, den	
	Bürgermeister
Mängel der Abwägung	
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.	
Wollbrandshausen, den	
	Bürgermeister
Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen	

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 (1) BauGB
23.11.1999	gem. § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE WOLLBRANDSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "WESTLICHES KUHLAGER"

Übersichtsplan 1:5000



Ausschnitt aus der DGK 5 4427 Fortführungsstand: 1994
 Vervielfältigungserlaubnis erteilt am: 16.10.1998
 Az: L 4 - 803/1998
 Herausgeber: Verm.- u. Katasterbehörde Südniedersachsen
 - Katasteramt Göttingen -

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Wollbrandshausen hat am 9.7.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Westliches 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 dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Wollbrandshausen ist der Samtgemeinde Gieboldehausen zugeordnet. Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufgabe des Grundzentrums bekommen, während die übrigen Gemeinden der Samtgemeinde eine Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erhalten haben.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Entwurf 98 des Landkreises Göttingen ist der Bereich als kulturelles Sachgut dargestellt. Im Rahmen der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von Seiten der Bau- und Bodendenkmalpflege darauf hingewiesen, daß sich im gesamten Plangebiet östlich des Dorfes die früh- bis mittelneolithische Siedlung Fundstelle 5 (Rossener Kultur ca. 4500 - 4000 v. Chr.) befindet, deren Zentralbereich sich mit Gräben und einem sicheren Hausstandort exakt lokalisieren läßt. Bei künftigen Baumaßnahmen (Baugenehmigungsverfahren) sind die archäologisch-denkmalpflegerischen Belange durch Sicherstellung von Rettungs- und Dokumentationsmaßnahmen zu gewährleisten.

Im übrigen ist die Fläche der bebauten Ortslage zugeordnet.

2.2 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.

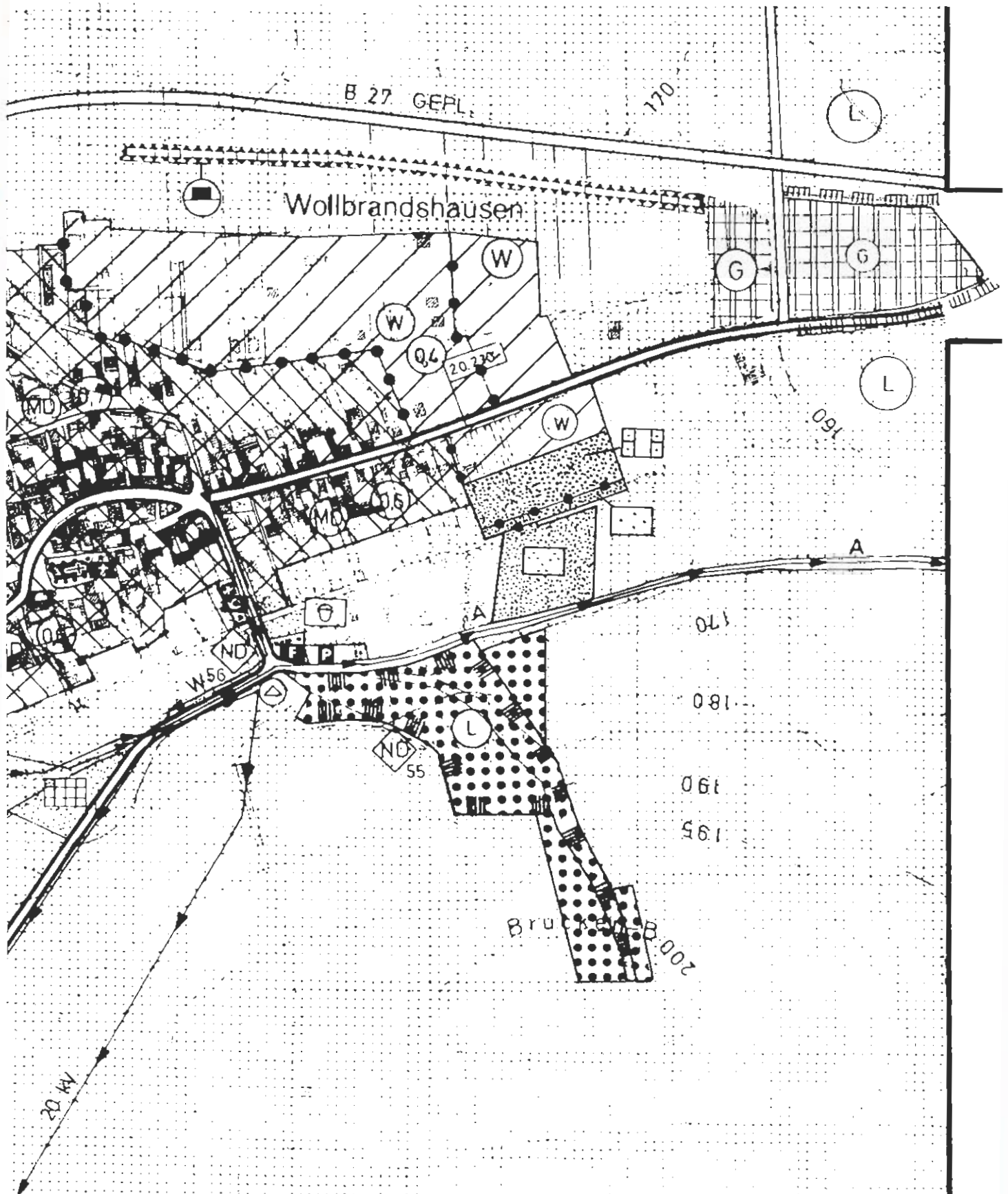
Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat die Aufstellung von 24 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1.-14. und die 16.-23. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde während des Austellungsverfahrens eingestellt und nicht weiterverfolgt.

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Aufstellungsverfahren.

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt den Bereich als gewerbliche Baufläche dar.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 21. Änderung
M. 1:5.000



2.3 Natur und Landschaft:

Der Bereich des Bebauungsplanes wird intensiv als Ackerland genutzt. Landschaftsbildsprägender Bewuchs ist nicht vorhanden. Lediglich entlang der Ostgrenze im Böschungsbereich der Straßenfläche befinden sich Großsträucher, die durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Im Landschaftsrahmenplan Vorentwurf 1996 des Landkreises Göttingen ist der Bereich wie folgt dargestellt.

- | | |
|------------|---|
| Karte I: | Teilaspekt Arten und Lebensgemeinschaften
Bedeutung für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften
gering - Zieltyp V
östlicher Planbereichsrand
Hecke, Baumreihe, Allee |
| Karte II: | wichtige Bereiche Landschaftsbild
Leistungsfähigkeit des Landschaftsbildes für das Landschaftserleben und Zieltypen
eingeschränkt bis stark eingeschränkt
Zieltyp Verbesserung / Wiederherstellung |
| Karte VI: | wichtige Bereiche
Einzelziele und Maßnahmen
Schutzgebiete und -objekte
ohne Darstellungen |
| Karte VII: | wichtige Bereiche
Einzelziele und Maßnahmen
Siedlung, Industrie, Gewerbe
allgemeine Anforderungen gemäß Kapitel 8.3 |

Durch das geplante Gewerbegebiet werden besonders geschützte Landschaftsbestandteile nicht in Anspruch genommen. Dennoch stellt die zugelassene Versiegelung einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Gemäß § 1a BauGB ist sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen, dabei soll die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Gemeinde Wollbrandshausen hat für örtliche Handwerksbetriebe ein kleines Gewerbegebiet ausgewiesen, um Konflikte im Ort zu vermeiden und auch Erweiterungen der Betriebe zu ermöglichen. Diese Fläche ist inzwischen bebaut und es besteht weiterer Bedarf an kleineren Bauflächen im Gewerbegebiet. Aufgrund der vorhandenen Straßen Bundes-, Kreis- und Ortsstraßen ist eine gewerbliche Nutzung dieser Flächen wirtschaftlich sinnvoll. Für die landwirtschaftliche Nutzung sind die Flächen zu kleinteilig und eine Wohnnutzung ist aufgrund der Emissionen nicht vertretbar. So ist die gewerbliche Nutzung in Anlehnung an das östlich angrenzende Gewerbegebiet eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung. Der Versiegelungsgrad soll nicht in vollem Umfang ausgeschöpft werden (auf 0,6 Grundflächenzahl begrenzt), so daß auch Flächen für Anpflanzungen verbleiben. Der Landschaftsrahmenplan stellt keine gegensätzliche Nutzung dar. Unter Punkt Natur und Landschaft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der Bestand bewertet und eine Ausgleichsbilanz erstellt.

2.4 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden von der Bebauung nicht berührt.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für ortsansässige Betriebe gewerbliche Bauflächen anzubieten, um diesen Betrieben die Erweiterung am Ort zu ermöglichen. Die Flächen dienen nicht der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben. Hierfür steht das Gewerbegebiet in Gieboldehausen zur Verfügung. Desweiteren soll der Bebauungsplan die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festsetzen und die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen bilden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan (21. Änderung) stellt den Bereich als gewerbliche Baufläche dar. Hieraus wird aufgrund der Nachbarschaft und der städtebaulichen Zielsetzung ein Gewerbegebiet entwickelt. Aufgrund der nahegelegenen landwirtschaftlichen Betriebsstelle wird ein Teil des Gewerbegebietes entlang der Hauptstraße als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Für das geplante Gewerbegebiet wird in Anlehnung an das benachbarte Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt. Die zulässige Geschöszahl ist bis zweigeschossig ausgewiesen.

Auf die Regelung der Bauweise ist verzichtet, da im Gewerbegebiet großflächige Hallengebäude benötigt werden, die lediglich als abweichende Bauweise eingestuft werden können.

Die überbaubare Fläche ist großzügig mit Baugrenzen begrenzt, um eine optimale Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Das Baugebiet wird im Osten durch die Abfahrtsstrecke der B 27 begrenzt. Hier wird der Abstand zum Fahrbahnrand von 20 m unterschritten. Die Gemeinde ist verpflichtet, mit Grund- und Boden sparsam umzugehen. Da es sich hier nicht um die freie Strecke der Bundesstraße handelt und das Straßengrundstück eine Breite von 18 m aufweist, wird die Notwendigkeit nicht gesehen, den Abstand einzuhalten. Die überbaubare Fläche ist bis auf 5 m an die Grundstücksgrenze herangelegt worden.

3.4 Verkehr

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt durch eine kleine Stichstraße mit Wendeplatz, die an die Hauptstraße angebunden ist. Der Wendeplatz hat einen Wendekreisdurchmesser von 19 m, so daß Lkw problemlos in einem Zuge wenden können.

Zur Hauptstraße sowie zur östlich angrenzenden Straßenfläche erhält das Gewerbegebiet keine Zufahrten. Entlang dieser Grenze ist die Festsetzung Bereich ohne Ein- und Ausfahrt getroffen worden.

Die Einmündung der geplanten Stichstraße außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze wird rechtzeitig mit dem Amt für Kreisstraßen abgestimmt. Die erforderliche Vereinbarung wird rechtzeitig beantragt.

3.5 Grünflächen - Grünanlage öffentlich

Entlang der Westgrenze des Plangebietes soll das Gewerbegebiet zur bebauten Ortslage hin mit einer Grünabpflanzung gestaltet werden. Die südliche Grünfläche zwischen Planstraße und Plangebietsgrenze wird durch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gestaltet. Durch diese Maßnahme wird ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet.

Die nördlich der Planstraße ausgewiesene Grünanlage soll zur Gestaltung des Baugebietsrandes noch einen Schallschutz gewährleisten. Diese Fläche soll durch Aufschüttung als Lärmschutzwall gestaltet werden und durch Bepflanzung zu einer Grünanlage hergerichtet werden. Die Pflanzdichte wird durch die textliche Festsetzung Nr. 6 geregelt.

3.6 Mit Leitungsrecht belastete Flächen

In der landwirtschaftlichen Wegefläche hat die Deutsche Telekom Fernmeldeleitungen liegen, die erhalten werden müssen. Eine Verlegung würde zu erheblichen Kosten führen, die die Gemeinde nicht finanzieren kann. Eine Erhaltung der Wegefläche ist nicht notwendig, da der Weg durch die neue Stichstraße nicht mehr benötigt wird. Somit wird die Fläche dem Gewerbegebiet zugeordnet und die Leitungen durch ein Leitungsrecht gesichert. Eine Überbauung des Leitungsrechtes ist zugelassen, da im Gewerbegebiet nicht mit Kellergeschossen zu rechnen ist und die Zugänglichkeit der Leitung durch einen zu öffnenden Hallenboden gewährleistet werden kann. Die Kabel liegen nach Angaben der Telekom 0,8 m tief. Bei einer Überbauung ist es notwendig, daß sich der Bauherr mit der Telekom ins Benehmen setzt, um die Sicherung der Leitungen abzustimmen.

3.7 Flächen für Aufschüttungen

Durch die zulässige Bebauung und den Straßenbau fällt Boden an, der nicht auf den Baugrundstücken zur Aufschüttung genutzt werden kann. Um den Boden für einen Lärmschutz zu nutzen, soll an der Westseite des Baugebietes ein Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe von 3,5 m erstellt werden. Damit wird sichergestellt, daß das Wohngebiet im Abstand von 150 m nicht unzulässig belastet wird.

Vom Landkreis Göttingen wird auf folgendes hingewiesen.

Bei anfallendem Bodenaushub/Bauschutt handelt es sich gemäß § 3 Abs. 1, 2 in Verbindung mit Anhang I und II B des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) nur um Abfall zur Verwertung soweit die für die Verwertung geltenden Grenzwerte eingehalten werden, anderenfalls handelt es sich um überlassungspflichtige Abfälle zur Beseitigung. Die Verwertung hat gemäß § 5 Abs. 3 KrW-/AbfG ordnungsgemäß, d.h. in Einklang mit den geltenden Gesetzen, und schadlos, d.h. allgemeinwohnverträglich zu erfolgen.

Die Schadlosigkeit ist gegeben, wenn Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit nicht zu erwarten sind. Eine Beeinträchtigung liegt u.a. vor, wenn Gewässer und Boden schädlich beeinflusst werden.

Gegen das o.a. Bauvorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht unter Berücksichtigung der derzeit geltenden gesetzlichen Regelungen keine Bedenken, wenn folgende Nebenbestimmungen eingehalten werden.

1. Für die Ablagerung von Boden und Bauschutt außerhalb einer zugelassenen Deponie ist unabhängig von sonstigen erteilten Genehmigungen die Zustimmung des Landkreises Göttingen - Untere Abfallbehörde - erforderlich. Die Zustimmung in jeweils im Einzelfall (je Anfallstelle) vorab schriftlich zu beantragen.

2. Es darf ausschließlich unbelasteter gewachsener Boden ohne Verunreinigungen eingebaut werden.

Als unbelastet gilt grundsätzlich nur Boden, der den Grenzwerten der Zuordnungsklasse O (Z O) nach Tabellen II. 1.2-2 und 1.2-3 der Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall vom 05.09.1995 entspricht.

Bauschutt gilt grundsätzlich als unbelastet, wenn er den Grenzwerten der Zuordnungsklasse O (Z O) der Richtlinie zur Verwertung von Bauschutt in Niedersachsen (Bauschuttrichtlinie) sowie ergänzend Z O nach Tabellen II. 1.4-4 ff der o.a. TR entspricht. Darüber hinaus darf auch Boden und Bauschutt eingebaut werden, der den Grenzwerten der Zuordnungsklasse Z 1.1 und ggf. Z 1.2 entspricht, wenn der Lärmschutzwall mit einer geschlossenen Vegetationsschicht versehen wird.

Der Nachweis der Schadstofffreiheit ist der Antragstellung nach Ziffer 1 beizufügen.

3. Vor Beginn jeder Ablagerung sind die Namen der ausführenden Firma einschließlich eventueller Subunternehmer sowie des verantwortlichen Bauleiters bekanntzugeben.
4. Der Beginn der Arbeiten ist dem Landkreis Göttingen anzuzeigen. Vor Beginn jeder Ablagerung muß eine Überprüfung der anfallenden Bodenüberschußmassen/des Bauschutts durch den Landkreis Göttingen erfolgen, um die Schadstofffreiheit des Bodens entsprechend Nr. 2 festzustellen.

Bei der Ablagerung von Boden/Bauschutt von Anfallstellen außerhalb des Landkreises Göttingen ist nachzuweisen, daß der Boden am Anfallort von dem dort zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger von der Andienungspflicht freigestellt ist und dieser die Schadstofffreiheit im o.a. Sinne bestätigt.

5. Es erfolgt eine visuelle Prüfung, die Anordnung von Analysen bleibt vorbehalten.
6. Bei auftretenden Verdachtsmomenten einer Verunreinigung des Bodens/Bauschutt sind sofort Analysen eines unabhängigen Gutachters nach den Angaben des Landkreises Göttingen zu beauftragen und vorzulegen.
7. Jede Ablagerung einschließlich Zwischenlagerung von Bauschutt, Straßenaufbruch und sonstigen Abfallstoffen ist unzulässig.
8. Wilde Ablagerungen von Hausmüll o.ä. sind sofort zu entfernen und einer zugelassenen Abfallbeseitigungsanlage (Deponie Deiderode) zuzuführen.
9. Die Anlieferungen sind zu erfassen und dem Landkreis Göttingen - Amt für Wasser und Abfall - unaufgefordert nachzuweisen. Es sind folgende Angaben zu machen: Datum, Namen der ausführenden Firma, Art des Materials, Herkunft des Materials, Menge (in m³); die vorstehenden Angaben sind vom verantwortlichen Bauleiter durch Unterschrift zu bestätigen. Der Nachweispflicht wird auch durch Vorlage von Arbeitsberichten o.ä. entsprochen, kurzfristige Rückgabe vorgelegter Originalbelege wird zugesichert.

3.8 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Das Gewerbegebiet soll nicht nur zur Westseite eingegrünt werden, sondern auch zu den übrigen Seiten. Da nicht genügend Fläche zur Verfügung steht, müssen Pflanzmaßnahmen innerhalb des Gewerbegebietes vorgenommen werden. Durch die festgelegten Pflanzstreifen wird das Planungsziel erreicht. Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 3 wird die Pflanzdichte bestimmt.

3.9 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Aufgrund der Nachbarschaft kann das Gewerbegebiet im südlichen Bereich entlang der Hauptstraße nicht uneingeschränkt genutzt werden. Um hier Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird der südliche Teil des Gewerbegebietes dahin eingeschränkt, daß die Lärmrichtwerte eines Mischgebietes (tags 60 dB(A) m² und nachts 45 dB(A) m²) nicht überschritten werden dürfen. Das vorgelagerte eingeschränkte Gewerbegebiet bildet für das angrenzende Gewerbegebiet einen Schallschutz, so daß der nördliche Teil uneingeschränkt als Gewerbegebiet genutzt werden kann.

zu Nr. 2

Entlang der Nordgrenze ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt worden, der mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden soll. Mit der Pflanzdichte je 15 lfdm Pflanzstreifenlänge 1 Laubbaum und vier Großsträucher wird das Gestaltungsziel des Ortsrandes erreicht.

zu Nr. 3

Entlang der Ost- und Südgrenze ist ein 3 m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen. Hier befindet sich im Randbereich der Verkehrsfläche bereits Großgrün aus Sträuchern, welches durch Baumpflanzungen ergänzt werden soll. Mit der Anpflanzung von je 15 lfdm Pflanzstreifenlänge ein Laubbaum wird das Planungsziel erreicht.

zu Nr. 4

Das Gewerbegebiet wird landwirtschaftlich genutzt und weist keinen Baum- und Strauchbewuchs auf. Um eine allgemeine Durchgrünung des Gebietes zu erreichen, wird eine flächenbezogene Anpflanzungsfestsetzung getroffen, die den Betrieben die Standortbestimmung überläßt. Damit wird eine allgemeine Durchgrünung erreicht, ohne daß die Betriebe durch die Bäume besonders eingeschränkt werden.

zu Nr. 5

Im Gewerbegebiet wird es notwendig, größere Flächen für Stellplätze (Kunden, Angestellte, Mitarbeiter u.a.) bereitzustellen, die sich in einem größeren Zusammenhang nachteilig auf die Umwelt auswirken. Durch die Bepflanzung mit Laubbäumen kann dieser Effekt wesentlich gemindert werden. Um keine großflächigen unbegrünten Stellplatzflächen zu erhalten, ist für je 5 Stellplätze die Anpflanzung eines Laubbaumes in dem Stellplatzbereich festgesetzt.

zu Nr. 6

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche soll mit Bäumen und Sträuchern gestaltet werden. Mit der getroffenen Festsetzung je 200 m² Grünfläche einen Laubbaum und sechs Großsträucher anzupflanzen, wird das Ziel der Gestaltung und Aufwertung der Grünfläche erreicht.

zu Nr. 7

Die geplante Erschließungsstraße mündet in die Hauptstraße K 117 ein. Um hier einen sicheren Verkehrsablauf zu gewährleisten, ist ein Sichtfeld ausgewiesen, um die Einsicht in die Landesstraße zu gewährleisten. In dem ausgewiesenen Sichtfeld sind sichtbehindernde Maßnahmen über 80 cm der Fahrbahnoberkante nicht zulässig.

zu Nr. 8

Durch die geplante Versiegelung wird das abzuleitende Oberflächenwasser vergrößert, zumal die Fläche 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 Lage 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 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 Min. Rückhalte berechnet. Das ergibt eine Wassermenge vom 6.600 L/1.000 m². Die Rückhaltmenge kann dadurch reduziert werden, daß die zulässige Versiegelung nicht ausgenutzt wird und die Versiegelung der Zu- und Ausfahrtsbereiche wie die Wegebefestigung in wasserdurchlässigem Material erstellt wird und der Überlauf in zusätzlichen Mulden versickert. Außerdem kann durch Anlegung von flächenhaften Versickerungsmulden auf dem Grundstück das Rückhaltevolumen reduziert werden.

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 unbebaute Bereiche geleitet oder eine größere Speicherkapazität vorgesehen 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 Zu- und Ablaufkanäle unter der Erde müssen mindestens einen Durchmesser von 100 mm besitzen. So kann der Ablauf direkt am Rückhaltebecken durch seine schwimmergesteuerte Pumpe, die aufgrund der Leitung und des Abflußquerschnittes die Abgabemenge gewährleistet, geregelt werden. Außerdem besteht die Möglichkeit, durch ein schwimmergesteuertes Abflußrohr eine gleichbleibende Abflußmenge, unabhängig vom Wasserstand im Rückhaltebehälter, abzugeben. Eine Verringerung der Regenwasserleitung bis zur öffentlichen Straße ist nicht erforderlich.

Als weitere Variante kann in Betracht kommen, daß im Übergabeschacht von der öffentlichen zur privaten Leitung ein Reduzierstück eingesetzt wird, das so berechnet ist, daß bei gefülltem Rückhaltebecken und dem damit verbundenen Wasserdruck die max. Abgabemenge erreicht wird. Bei abnehmendem Wasserstand wird auch die Abgabemenge verringert. Hier könnte man auch eine Durchschnittsberechnung erstellen, die bei mittlerem Wasserstand die zulässige Abgabemenge erreicht, so daß bei vollem Behälter der Abfluß größer ausfällt. Bei dieser Anschlußart muß jedoch gewährleistet sein, daß die Regenwasserkanäle in den Straßen diese Menge nicht aufnehmen können. In den meisten Fällen sind die öffentlichen Kanäle überdimensioniert, weil sie ein Mindestmaß nicht unterschreiten sollen.

Somit bestehen ausreichend Möglichkeiten den Regenwasserabfluß ordnungsgemäß durchzuführen. Da alle Abflußregulierungen nicht sehr aufwendig sind und die festgesetzte Rückhaltung gewährleisten, besteht kein Erfordernis, eine bestimmte Art festzuschreiben.

Die Durchsetzung dieser Festsetzung erfolgt im Rahmen der Anschlußgenehmigung durch die Samtgemeinde Gieboldehausen. Auf die Anleitung der Regenwasserrückhaltung der Samtgemeinde Gieboldehausen wird hingewiesen. Auch sollte der Betrieb dieser Anlagen zu späteren Zeiten überprüft werden.

zu Nr. 9

Im Gewerbegebiet stellt die zulässige Geschößzahl keine etwaige Höhenbegrenzung dar. So können eingeschossige Hochregallager erstellt werden, die das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Um die zulässigen Gebäude in ihrer Höhe in das Umfeld einzufügen, wird die max. Höhe der baulichen Anlagen auf 175 m ü. NN begrenzt. Das Geländeniveau des Gewerbegebietes liegt wie aus der Grundkarte zu entnehmen ist, zwischen 163 m und 166 m über NN. So können Gebäude mit einer Höhe zwischen 9 - 12 m errichtet werden, die für das geplante Kleingewerbe ausreichend sind.

3.10 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in den Naturhaushalt zugelassen, der, wie bereits dargelegt, unvermeidbar ist. Mit der Bebauung werden folgende Schutzgüter beeinträchtigt.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Untereichsfeldes 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. Das Plangebiet wird im Norden durch die in Dammlage geführte B 27, im Osten durch das bebaute Gewerbegebiet Kuhlager und im Süden durch die landwirtschaftlichen Hofstellen begrenzt. Lediglich zum Westen hat das Gewerbegebiet zur bebauten Ortslage noch einen Abstand von 150 bis 200 m. Durch die Lage und die Höhenbegrenzung für die zulässigen baulichen Anlagen übt das Plangebiet keinen erheblichen Einfluß auf das Landschaftsbild aus. Mit der Rand- und allgemeinen Durchgrünung wird das Baugebiet in das Landschaftsbild eingefügt.

Boden

Durch die Versiegelung wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt. Mit der Ausweisung von Grünflächen und der maßvoll gehaltenen Grundflächenzahl ist der Eingriff wesentlich minimiert.

Wasser

Durch die Bebauung - Versiegelung wird das Schutzgut Wasser - Grundwasser gleichermaßen wie der Boden beeinträchtigt. So wird durch die Versiegelung das anfallende Regenwasser aufgefangen und abgeleitet, wodurch dem Grundwasser die Anreicherung verloren geht. Gleichzeitig werden durch die verstärkte Ableitung die Vorfluter belastet, die dann verstärktes Hochwasser führen und damit erheblichen Schaden bei Flora und Fauna anrichten. Durch die vorhandene Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung des abzuleitenden Regenwassers nicht möglich. Um die aufgeführten Schäden zu vermeiden, ist die Regenwasser-Rückhaltung auf den Grundstücken festgesetzt. Damit ist der Eingriff in das Schutzgut Wasser weitgehend minimiert.

Luft und Klima

Mit der Versiegelung von Freiflächen verändert sich das Lokalklima mit Temperaturerhöhung, Verringerung der relativen Luftfeuchte, Verringerung der Windgeschwindigkeit.

Das Gewerbegebiet liegt am Rand der in Dammlage geführten Bundesstraße 27, so daß diese Fläche auf das örtliche Kleinklima keine besonderer Bedeutung besitzt.

Durch die Bepflanzungsmaßnahmen wird ein Ausgleich in bezug auf die Verbesserung des Kleinklimas geschaffen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Acker intensiv genutzt. Dadurch ist das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften bereits stark beeinträchtigt. Hierzu kommen die Belastungen von den angrenzenden Straßenflächen.

In Anlehnung an das Osnabrücker Modell wird nachfolgend eine Berechnung des Bestandes sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt.

Bestandsberechnung

Plangebiet	8.722 m ²				
landwirtschaftl. Weg	246 m ²	x	0,2 WE/m ²	=	49 WE
Ackerland	8.476 m ²	x	0,6 WE/m ²	=	5.085 WE
					5.134 WE

Berechnung der Planung

Plangebiet	8.722 m ²				
Gewerbegebiet	6.824 m ²				
GRZ 0,6 = 4.094 m ² + 20 % = 1.365 m ²	5.459 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Grünland	1.365 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	1.638 WE
Verkehrsfläche	600 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Grünanlage	1.298 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	1.558 WE
Aufwertung durch					
Textliche Festsetzung Nr. 2 301 m ² Pflanzstreifen	301 m ²	x	0,3 WE/m ²	=	90 WE
Textliche Festsetzung Nr. 3 432 m ² Pflanzstreifen	432 m ²	x	0,3 WE/m ²	=	130 WE
Textliche Festsetzung Nr. 4 6.824 m ² Gewerbegebiet = 14 Laubbäume x 68 WE				=	952 WE
Textliche Festsetzung Nr. 6 1.298 m ² Grünfläche		x	0,6 WE/m ²	=	779 WE
					5.147 WE
					=====

Hieraus ergibt sich ein Kompensationsüberschuß von 13 WE. Damit ist der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen.

3.11 Immissionsschutz

Das Gewerbegebiet liegt in der Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Betrieben. Diese Betriebe sind aufgrund ihrer eigenen Emissionen als Dorfgebiet zu werten. Durch das eingeschränkte Gewerbegebiet, welches die Lärmrichtwerte eines Mischgebietes einhalten muß, werden die Betriebsstellen nicht unzulässig belastet.

Durch den Lärmschutzwall wird gewährleistet, daß das Wohnbaugebiet "Obere Wöhrde" nicht durch gewerblichen Lärm unzulässig belastet wird. Der Lärmschutz ist gewährleistet.

3.12 Hinweise

Von Seiten der Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, daß für das Baugebiet archäologische Funderwartung besteht, da sich hier die früh- bis mittelneolithische Siedlung Fundstelle 5 (Rössener Kultur ca. 4500 v. Chr.) befindet. Es handelt sich um ein Baudenkmal nach § 3 (4) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz. Einer Überbauung kann nur unter nachfolgenden Bedingungen denkmalrechtlich zugestimmt werden.

1. Alle Erdarbeiten, einschließlich der Erschließung des Baugebietes, dürfen nur unter Einbeziehung der archäologischen Denkmalpflege (untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Göttingen) durchgeführt werden.
2. Der Abschub des Mutterbodens für die Erschließung erfolgt unter der Aufsicht der Denkmalpflege, und zwar mit einem zeitlichen Vorlauf von rund drei Wochen vor den weiteren Kanalarbeiten usw., damit die archäologischen Rettungsuntersuchungen vorgenommen werden können.
3. Die Erdarbeiten der nachfolgenden Überbauung als Gewerbefläche, auch die Bodenbewegung für Parkplatzanlagen usw. sind rechtzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde d.h. mindestens drei Wochen vor Beginn abzustimmen. Auch hier wird die zeitlich eingeplante archäologische Untersuchung und Rettungsgrabung unerlässlich.

Vom Straßenbauamt Gandersheim wird auf folgendes hingewiesen.

Oberflächen- und Abwässer aus dem Baugebiet dürfen den Straßenanlagen der Bundesstraße - hier die Straße gem. o.a. Ziffer 1.a) - weder mittelbar noch unmittelbar zugeleitet werden.

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

Geplante Anpflanzungen entlang der Bundesstraße - hier die Straße gem. o.a. Ziffer 1.a) - sind mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

Lärmschutzenschädigungen für das geplante Baugebiet können von der Straßenbauverwaltung nicht gewährt 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 Gewerbegebiet wird über das örtliche Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser wird von der EEW sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Trinkwasserleitung. Die EEW stellt Löschwasser nur im Rahmen der Transportkapazität der Versorgungsleitungen zur Verfügung. 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 Abwässer 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 Gewerbegebiet wird das anfallende Niederschlagswasser nur in dem festgesetzten Umfang abgeleitet und dem nächsten Vorfluter zugeführt. Der Regenwasserabfluß für die Straßenfläche wird durch einen Staukanal oder durch eine Rückhalte mulde in der öffentlichen Grünfläche gedrosselt abgegeben. Somit wird der Regenwasserabfluß nicht erhöht.

Die Müllabfuhr im Gewerbegebiet 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 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

Erwerb und Freilegung
Verkehrsflächenausbau

Von diesen Beträgen werden 90 % über den Erschließungsbeitrag verteilt.

Regenwasserkanal
Schmutzwasserkanal
Hausanschlüsse (SW, RW)

Diese Kosten werden vom Abwasserverband und der Samtgemeinde getragen bzw. umgelegt.

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

4.6 Die vorgesehene Finanzierung der zu treffenden Maßnahmen

Der Ausbau der notwendigen Erschließungsanlagen wird für die nächsten Jahre vor-
gesehen.

4.7 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von	0,8722 ha
davon sind	
Gewerbegebiet	0,6824 ha
Verkehrsfläche	0,0600 ha
Grünfläche	0,1298 ha

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 8

"Westliches Kuhlager"

vom 26.7.1999 bis einschließlich 27.8.1999

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

Wollbrandshausen, den 24.11.1999

gez. Rudolph
Bürgermeister



Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-umstehen-
de Abschrift/Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift/
~~Ausfertigung~~ beglaubigten/einfachen/Abschrift/Ablichtung
der/des Begründung des Bebauungsplanes
Nr. 8 Westliches Kuhlager
(genaue Bezeichnung des Schriftstückes)

übereinstimmt.

Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei

(Behörde)

erteilt.

Gieboldehausen, den 15.01.04



Samtgemeinde Gieboldehausen
Der Samtgemeindedirektor
Im Auftrag

Kube