

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 1 Abs. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung i.d.F vom 15.9.1977 - Bundesgesetzbl. I S. 1764 - BauNVO -)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 des Bundesbaugesetzes - BBauG - sowie §§ 16 und 17 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse
- ① zwingend
- 04 Grundflächenzahl
- 05 Geschosflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZEN
 (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Stellung der baulichen Anlagen

VERKEHRSFLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)

- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- Öffentliche Parkflächen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Sichtdreiecksflächen

GRÜNFLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG)

- Grünflächen (öffentlich)
- Grünanlage

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)
- Straßenbegrenzungslinie, Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Überbaubare Grundstücksfläche

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)

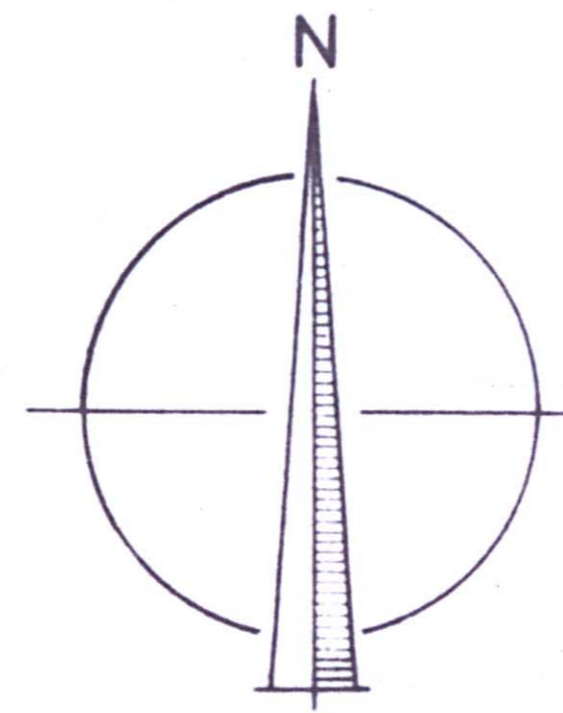
- Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen
- Umformerstation

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen, sowie Bewuchs und Einfriedigungen über 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

TEXTLICHE HINWEISE

Vorhandene Bäume und Sträucher sind durch die Platzierung der baulichen Anlagen und im Zuge der Bauarbeiten, soweit irgend möglich, zu erhalten. Auf den Freiflächen der Baugrundstücke und auf Nebenflächen der Verkehrsbereiche (Trennungstreifen, Parkplätze, u.a.) sind, soweit es die Nutzung und die räumliche Situation zulassen, Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Dabei sollte auf jedem Baugrundstück bzw. je 500 qm Freifläche, wenn nicht vorhanden, mindestens ein standortheimischer Laubbaum angepflanzt und erhalten werden.

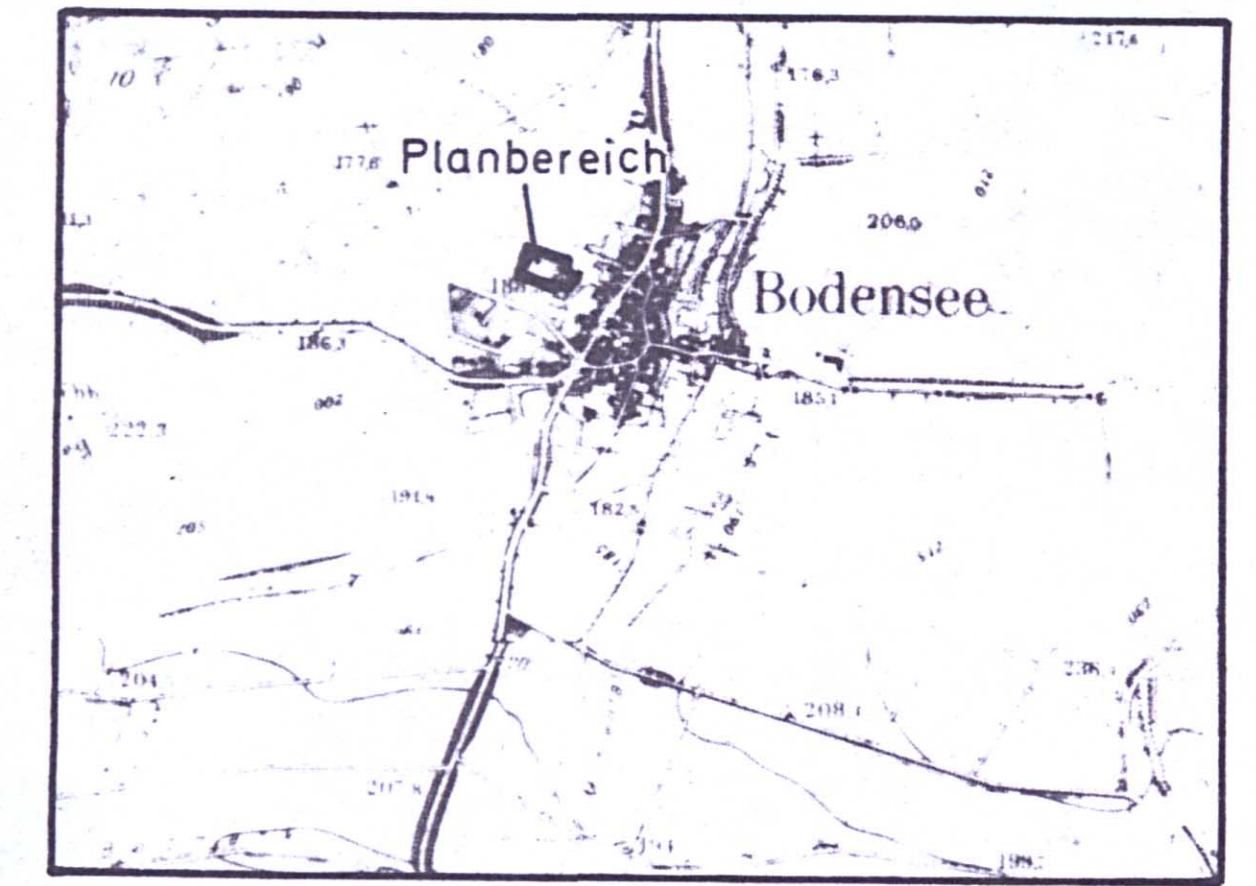


LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Mauer
- Höhenlinien über N.N.
- Zaun



Bestandteile der Planung
 Bebauungsplan
 beigelegt: Begründung



Übersichtsplan M. 1:25 000

Samtgemeinde Gieboldehausen
 Gemeinde Bodensee
 Landkreis Göttingen
 Reg. Bezirk Braunschweig
 Katasteramt Göttingen
 Gemarkung Bodensee
 Flur 8

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

Kartengrundlage : Flurkartenwerk
 Erlaubnisvermerk : Vervielfältigungsurlaubnis für Architekturbüro L. Keller, Hannover
 erteilt durch das Katasteramt Göttingen am 13.8.1979 Az: YAB 1129/79

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.4.79). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt Göttingen, den 17.3.1980
 Im Auftrag
 Kartell
 Vermessungsdirektor
 Vermessungsamt

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen am 19.02.79

Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 21.03.79

Bodensee, den 21.03.79
 (Siegel)
 Stadt-Gemeindedirektor

Der Entwurf wurde im Auftrag der Stadt/Gemeinde ausgearbeitet vom Architekturbüro L. Keller Hannover, im September 79

Architekturbüro Keller
 3000 Hannover 71 (Siegel)
 Lotte Keller
 Planverfasser

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat dem Entwurf mit Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen am 18.09.79, 23.11.79

Bodensee, den 18.09.79
 20.11.79
 (Siegel)
 Stadt-Gemeindedirektor

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, gem. § 2a Abs. 6 BBauG mit Angabe von Ort und Dauer und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können erfolgte am 17.01.80

ortsüblich durch Aushang
 Bodensee, den 17.01.80
 (Siegel)
 Stadt-Gemeindedirektor

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 25.01.80 bis 25.02.80 einschliesslich Bodensee, den 27.02.80

Als Satzung vom Rat der Stadt/Gemeinde aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 10 BBauG i.d.F.v. 18.9.1976 (BGBI. I S. 2255) sowie des § 6 NGO vom 4.3.1955 (Nds. GVBl. S. 15 126) in der jetzt gültigen Fassung beschlossen am 09.03.80
 Bodensee, den 07.03.80
 (Siegel)
 Stadt-Gemeindedirektor

Genehmigt gem. § 11 BBauG nach Maßgabe meiner Verfügung vom heutigen Tage
 309, 214e2 - 52162, e2 - 5
 Braunschweig, den 26.6.80

(Siegel)
 Bezirksregierung Braunschweig
 im Auftrag
 (Siegel)
 Stellv. Bürgermeister

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist in der Genehmigungsverfügung 309, 214e2 - 52162, e2 - 5 vom 26.6.80 aufgeführten Auflagen beigetreten mit Beschluß vom 09.07.80

Bodensee, den 09.07.80
 (Siegel)
 Stadt-Gemeindedirektor

Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie Ort und Zeit der möglichen Einsichtnahme dieses Bebauungsplanes mit Begründung erfolgte am gem. § 12 BBauG im Verkündungsblatt des Landkreises 23.07.80

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
 Bodensee, den 24.07.80
 (Siegel)
 Stadt-Gemeindedirektor

BODENSEE
BEBAUUNGSPLAN NR. 5
BRUCHBERG I

M. 1:1000

genehmigte Ausfertigung
 BUNDESBAUGESETZ (§ 30), BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

PLANUNGSBURO L. KELLER, LOTHINGERSTRASSE 15, 3 HANNOVER 71

NACH § 2 (1)	NACH § 2a(6)		
18.9.1979			
BEARBEITET	GEÄNDERT:		
8.9.1979 / RO.	17.1.1980 / RO.		

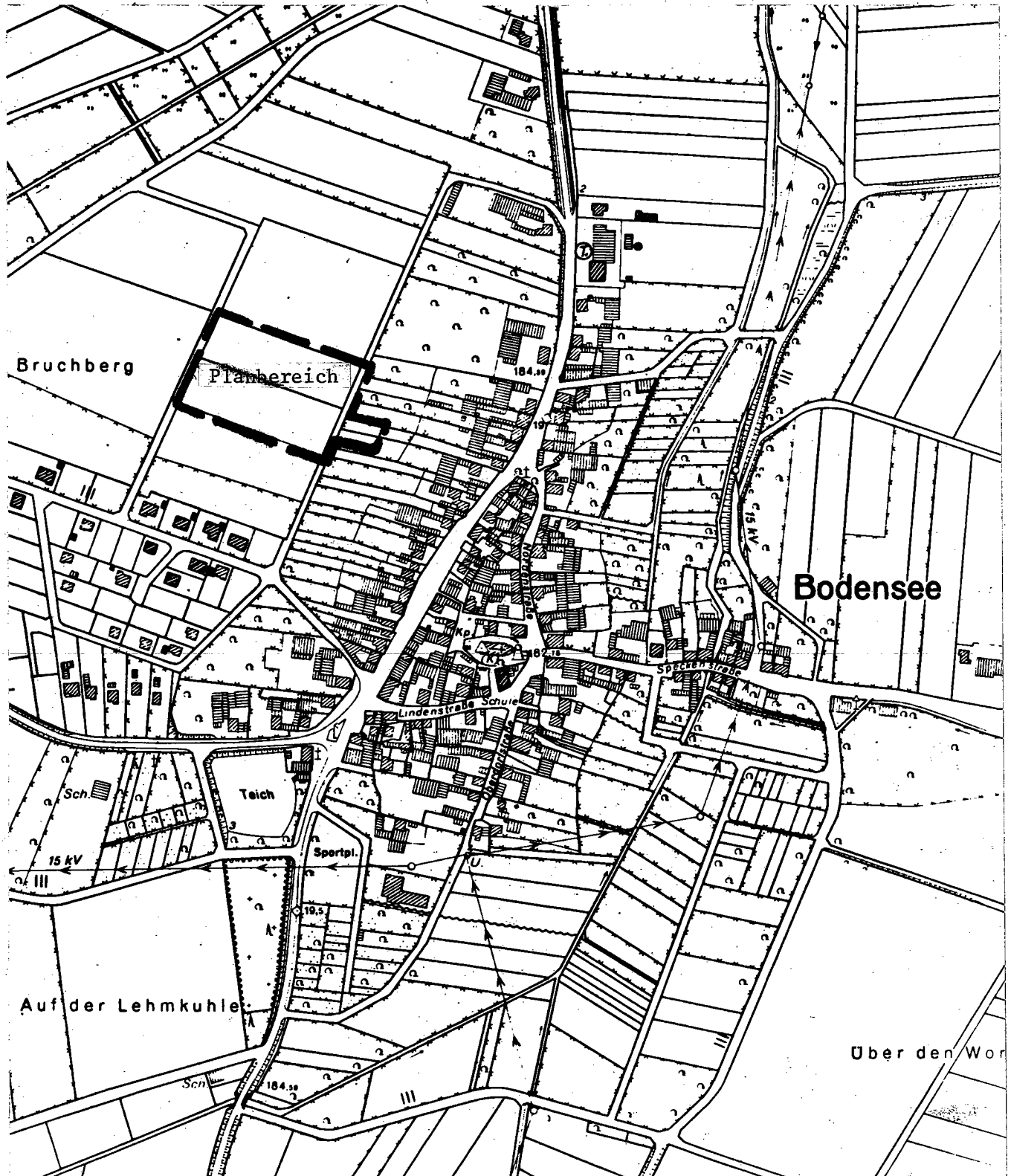
BEGRÜNDUNG

genehmigtes Exemplar + Anhang zur Begründung

Stand der Planung:	gem. § 2 (5) BBauG am 18. Sept. 1979	gem. § 2a (6) BBauG	gem. § 10 BBauG
---------------------------	---	---------------------	-----------------

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER GEMEINDE BODENSEE FÜR DAS BAUGEBIET

" BRUCHBERG I "



1. ALLGEMEINES

1.1. Raumordnung und Landesplanung

Im regionalen Raumordnungsprogramm für den Regierungsbezirk Hildesheim vom 12.5.1975 hat die Gemeinde Bodensee in der Samtgemeinde Gieboldehausen keine besondere Entwicklungsaufgabe erhalten.

Bodensee ist dem zentralen Ort Duderstadt und der Samtgemeinde Gieboldehausen mit der Funktion Grundzentrum zugeordnet worden.

1.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen entwickelt worden.

1.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der Rat der Gemeinde Bodensee hat in seiner Sitzung vom 19.2.1979 beschlossen, für den festgesetzten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem die Grundlagen für die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festgesetzt werden und der die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen bildet.

1.4. Planbereich

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Bruchberg I" in der Flur 8 der Gemarkung Bodensee und liegt im Westen der Ortslage und wird wie auf dem Deckblatt i.M. 1 : 5000 dargestellt, begrenzt.

1.5. Planungsabsichten

Art der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen weist für den Bereich des Bebauungsplanes W = Wohnbaufläche aus. Hieraus ist aufgrund der Lage der Nachbarschaft sowie der Entwicklungsbedürfnisse allgemeines Wohngebiete entwickelt worden.

Für den östlich der Gartenstraße ausgewiesenen Bauplatz weist der Flächennutzungsplan MD-Gebiet aus. Hiervon weicht der Bebauungsplan ab, da eine Entwicklung landwirtschaftlicher bzw. forstwirtschaftlicher Betriebe nicht zu erwarten ist. Dies wird auch durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes "Lehmberg" untermauert, der für den angrenzenden Bereich östlich der Gartenstr. auch WA-Gebiet festsetzt.

Mit Nutzungskonflikten ist nicht zu rechnen, da die landwirtschaftlichen Betriebe einen ausreichenden Abstand zum Wohngebiet haben.

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Baugebiet grenzt im Süden an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Lehmberg" an. Hier ist die Randbebauung mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern erfolgt, sodaß die Festsetzung I-geschossig im Bebauungsplan "Bruchberg" sich an der Nachbarschaft orientiert und anpaßt. Da die Bebauung in diesem Bereich nur mit Einzelhäusern erfolgen wird, ist die Bauweise "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" festgelegt worden. Zur Sicherstellung eines Mindestmaßes an Ausgewogenheit der geplanten städtebaulichen Ordnung wurde die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt.

Erschließung

Das allgemeine Wohngebiet wird durch die Verlängerung der Gartenstraße und davon abzweigender Wohnstraße erschlossen. Beide Straßen sollen aufgrund eines Erschließungsentwurfes in nördlicher und westlicher Richtung verlängert werden. Aus diesem Grund und um der Gemeinde unnötige Kosten (durch Planaufhebungsverfahren) zu vermeiden ist auf die Ausweisung eines Wendehammers verzichtet worden. Eine provisorische Wendeanlage wird bis zur Fortführung der Straße auf dem Feldweg Flst. 43 (siehe Bebauungsentwurf) angelegt. Durch die Ausweisung des landwirtschaftlichen Weges werden die rückwärtigen Hof- und bzw. Gartenzufahrten weiterhin sichergestellt.

Ein Ratsbeschluß der den Ausbau des Wendeplatzes zum Inhalt hat, ist als Anlage beigefügt.

2. BODENORDNUNG

2.1. Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts

2.2. Enteignungen

3. VER- UND ENTSORGUNG

3.1. Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung (Eichsfelder Energie- und Wasserversorgungsbetriebe GmbH Duderstadt.) Die Löschwasserversorgung wird für alle zu schützenden Objekte sichergestellt. Bei den Löschwasserentnahmestellen an der zentralen Wasserversorgungsleitung wird die Wasserlieferung für die Dauer von 2 Std. von mindestens 800 l/min. gewährleistet. Die Entnahmestellen (Hydranten) dürfen höchstens 80 m von den zu schützenden Objekten entfernt liegen.

3.2. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das örtliche Kanalnetz und wird hierüber zum Gruppenklärwerk bei Katlenburg (Abwasserverband Raum Katlenburg) geleitet. Um an das örtliche Kanalnetz anschließen zu können ist es erforderlich, die Abwasserleitung in nördlicher Richtung durch die Feldmark zur L 523 zu führen um dort den Anschluß an die vorhandene Kanalleitung zu erhalten.

3.3. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über ein gesondertes Kanalnetz (Trennsystem) und wird dem nächstgelegenen Vorfluter zugeleitet. Eine Erlaubnis gem. § 10 des Nds. Wassergesetzes (NWG) wird zu gegebener Zeit beantragt.

3.4. Die Müllabfuhr wird zentral durch den Landkreis Göttingen-Außenstelle Duderstadt-durchgeführt.

3.5. Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch die Elektrizitäts-AG Mitteldeutschland (EAM) sichergestellt. Eine hierzu erforderlich werdende Trafostation ist im Bebauungsplan ausgewiesen.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf.

5. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

5.1.	Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen.		
5.2.	Kostenberechnung im einzelnen:		
5.21	Umfang des Erschließungsaufwandes (§128 i.V. mit § 40 BBauG) für		
5.211	den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	<u>30.000,--</u>	DM
5.212	die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	<u>189.000,--</u>	DM
5.213	die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen	<u>-</u>	DM
5.214	Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung	<u>-</u>	DM
5.215	Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschließungsbeiträge vom		
	Gesamtkosten	<u>219.000,--</u>	DM
	Zuschüsse	<u>-</u>	DM
	Erschließungsbeiträge	<u>197.000,--</u>	DM
	Gemeindeanteil	<u>22.000,--</u>	DM
5.22	Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs.3 BBauG)		
5.221	Kosten für Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen		
	Gesamtkosten	<u>-</u>	DM
5.222	Kosten für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen, sowie von Landes- und Kreisstrassen, soweit die Fahrbahnen dieser Straßen keine größere Breite als ihre anschließenden freien Strecken erfordern		
	Gesamtkosten	<u>-</u>	DM

5.223 Kanalkosten (§ 127 Abs. 4 BBauG)			
Gesamtkosten		<u>67.000,--</u>	DM
Zuschüsse		-----	DM
Abgaben lt. Satzung vom <u>25.10.74</u>		<u>39.000,--</u>	DM
der Samtgemeinde		=====	
Gemeindeanteil		<u>28.000,--</u>	DM
Kapitaldienst durch Benutzungsgebühr			Darlehn
5.224 Kosten der Wasserversorgungsanlagen			
(§ 127 Abs. 4 BBauG) EEW			
Gesamtkosten		-----	DM
Zuschüsse		-----	DM
Abgaben lt. Satzung vom _____		-----	DM
Gemeindeanteil		-----	DM
5.225 Voraussichtliche Kosten kommunaler			
Folmaßnahmen (Veränderung der Ge-			
meinde- und Schulverhältnisse) usw.		-----	DM
5.23 Zusammenstellung der der Gemeinde ver-			
bleibenden Kosten			
aus 5.215		<u>22.000,--</u>	DM
aus 5.221		-----	DM
aus 5.222		-----	DM
aus 5.223		-----	DM
aus 5.224		-----	DM
aus 5.225		-----	DM
zusammen		<u>22.000,--</u>	DM

5.3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald zu treffende Maßnahmen und die vorgesehene Finanzierung (§ 9 Abs. 8 BBauG)

Die Finanzierung ist für das Haushaltsjahr 1980 vorgesehen.

6. STÄDTEBAULICHE WERTE

- 6.1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 1,2918 ha
 davon sind (z.B. landw. Nutzfläche) ha
 ha
 ha
 ha
 ha
- 6.2. Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 1,2918 ha

6.3. Erschließungsflächen (unterteilt in vorhandene und geplante)

1. Strassen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd. u.dgl.qm	Fläche qm
vorh.				423 qm
ausplanimetriert				
gepl.				1619 qm
				2042 qm
2. Parkflächen				65 qm
3. sonstige Erschl.-Flächen (Grünanlagen)				52 qm
insgesamt				<u>0,2159 ha</u>

(= 16,7 % des Bruttobaugebietes)

- 6.4. Das Nettobauland beträgt mithin 1,0759 ha
 davon sind bereits bebaut - ha
 für die Bebauung noch zur Verfügung
 stehendes Bauland 1,0759 ha

6.5. Besiedlungsdichte:

Vorhanden sind	Einf.-Häuser mit	-	WE
	Mehrf.Häuser mit	-	WE
geplant sind	13 Einf.-Häuser mit	13	WE
	Mehrf.Häuser mit	-	WE
	zusammen	<u>13</u>	<u>WE</u>

13 WE x 3 = 39 Personen
Besiedlungsdichte = 36 Personen je ha
Nettobauland.

6.6. Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der
1-geschossigen Bebauung

5379 qm	Geschoßfläche
<hr/>	
5379 qm	Geschoßfläche
<hr/>	

Die nutzbare mittlere Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt errechnet:

$\frac{\text{qm Geschoßfläche}}{\text{qm Nettobauland}}$ im 1-geschossigen Bereich 0,5 GFZ

7. NACHWEIS DER ÖFFENTLICHEN PARKPLATZE

5 Parkstände in Längsaufstellung sind entlang der geplanten Erschließungsstraße vorgesehen.

8. GARAGEN UND EINSTELLPLÄTZE

Garagen und Einstellplätze müssen auf den Baugrundstücken (gem. NBauO je Wohnung - 1 Einstellplatz) hergestellt werden.

9. SPIELPLATZNACHWEIS (nach dem Nieders. Gesetz über Kinderspielpl.)

- 9.1. Spielplätze für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren sind gem. §2(1) bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.
- 9.2. 1 Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist in diesem Plan nicht ausgewiesen, da im Anschlußplan 2A "Lehmberg" ein Platz vorhanden ist und den Bewegungsbedürfnissen der Kinder in der näheren Umgebung Rechnung getragen wird.

Bei einer Weiterführung des Baugebietes in nördlicher Richtung ist ein Spielplatz geplant, der die 108 qm (2% der Geschoßfläche) aus diesem Plan mit deckt und in einer geringeren Entfernung als 400 m zu erreichen ist (siehe Erschließungsentwurf als Anlage)!

Bescheinigung des Jugendamtes wird beantragt.

Ausnahmeantrag zum Genehmigungsantrag wird gestellt.

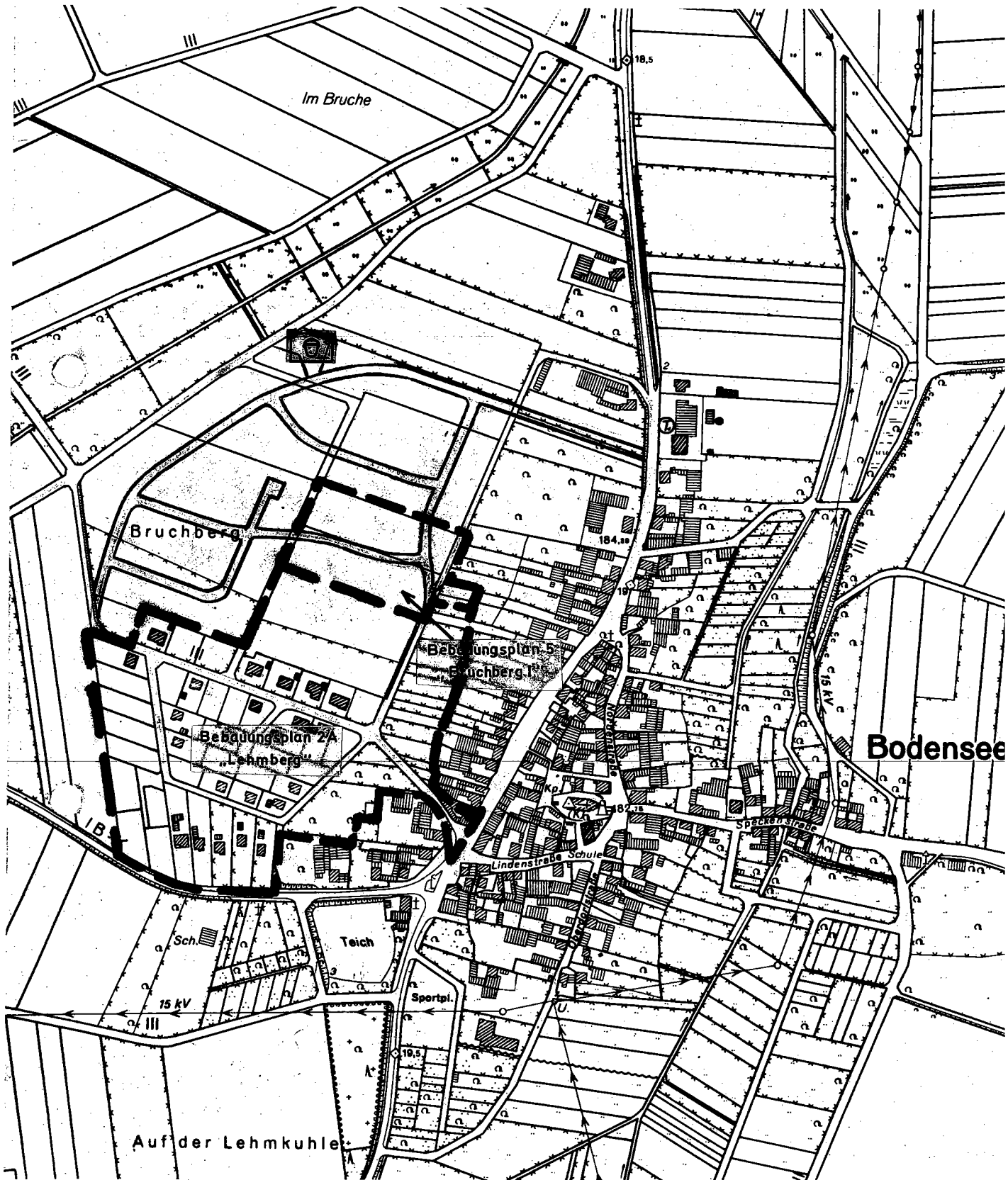
Bodensee, den

gez. Fahlbusch
stellv. Bürgermeister


gez. Richter
Gemeindedirektor

(Die Begründung wird dem Bebauungsplan Nr. 5 "Bruchberg I" beigelegt)

Erschließungsentwurf im M. 1 : 5000



Anhang zur Begründung
aufgrund der Genehmigungsverfügung vom 25.6.1980

Von der Genehmigung ausgeschlossener Bereich ().

