

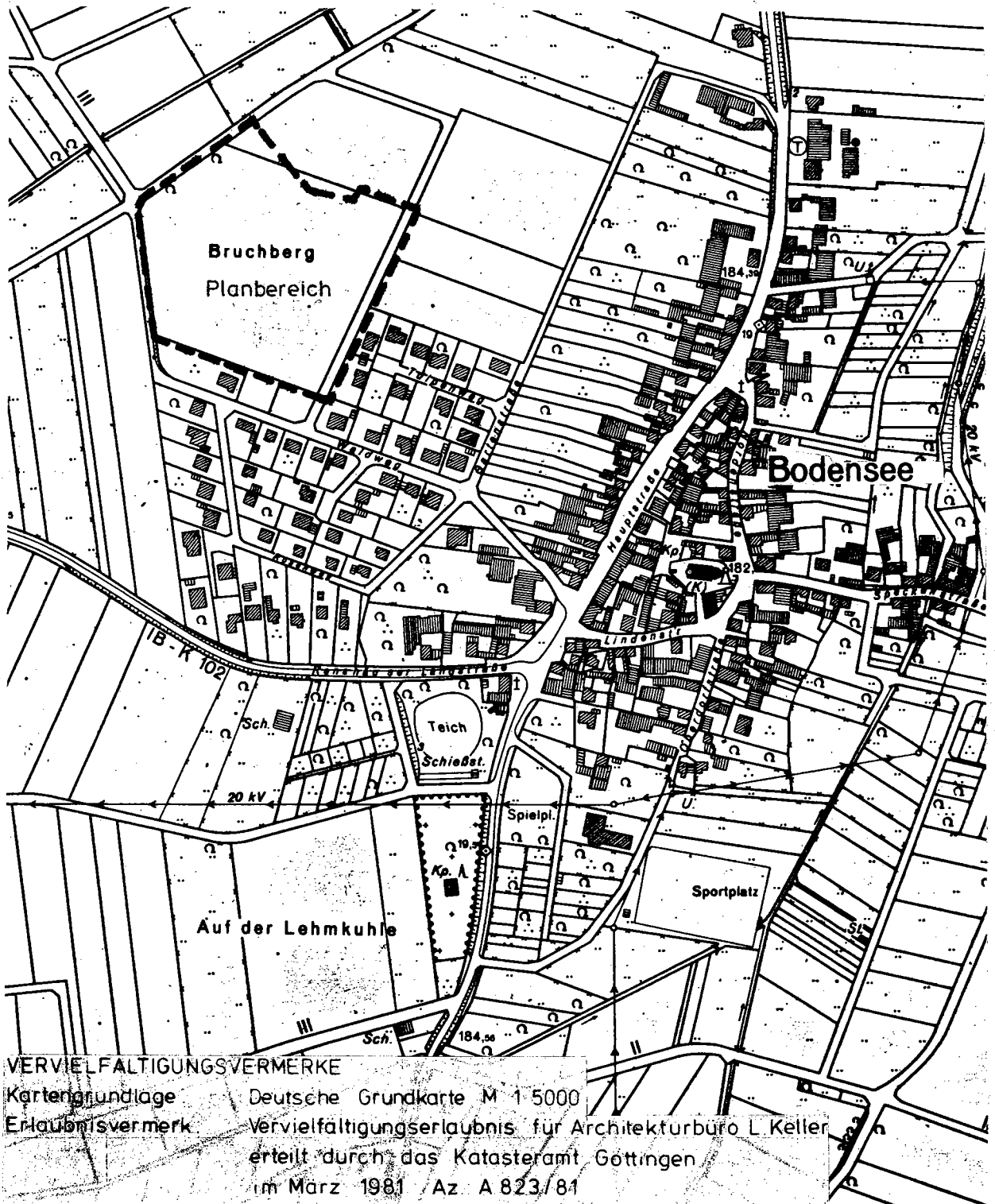
BEGRÜNDUNG

gem. § 11 + 12 BBauG

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

GEMEINDE BODENSEE

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 " BRUCHBERG II "



VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

Kartengrundlage

Deutsche Grundkarte M 1:5000

Erlaubnisvermerk

Vervielfältigungserlaubnis für Architekturbüro L. Keller
erteilt durch das Katasteramt Göttingen
im März 1981 / Az. A 823/81

1. ALLGEMEINES

1.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 2.3.1973 einen Flächennutzungsplan aufgestellt, der mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt wurde und der am 20.2.1978 von der Bezirksregierung Hildesheim genehmigt und am 20.4.1978 bekanntgemacht worden ist.

Mit Beschluß vom 26.10.1978 hat der Rat die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde am 10.10.1980 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 17.11.1980 bekanntgemacht.

Mit Beschluß vom 24.6.1981 hat der Rat der Samtgemeinde die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde am 16.9.1982 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 15.10.1982 bekanntgemacht (s. F.-Planausschnitt Seite 5).

1.2. Verbindliche Bauleitplanung

Der Rat der Gemeinde Bodensee hat in seiner Sitzung am 6.3.1981 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.

1.3. Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Nordwesten der Ortslage. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt i.M. 1 : 5000 dargestellt, begrenzt.

1.4. Zustand Natur und Landschaft

Das geplante Baugebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Bewuchs von Bäumen und Sträuchern ist nicht vorhanden. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises ist das Gebiet als Fläche mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit für die Landwirtschaft dargestellt. Am Westrand des Baugebietes ist eine Grünverbindung, Grünzug zwischen Ortslage und nahegelegendem Wald, vorgesehen.

1.5. Planungsabsichten

Der Flächennutzungsplan 2. Änderung der Samtgemeinde Gieboldehausen weist für den Bereich W = Wohnbaufläche aus. Hieraus wurde aufgrund des Bedarfs an Bauplätzen für Wohnhäuser und der Nachbarschaft, allgemeines Wohngebiet entwickelt.

1.6. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

In der Gemeinde ist ein Bedarf an Ein- bzw. Zweifamilienhäusern vorhanden. Um diesen Bedarf zu decken, wurde das Baugebiet mit einer eingeschossigen Bauweise versehen. Die Geschoßflächenzahl ist so groß bemessen, daß ein Dachausbau möglich ist. Die Bauweise wurde in Anlehnung an die angrenzenden Gebiete als Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erhalten, wurden die Gebäude entlang des Ortsrandes, in der Höhe begrenzt. Damit wird gewährleistet, daß das Landschaftsbild durch überhöhte Bauten am Ortsrand nicht belastet wird.

1.7. Erschließung

Das allgemeine Wohngebiet wird durch zwei Wohnstraßen mit Wendeplatz erschlossen. Die Verlängerung des Fliederweges ist nach Norden weitergeführt und kann eine weitere Anbindung für die nördliche Wohngebietserweiterung sicherstellen. Die beiden Wohnstraßen sind durch zusätzliche Fußwege verbunden, um den Fußgängern und Radfahrern kürzeste Verbindungen zwischen den Wohnrevieren anzubieten. Desweiteren ist das Wohngebiet durch einen Fußweg an die freie Landschaft angebunden.

Für den ruhenden Verkehr sind in den Wohnstraßen Parkplätze ausgewiesen. Die festgesetzten Parktaschen sind so angelegt, daß die Zufahrt zu den dahinterliegenden Bauplätzen außerhalb der Parkbucht gesichert ist. Im Bereich des Wendeplatzes sollen die Parkplätze nach erfolgtem Ausbau gekennzeichnet werden, um ein Zustellen der Wendeplatte zu vermeiden.

1.8. Textliche Festsetzungen

Aufgrund der Hanglage kann es dazu kommen, daß das Untergeschoß soweit aus dem Erdreich herausragt, daß es zum Wohnen als Vollgeschoß genutzt werden kann. Für diesen Fall ist eine textliche Festsetzung getroffen worden, die in Ausnahmefällen ein Abweichen von der festgesetzten Geschoßzahl zuläßt.

Das geplante Baugebiet wird auf lange Sicht im Südwesten und Nordwesten den Ortsrand bilden. Um hier eine Eingrünung des Ortsrandes sicherzustellen, ist die Anpflanzung von hochwertigen Laubbäumen entlang der genannten Grenzen festgesetzt worden. Zur Begrünung der Verkehrsfläche wurde die Anpflanzung von einem einheimischen Baum für zwei erstellte Parkplätze, festgesetzt.

1.9. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Für die geplante Ortsrandbebauung wurde die Firsthöhe der Gebäude festgesetzt. Diese Festsetzung wurde erforderlich, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erhalten. Durch die volle Ausnutzung aller Möglichkeiten bei Einhaltung der Grund- und Geschoßflächenzahl sind höhere Bauten möglich. Um jedoch die Bauhöhe am Ortsrand niedriger zu erhalten, ist eine Festsetzung der Firsthöhe erforderlich.

2. BODENORDNUNG

- 2.1. Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs- und Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG).
- 2.2. Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§ 25,26 BBauG).
- 2.3. Herstellen öffentlicher Straße, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigungen nach § 125 BBauG).
- 2.4. Enteignungen (§§ 85 ff BBauG).

3. VER- UND ENTSORGUNG

- 3.11 Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das örtliche Leitungsnetz. Eine ordnungsgemäße Wasserversorgung wird durch die EEW sichergestellt. Die max. Bauhöhe von 200 m ü. NN wird nicht überschritten.
- 3.12 Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die örtliche Wasserleitung.

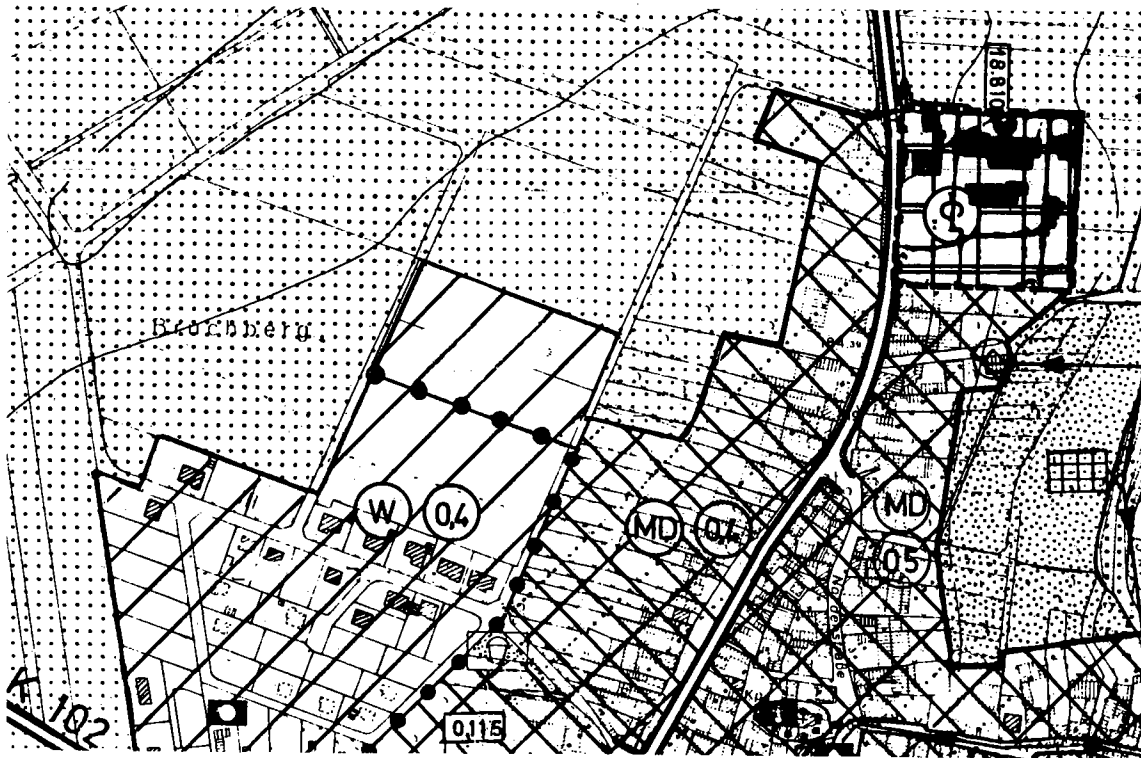
Von der EEW wird jedoch darauf hingewiesen, daß die Entnahme von Löschwasser nur im Rahmen des möglichen Wasserdargebotes erfolgen kann. Dieses Wasserdargebot wird begrenzt durch die Transportkapazität der einzigen Zubringerleitung (DN 100, PVC), die von der Hauptstraße (L 523) durch die Bruchbergstraße in das Neubaugebiet (Bebauungspläne Lehmburg und Bruchberg I) führt.

Die Verlegung einer Ringleitung zur Verbesserung der Wasserversorgung der Neubaugebiete ist durch deren Anordnung zum alten Dorfkern - keine weitere Zuwegung - nicht möglich.

Sollte die erforderliche Löschwassermenge das Wasserdargebot übersteigen, sind Maßnahmen seitens der zuständigen Stelle zur Behebung vorgesehen.

- 3.2.1. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das örtliche Kanalnetz. Der Schmutzwasserhauptkanal für die Verlängerung des Fliederweges ist vorhanden und an der Transportleitung zum Klärwerk Katlenburg angeschlossen. Der südliche Planbereich wird über einen noch zu erstellenden Schmutzwasserkanal entsorgt und im Bereich des Fliederweges an den Hauptkanal angeschlossen.
- 3.3. Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch ein gesondertes Kanalnetz (Trennsystem) und wird dem nächsten Vorfluter zugeleitet. Für diesen Bereich wurde bereits bei den vorangegangenen Baugebieten, ein Oberflächenentwässerungsplan erstellt. Dieser Plan berücksichtigt bereits das anfallende Oberflächenwasser aus diesem Baugebiet. Gleichfalls wurde die Einleitung in den Vorfluter beantragt und genehmigt (Genehmigung vom 24.11.1980 Az. 658(602) - 2.1 du - es).
- 3.4. Die Müllabfuhr wird zentral durch den Landkreis Göttingen - Außenstelle Duderstadt - durchgeführt.
- 3.5. Energieversorgung
Die Versorgung mit Elektrizität wird durch die EAM - Göttingen (Elektrizitäts - AG Mitteldeutschland) sichergestellt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan i.M. 1 : 5000



Ausschnitt aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes i.M. 1 : 5000



4. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

4.1.	Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen.		
4.2.	Kostenberechnung im einzelnen:		
4.21	Umfang des Erschließungsaufwandes (§128 i.V. mit § 40 BBauG) für		
4.211	den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	78.600,--	DM
4.212	die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	375.700,--	DM
4.213	die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen	-	DM
4.214	Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung	-	DM
4.215	Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschließungsbeiträge vom 12.7.1974		
	Gesamtkosten	474.300,--	DM
	Zuschüsse	-	DM
	Erschließungsbeiträge	426.900,--	DM
	Gemeindeanteil	47.400,--	DM
4.22	Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs.3 BBauG)		
4.221	Kosten für Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen		
	Gesamtkosten	-	DM
4.222	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	-	DM

4.223	Kanalkosten (§ 127 Abs. 4 BBauG) Samtgemeinde Gieboldehausen		
	Gesamtkosten	156.000,--	DM
	+ vorh. Transportkanal (anteilig)	125.000,--	
	Zuschüsse		DM
	Abgaben lt. Satzung vom <u>19.12.1980</u>	255.300,--	DM
	II. Nachtrag vom 10.12.1982		
	9,70 DM/m ² Grdstfl.	23.900,--	DM
	Samtgemeindeanteil wird durch Kanalbenutzungsgebühr getilgt.		
4.224	Kosten der Wasserversorgungsanlagen zuständig EEW Duderstadt (§ 127 Abs. 4 BBauG)		
	Gesamtkosten		DM
	Zuschüsse		DM
	Abgaben lt. Satzung vom _____		DM
	Gemeindeanteil		DM
4.225	Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen (Veränderung der Gemeinde- und Schulverhältnisse) usw.	keine	DM
4.23	Zusammenstellung der der Gemeinde verbleibenden Kosten		
	aus 4.215	47.700,--	DM
	aus 4.221	-	DM
	aus 4.222	-	DM
	aus 4.223	-	DM
	aus 4.224	-	DM
	aus 4.225	-	DM
	zusammen	47.400,--	DM

4.3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald zu treffende Maßnahmen und die vorgesehene Finanzierung (§ 9 Abs. 8 BBauG).
Die Kosten werden nach Baufortschritt in den Haushaltsjahren 1983 bis 1985 im Haushalt erfaßt.
Für das Jahr 1983 sind im Haushaltsplan 14.000,-- DM für den Ausbau des Gebietes vorgesehen.

5. STÄDTEBAULICHE WERTE

- 5.1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 3,1737 ha
 davon sind (z.B. landw. Nutzfläche) ha
 ha
 ha
 ha
 ha
- 5.2. Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 3,1737 ha

5.3. Erschließungsflächen (unterteilt in vorhandene und geplante)

1. Strassen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd. u.dgl.qm	Fläche qm
vorh.				647 qm
Flächen wurden ausplanimetriert				
gepl.				3718 qm
				4365 qm
2. Parkflächen				110 qm
3. sonstige Erschl.-Flächen		Spielplatz		940 qm
		Grünanlagen		156 qm
		insgesamt		<u>0,5571 ha</u>

(= 17,5 % des Bruttobaugebietes)

- 5.4. Das Nettobauland beträgt mithin 2,6166 ha
 davon sind bereits bebaut - ha
 für die Bebauung noch zur Verfügung
 stehendes Bauland 2,6166 ha

5.5. Besiedlungsdichte:

Vorhanden sind	- Einf.-Häuser mit	-	WE
	- Mehrf.Häuser mit	-	WE
geplant sind	33 Einf.-Häuser mit	33	WE
	Mehrf.Häuser mit	-	WE
	zusammen	<u>33</u>	<u>WE</u>

5.6. Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der

1-geschossigen Bebauung	13083	qm Geschoßfläche
2-geschossigen Bebauung	-	qm Geschoßfläche
3-geschossigen Bebauung	-	qm Geschoßfläche
	<hr/>	
	13083	qm Geschoßfläche

Die nutzbare mittlere Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt errechnet:

<u>qm Geschoßfläche</u>			
<u>qm Nettobauland</u>	im 1-geschossigen Bereich	0,5	GFZ
	im 2-geschossigen Bereich	-	GFZ
	im 3-geschossigen Bereich	-	GFZ

6. NACHWEIS DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE

8 Parkstände sind entlang der geplanten Erschließungsstraßen vorgesehen. Die Anzahl ist für diesen Plan ausreichend.

7. GARAGEN UND EINSTELLPLÄTZE

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

8. SPIELPLATZNACHWEIS (nach dem Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

8.1. Spielplätze für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren sind gemäß § 2(1) bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.

8.2. 1 Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist in diesem Plan ausgewiesen. Dieser Platz ist so angelegt, daß er von den Benutzern in einer geringeren Entfernung als 400 m zu erreichen ist und den Bedarf von 262 qm (2 % der Geschoßfläche) aus diesem Plan deckt. Weiterhin wird der Bedarf, der aus dem Anschlußplan Nr. 5 "Bruchberg I" entstanden ist, ebenfalls durch diesen Spielplatz abgedeckt.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 6 "Bruchberg II"

vom 22.03.1983 bis 22.04.1983

ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Bodensee gem. § 9 Abs. 8 BBauG mit dem Bebauungsentwurf als Anlage zur Begründung beschlossen.

Bodensee, den 27.06.1983

gez. Hawner

gez. Richter

1. stellv. Ratsvorsitzender

Gemeindedirektor