

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

0,3 Geschosflächenzahl
0,3 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
I zwingend

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

ED Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig
Baugrenze

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

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

••••• Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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

□ Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
(siehe Textlicher Hinweis)

□ nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

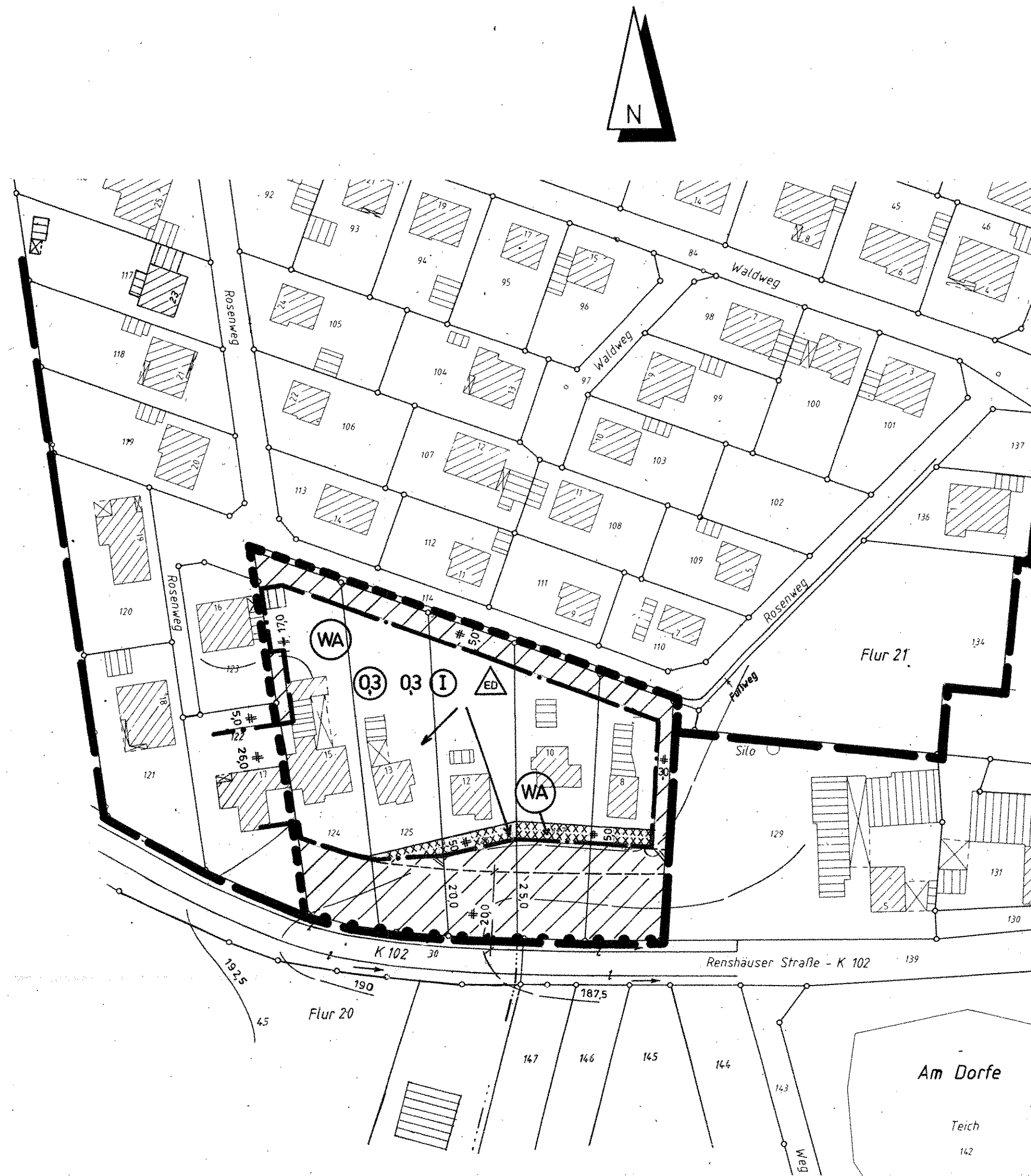
+ Abstandsstreifen zur Kreisstraße 102

HINWEIS

Die mit **XX** gekennzeichnete Fläche ist aufgef. Baugrunduntersuchungen sind in diesem Bereich notwendig.

B 38 / 95

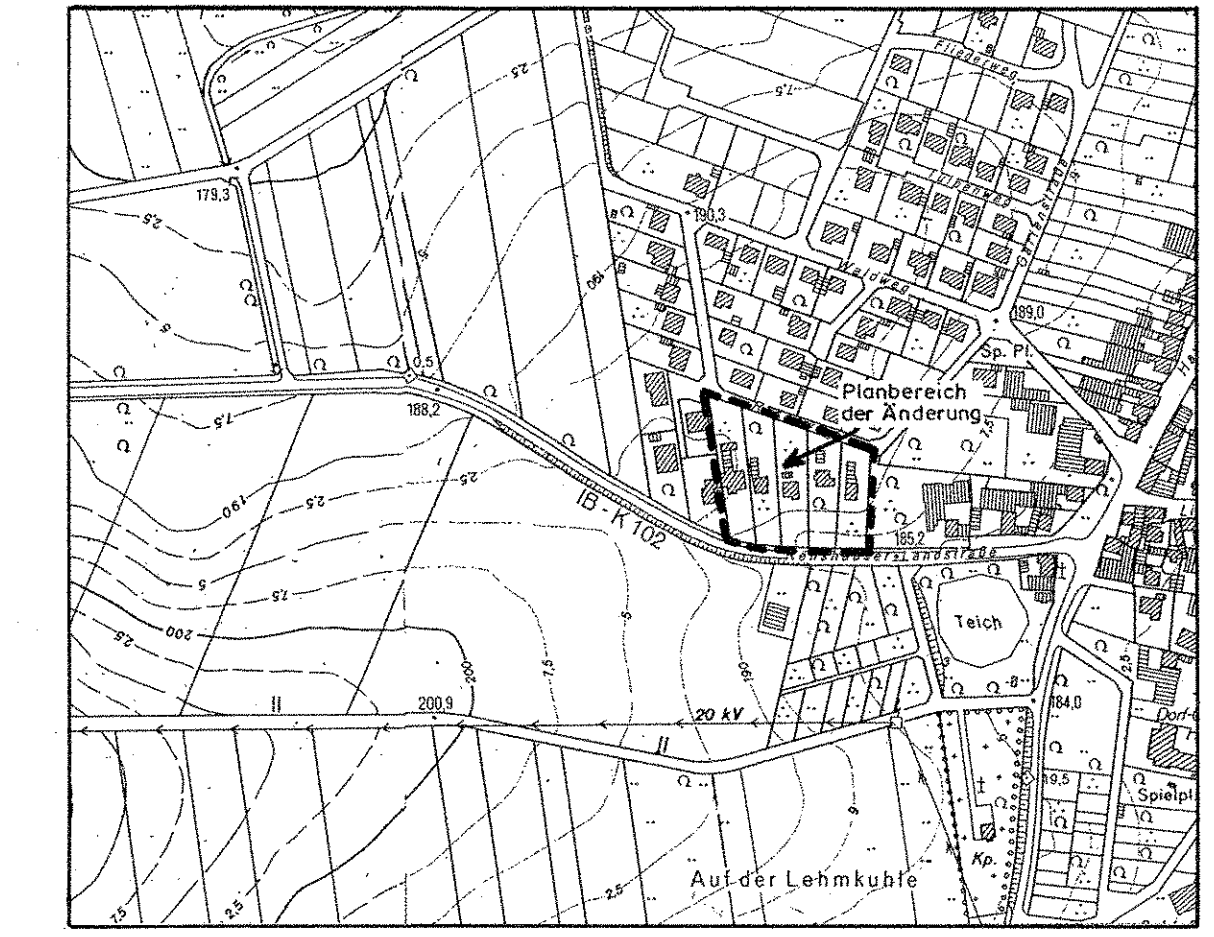
Planunterlage
Maßstab 1:1000
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte
Flur: 21 Maßstab 1:1000
Stand vom: 4.03.94
Landkreis: Göttingen
Gemeinde: Bodensee
Gemarkung: Bodensee
Angefertigt: Katasteramt Göttingen
Göttingen, den 30.03.94
Im Auftrage
Aktenzeichen: VAB 1110/94
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187)



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Höhenlinie über N.N.
- Graben

Ausschnitt aus der DKG 5 Nr. 4326 Fortführungsstand 1993
Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 30.03.94 Az: VAB 1110/94
Herausgeber: Katasteramt Göttingen



Die Ablichtung stimmt mit dem vorgelegten Vergleichsschriftstück überein. Das Schriftstück ist nach Ursprung, Inhalt und Form rechtlich nicht geprüft.
Bodensee, den 01.08.06
Samtgemeinde Gisboldehausen
Der Samtgemeindedirektor
Im Auftrage

BODENSEE

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 A

**„LEHMBERG“
4. ÄNDERUNG**

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG, IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

PLANUNGSBÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds.-Baunutzungsverordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 2 A, 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung), als Satzung beschlossen.
Bodensee, den 24.11.1995
Siegel
I.V. gez. Henniges Bürgermeister
gez. Richter Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.94 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB *) ortsüblich bekanntgemacht.
Bodensee, den 24.11.1995
gez. Richter Gemeindedirektor

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
VAB 1110/94
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 4.3.1994). 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.
Göttingen, den 7. Nov. 1995
Siegel
gez. Robowski Vermessungsoberrat

Planverfasser
Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im Juni 1994
BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Löhninger Str. 15
Telefon (0511) 822530 Fax (0511) 822531

Öffentliche Auslegung
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.12.94 dem Entwurf der 4. 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 22.12.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.12.1994 bis 30.01.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Bodensee, den 24.11.1995
gez. Richter Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die ersetzte öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.12.1994 bis 07.01.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Bodensee, den
Göttingen, den 7. Nov. 1995
Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegentlich zur Stellungnahme bis zum
Bodensee, den
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, 4. Änderung, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.09.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Bodensee, den 24.11.1995
gez. Richter Gemeindedirektor

Anzeige
Der Bebauungsplan, 4. Änderung, ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 14.12.95 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan, 4. Änderung wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/Ausnahme der durch katastrophal gemachten Teile *) nicht geltend gemacht.
Göttingen, den 1. Februar 1996
Landkreis Göttingen
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage
gez. Eggert
Siegel

Beitriffsbeschluss
Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom Az.: aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
Der Bebauungsplan, 4. Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Bodensee, den
Gemeindedirektor

Inkrafttreten
Die Erstellung der Genehmigungs-Durchführung des Anzeigeverfahrens der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 6.7.2006 im Amtsblatt bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan, 4. Änderung, ist damit am 6.7.2006 rechtsverbindlich geworden.
Bodensee, den 06.07.2006
gez. Henniges Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes geltend gemacht worden.
Bodensee, den
Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Bodensee, den
Bürgermeister
Anmerkung:
*) Nichtzutreffendes streichen

GEM § 41 BauGB	GEM § 32 BauGB	GEM § 10 BauGB	GEM § 11 BauGB	GEM § 12 BauGB
BEARBEITET: 22.07.1994 / RO.	GEÄNDERT: 07.12.1994 / RO.	STAND: 13.09.1995 / RO.		

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 13.09.1995	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

GEMEINDE BODENSEE BEBAUUNGSPLAN NR. 2A "LEHMBERG" 4. ÄNDERUNG

Übersichtsplan 1:5000



Ausschnitt aus der DGK 5 Nr.4326 Fertführungsstand 1993
 Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 30.03.94 Az:VAB 1110/94
 Herausgeber: Katasteramt Göttingen

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Bodensee hat am 23.2.1994 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A "Lehmberg" beschlossen."

1.2 Planbereich

Das Gebiet der 4. Änderung betrifft nur einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2A "Lehmberg" und liegt zwischen Rosenweg und Renshäuser Straße - K 102. Der Geltungsbereich der 4. Änderung wird wie auf dem Deckblatt im Maßstab 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 20 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. bis 14. und die 16. - 19. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

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

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

2.2 Natur und Landschaft

Das Änderungsgebiet stellt sich als Siedlungsgebiet mit Wohngebäuden und Hausgärten dar. Durch die beabsichtigte Änderung wird die Möglichkeit eröffnet, die vorhandenen Gebäude zu erweitern. Diese geringfügigen zusätzlichen Versiegelungen stellen keinen erheblichen Eingriff dar und müssen nicht ersetzt oder ausgeglichen werden.

2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

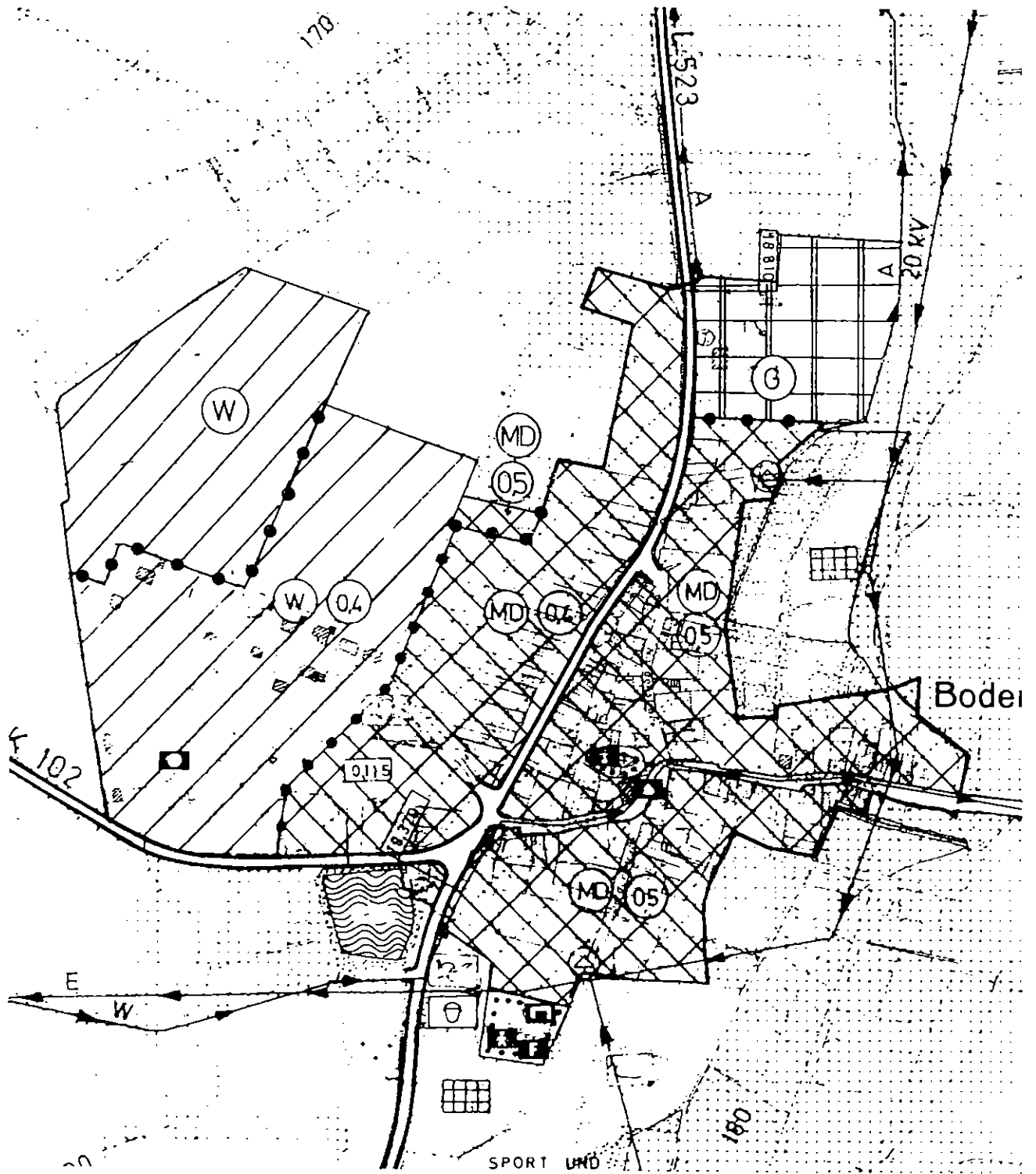
Überschwemmungs und Wasserschutzgebiete werden von dem Bebauungsplan nicht berührt.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Bodensee ist dem Grundzentrum Gieboldehausen zugeordnet. Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufgabe des Grundzentrums bekommen, während die übrigen Gemeinden der Samtgemeinde eine Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zugestanden bekommen haben. Die Gemeinde Bodensee hat eine konstante Eigenentwicklung.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5.000



3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Die Gemeinde Bodensee hat den Bebauungsplan Nr. 2A "Lehmberg" aufgestellt, der vom Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt wurde. Durch Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Die 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 2A "Lehmberg" wurde aufgestellt und vom Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt.

Die 2. Änderung (vereinfacht § 13 BauGB) wurde 1983 aufgestellt und durch Bekanntmachung am 30.12.1983 rechtsverbindlich.

Die 3. Änderung (vereinfacht § 13 BauGB) wurde 1985 aufgestellt und durch Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Ziel der 4. Änderung ist es, die enge überbaubare Fläche aufzuweiten, um eine wirtschaftlichere bauliche Nutzung zu erlangen. Unter Beachtung der städtebaulichen Ordnung soll die Änderung durchgeführt werden.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Hieraus wurde ein allgemeines Wohngebiet entwickelt. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird die Gebietsausweisung unverändert beibehalten.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen, Baugrenzen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt eine eingeschossige Bebauung mit einer Geschoßflächenzahl von 0,3 und mit einer Begrenzung der Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser fest. Diese Festsetzungen bleiben unverändert. Lediglich die Grundflächenzahl ist ergänzend hinzugekommen.

Die überbaubare Fläche wird wesentlich erweitert. Die überbaubare Fläche wird so begrenzt, daß sie zum Rosenweg einen Abstand von 5 m und zur Kreisstraße von 20 bis 25 m einhält. Die Grundstücke sind mit Gebäuden bebaut. Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen wirkt sich bei der Erweiterung der vorhandenen Gebäude hinderlich aus und wird diesbezüglich aufgehoben. Damit wird den Eigentümern Raum gegeben, die vorhandenen Flächen zu erweitern. Im südlichen Teilbereich der überbaubaren Fläche sind vor über 20 Jahren Bodenauffüllungen durchgeführt worden. Hier ist es notwendig, Baugrunduntersuchungen durchzuführen, um eine ausreichende Standsicherung zu erhalten (siehe Hinweis).

3.5 Verkehr

Durch die Änderung wird die Parkplatzfläche auf dem Flurstück 124 aufgehoben. Die Fläche wurde nicht als öffentlicher Parkplatz erstellt. Da kein Bedarf besteht, wird die Parkplatzfläche aufgehoben. Im übrigen bleibt die Verkehrsfläche unverändert.

Zur Kreisstraße hin sind die Baugrundstücke ohne Ein- und Ausfahrt einzufrieden. Die Grenze ist entsprechend mit dem Planzeichen gekennzeichnet.

3.6 Natur- und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Nds. Naturschutzgesetz sind im Bebauungsplan die Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Hier besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, durch den der Eingriff in den Naturhaushalt ohne Ausgleichs- und Er-

satzmaßnahmen zugelassen ist. Durch die Änderung wird die zulässige Versiegelung nicht erhöht, da die Grund- und Geschosflächenzahl unverändert erhalten bleibt. Nur die Platzierung wird geräumiger, so daß der Eingriff schonender durchgeführt werden kann. Die Änderung hat gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine Erhöhung der nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht notwendig.

3.7 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

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

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über die vorhandenen Leitungen durch die EEW sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung wird über die Trinkwasserversorgung sichergestellt. Die EEW stellt im Rahmen der Transportkapazität der Trinkwasserleitung Löschwasser zur Verfügung. Im übrigen steht das Wasser des nahegelegenen Teiches zur Verfügung.

Die Abwässer werden im Trennsystem der Verbandskläranlage zum Klärwerk Katlenburg geleitet.

Das anfallende Niederschlags- und Grundwasser wird über den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet. Es wird jedoch empfohlen, das Dachflächenwasser aufzufangen und als Brauchwasser im Gartenbereich zu nutzen.

Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Göttingen sichergestellt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die EAM, Göttingen, gewährleistet.

4.4 Einstellplätze, Parkplätze

Einstellplätze müssen gem. NBauO bei Bauantrag in entsprechender Anzahl nachgewiesen werden.

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 zwei Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.

Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesen.

4.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Durch die 4. Änderung entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

4.7 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet (Allgemeines Wohngebiet) hat eine Gesamtgröße von 0,7623 ha

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 2A

"Lehmberg", 4. Änderung

vom 30.12.1994 bis einschließlich 30.01.1995

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

Bodensee, den 24.11.1995

gez. Henniges
i. V. Bürgermeister

gez. Richter
Gemeindedirektor