

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Dorfgebiete
(§ 5 BauNVO)

Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

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

Geschoßflächenzahl
0,6
Grundflächenzahl
0,6

Zahl der Vollgeschosse
II
als Höchstmaß

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

Offene Bauweise
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

**Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung**

**Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung**

Fußweg
Landwirtschaftlicher Weg

**Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung**

Verkehrsgrün

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE
ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG
SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Elektrizität

**HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-
LEITUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

oberirdisch/ELT - Freileitung

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünanlage, öffentlich

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

Wasserflächen, Gräben

**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)

**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick-
lung von Natur und Landschaft, soweit solche Fest-
setzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen
werden können/Sukzessionsfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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 Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 4.)

SONSTIGE PLANZEICHEN

**Umgrenzung der Flächen, die von der
Bebauung freizuhalten sind**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 2.)

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

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B.
von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugeländes**
(z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

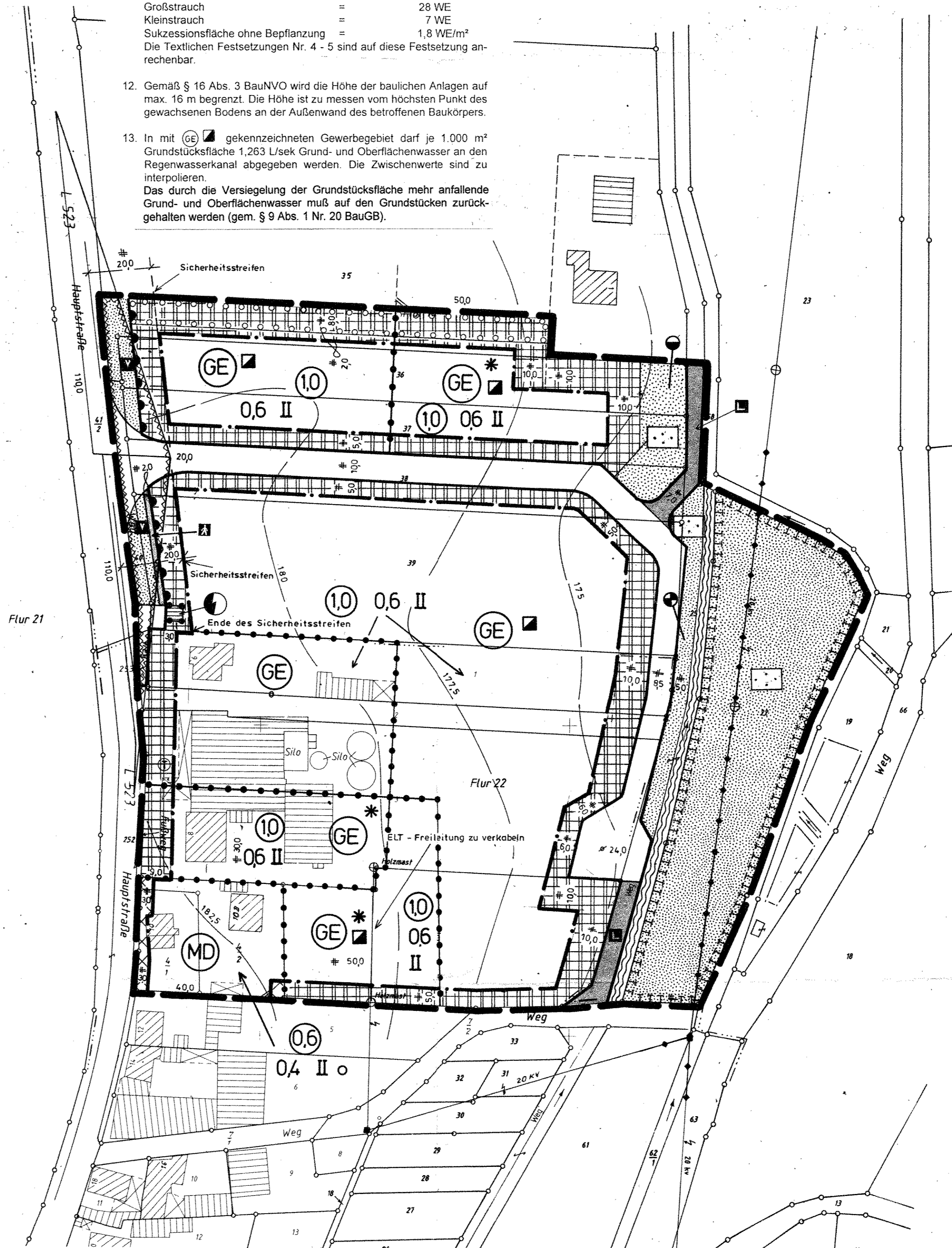
**nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche**

**nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) beträgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO der zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel in dB(A)/m² 55 (45 n (t = tag 6⁰⁰ - 22⁰⁰ Uhr / n = nacht 22⁰⁰ - 6⁰⁰ Uhr).
- Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m bis 3 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
- Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauNVO die Ausnahmen unter § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig. Jedoch je Betriebsgrundstück max. 2 betriebsbedingte Wohneinheiten.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB ist im festgesetzten Pflanzstreifen die Anpflanzung von hochwachsenden einheimischen Laubbäumen und Großsträuchern vorzunehmen. Je angefangene 15 lfdm Pflanzstreifen sind ein hochwachsender Laubbaum (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum - Hochstamm) und 6 Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten.
- Im Gewerbegebiet und Dorfgebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je angefangene 500 m² Baugrundstück ein hochwachsender einheimischer Laubbaum (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum als Hochstamm) und 2 Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten.
- Im Gewerbegebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB für jeweils 5 errichtete Stellplätze mindestens ein hochwachsender einheimischer Laubbaum (I. oder II. Größenordnung) anzupflanzen und zu erhalten.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist innerhalb der Verkehrsfläche bzw. Verkehrsgrünfläche die Anpflanzung von 12 Laubbäumen (I. oder II. Größenordnung) vorzunehmen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25e + b BauGB ist innerhalb der mit gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche die Anpflanzung von hochwachsenden einheimischen Laubbäumen und Großsträuchern vorzunehmen. Je 100 m² Grünfläche sind 1 Laubbaum (I. oder II. Größenordnung) und 4 Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind innerhalb der mit gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche Erlen und Weiden als Ufergehölzsaum anzupflanzen und zu erhalten. Je 5 lfdm Gewässerrand ist ein Gehölz anzupflanzen.
- Innerhalb der Pflanzstreifen sowie des Sicherheitsstreifens zur Landesstraße sind Garagen, Stellplätze und bauliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

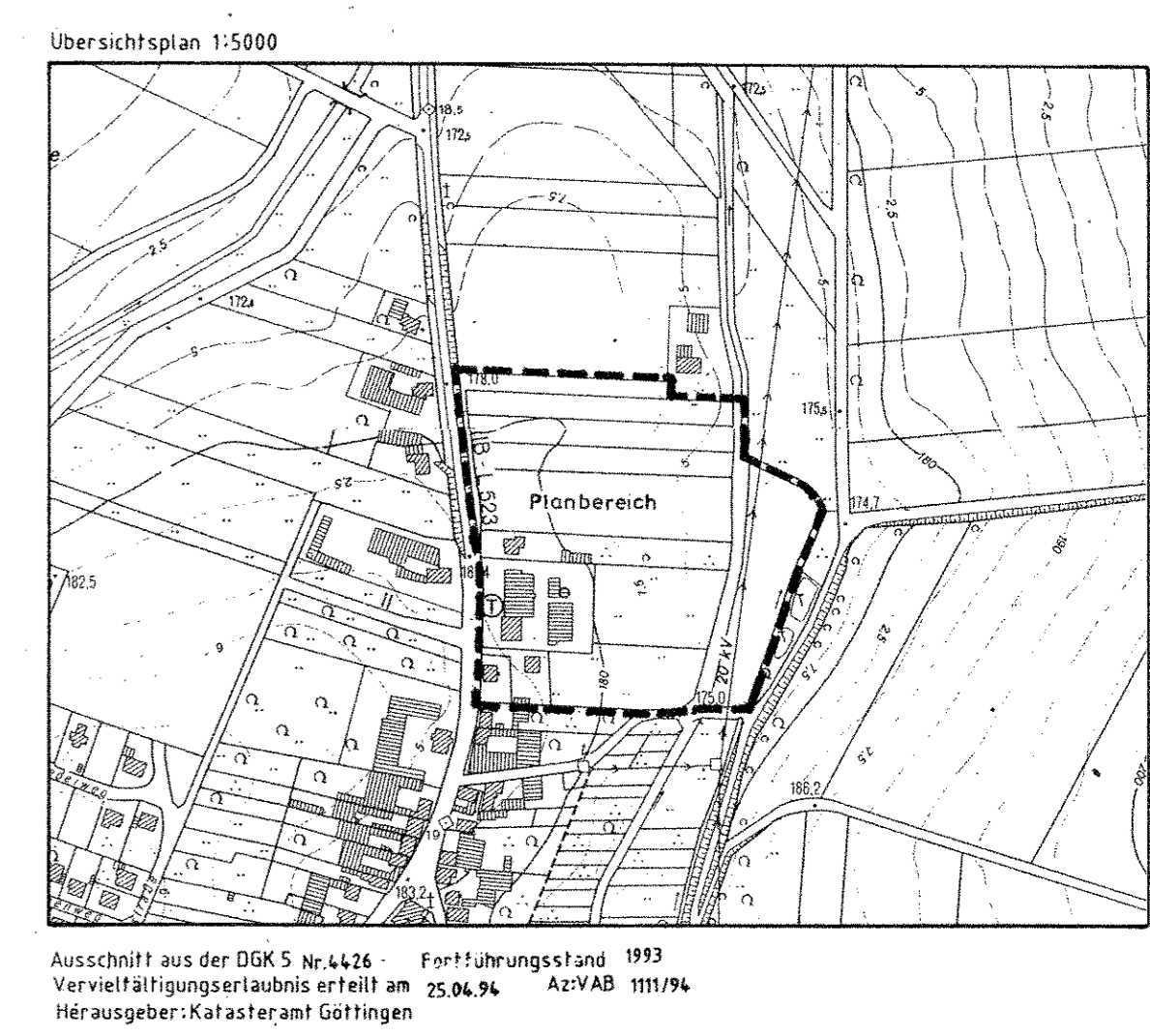
- Für die Versiegelung von Flächen sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatG Ausgleichsmaßnahmen in folgendem Umfang vorzunehmen. Je 10 m² überbauter oder versiegelter Fläche ist ein Ausgleich von 3,77 WE, WE = Werteinheit, vorzunehmen. Für die Versiegelung mit freifliegenden Pflastersteinen ist ein Abzug je 10 m² von 0,5 WE zulässig. Die Wertigkeit für den Ausgleich durch Neuanpflanzungen oder Herstellung 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 = 1,8 WE/m²
Die Textlichen Festsetzungen Nr. 4 - 5 sind auf diese Festsetzung anzuwenden.
- Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 16 m begrenzt. Die Höhe ist zu messen vom höchsten Punkt des gewachsenen Bodens an der Außenwand des betroffenen Baukörpers.
- In mit (GE) gekennzeichneten Gewerbegebiet darf je 1.000 m² Grundstücksfläche 1,263 l/sek Grund- und Oberflächenwasser an den Regenwasserkanal abgegeben werden. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren. Das durch die Versiegelung der Grundstücksfläche mehr anfallende Grund- und Oberflächenwasser muß auf den Grundstücken zurückgehalten werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

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

Planunterlage
Maßstab 1:1000
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte
Flur: 16 Maßstab 1:2000
Flur: 22 Maßstab 1:1000
Stand vom: 4.03.94
Landkreis: Göttingen
Gemeinde: Bodensee
Genarkung: Bodensee
Angefertigt:
Göttingen, den 25.04.94
Aktzeichen: VAB 1111/94
Katasteramt Göttingen
in Auftrag
Die Veranfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke ge-
mäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zulässig. Nachvermessung- und Katasteramt
1. Juli 1995 - 04.08.1997



BODENSEE

BEBAUUNGSPLAN NR. 8

„GEWERBEGEBIET“

URSCHRIFT

M. 1:1000

**BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVER-
ORDNUNG, 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 Neb.-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 (sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltungs-) als Satzung beschlossen.
Bodensee, den 12.06.96
Schulze Bürgermeister
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.94 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB-1) ortsüblich bekannt gemacht.
Bodensee, den 12.06.96
Gemeindedirektor

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
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 städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1.9.94). 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 2. Juni 1996
Gemeindedirektor

Planverfasser
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover
im Februar 1995
BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Lothinger Straße 15
Telefon (0511) 9225-30, Fax 9225-32

Öffentliche Auslegung
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.09.95 dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.11.1995 bis 27.12.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Bodensee, den 12.06.96
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.12.1995 bis 03.01.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Bodensee, den 12.06.96
Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Die Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 03.01.1996 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 03.01.1996 gegeben.
Bodensee, den 12.06.96
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, Änderung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.02.96 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Bodensee, den 12.06.96
Gemeindedirektor

Anzeige
Der Bebauungsplan, Änderung, ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 27.06.96 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan, Änderung wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Hinweis auf die Anzeichen der Verletzung festgestellt.
Göttingen, den 6. JUNI 96
Landkreis Göttingen
Der Oberkreisdirektor
im Auftrag

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplanes geltend gemacht worden.
Bodensee, den 12.06.96
Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Bodensee, den 12.06.96
Gemeindedirektor

Inkrafttreten
Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan, Änderung, ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Bodensee, den 12.06.96
Gemeindedirektor

Bebauungsplan
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, Änderung, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.02.96 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Bodensee, den 12.06.96
Gemeindedirektor

BEBAUUNGSPLAN NR. 8

„GEWERBEGEBIET“

URSCHRIFT

M. 1:1000

**BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVER-
ORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG,
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN
FASSUNG**

PLANUNGSBÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

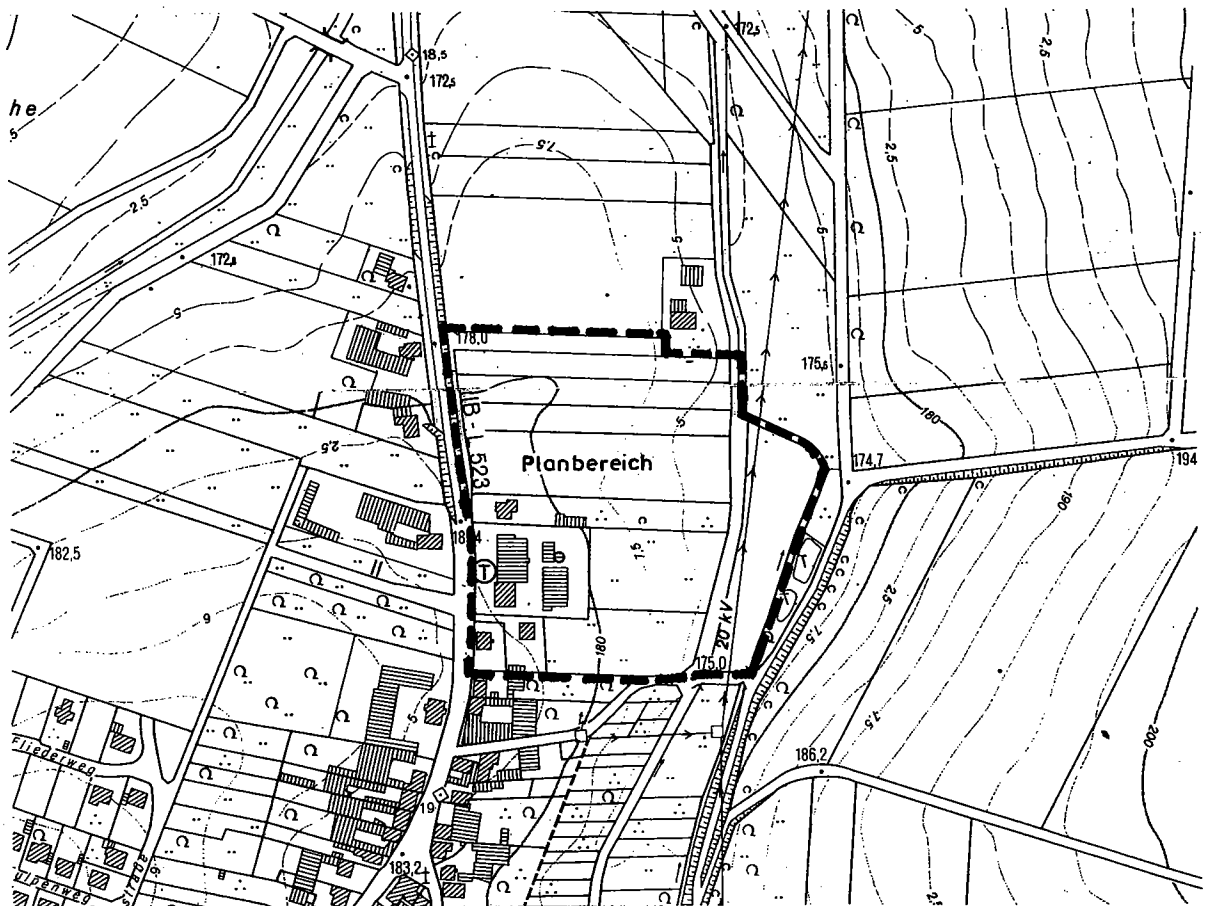
GEV § 11 BauGB	GEV § 32 BauGB	GEV § 10 BauGB	GEV § 11 BauGB	REDAKTIONELL ERGÄNZT
BEARBEITET: 16.03.1995/RD.	GEANDERT: 13.09.1995/RD.			

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 13.9.1995	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
	gem. § 11 BauGB	Redaktionell ergänzt	gem. § 12 BauGB

GEMEINDE BODENSEE BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "GEWERBEGEBIET"

Übersichtsplan 1:5000



Ausschnitt aus der DGK 5 Nr.4426 Fortführungsstand 1993
Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 25.04.94 Az:VAB 1111/94
Herausgeber: Katasteramt Göttingen

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Bodensee hat am 23.2.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet" beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Norden der Ortslage östlich der L 523. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung 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. - 20. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft dar.

2.2 Natur und Landschaft

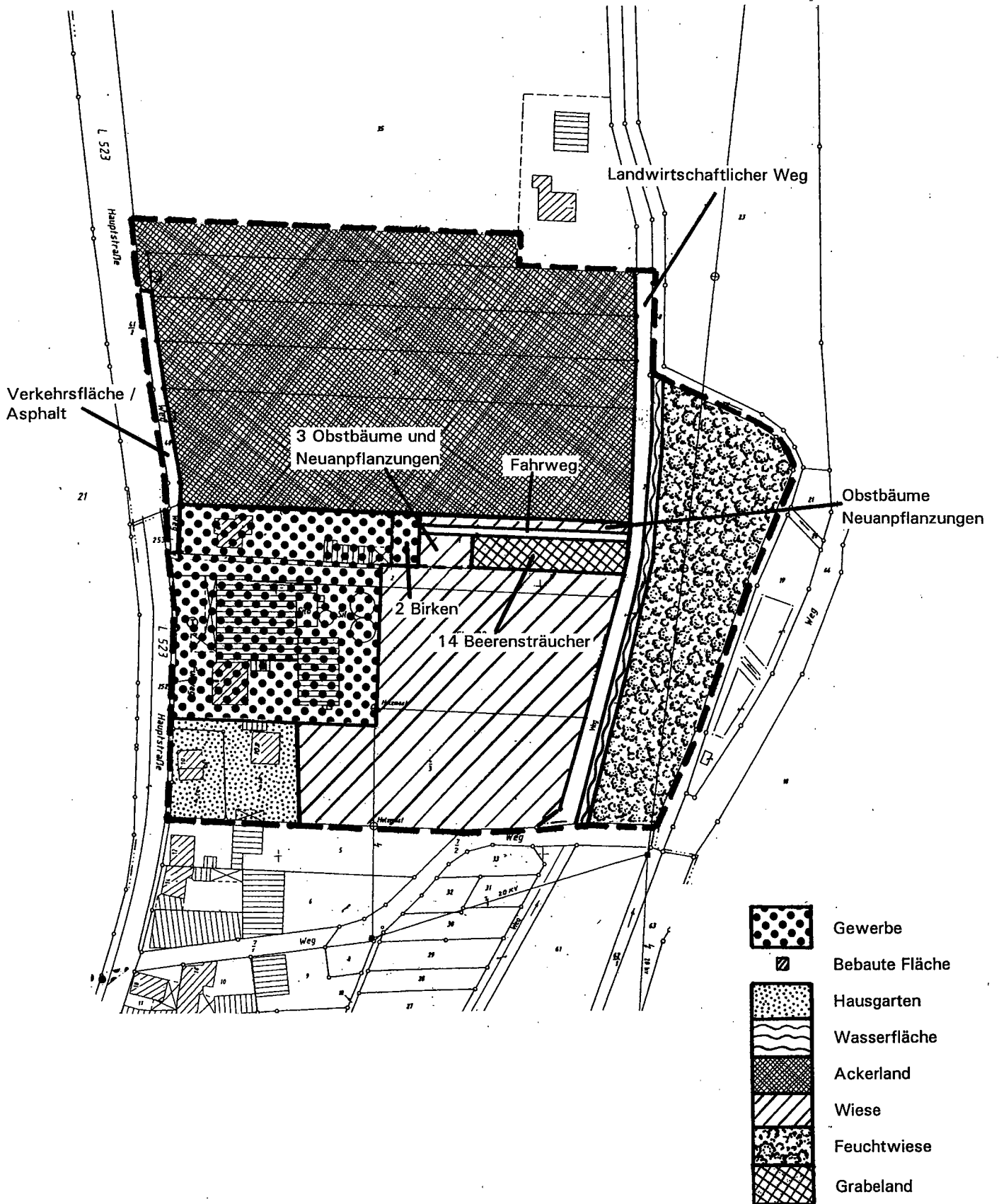
Die Fläche des Änderungsbereiches wird zu einem Teil gewerblich, zum Wohnen wie auch landwirtschaftlich als Acker und Wiese genutzt. Die Nutzung ist im Detail in der Nutzungskarte dargestellt.

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen ist der Bereich teils ohne Darstellung der bebauten Ortslage zugeordnet worden, während der andere Teil als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft dargestellt ist. Durch die Wertsteigerung der Flächen erhält die Landwirtschaft einen angemessenen Wertausgleich für die Abgabe der Flächen.

Im Landschaftsrahmenplan ist der bebaute Bereich an der Landesstraße als Wohnbaufläche dargestellt. Der übrige Bereich ist als Fläche mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit für die Landwirtschaft dargestellt. Der östliche Teilbereich beidseitig des Gewässers ist als Freihaltbereich dargestellt worden. Die Freihaltung des Bereiches wird durch den Bebauungsplan beachtet. Für die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzfläche wird ein Ausgleich durch den erhöhten Bodenwert geschaffen.

Der Bebauungsplan greift in die Aue des angrenzenden Fließgewässers ein, zumal entlang des Gewässers der ausgebauter Zufahrtsweg zum Aussiedlerhof verläuft. Das Fließgewässer und seine angrenzenden Flächen stellen den Übergang zwischen dem limnischen und terrestrischen Bereich dar. Im Rahmen des Bebauungsplanes soll eine Pufferzone - Grünfläche zwischen Fließgewässer und gewerblicher Nutzung sichergestellt werden, um negative Einflüsse auf den Auebereich weitgehend zu vermeiden.

Nutzungskarte, M. 1:2.000



Durch die geplante Bebauung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt erfolgen. Gemäß Bundes- und Niedersächsischem Naturschutzgesetz ist ein Eingriff zu vermeiden oder zu minimieren oder soweit unvermeidbar, durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auszugleichen. Da die Gemeinde gewerbliche Baufläche benötigt, um die ortsansässigen Betriebe am Ort zu halten, ist der Eingriff unvermeidbar. Somit ist der Eingriff auszugleichen. Unter Punkt Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird über den Eingriff und den Ausgleich eine Bilanz geführt.

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, während die übrigen Gemeinden der Samtgemeinde eine Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zugestanden bekommen haben. Bodensee hat durch seine Bevölkerungszahl und sein Arbeitsplatzangebot einen entsprechenden Bedarf an Entwicklungsfläche. Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes wird Erweiterungsfläche für das örtliche Gewerbe bereitgestellt. Mit dem ausgewiesenen Gewerbegebiet tritt keine Konkurrenz zum Gewerbegebiet in Gieboldehausen ein.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das örtliche Gewerbe zu erhalten und ihm Entwicklungsfläche in einem Gewerbegebiet zur Verfügung zu stellen, um Abwanderungen und die damit verbundenen negativen Auswirkungen zu vermeiden. Unter diesem Gesichtspunkt hat der Rat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Desweiteren soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Grundlage für weitere Maßnahmen bilden.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Für die vorhandene Bebauung auf den Flurstücken 4/1 und 4/2 wird aufgrund der vorhandenen Nutzung ein Dorfgebiet entwickelt. Auch wenn der Flächennutzungsplan diesen Bereich in die gewerbliche Nutzung einbezogen hat, so kann die vorhandene Wohnnutzung nicht völlig vernachlässigt werden. Da in südlicher Nachbarschaft noch landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden sind, wird der Bereich als Dorfgebiet ausgewiesen. Diese Fläche ist durch die gewerbliche Nachbarschaft vorbelastet und kann nicht die Qualität eines allgemeinen Wohngebietes erhalten. Da der Flächennutzungsplan die Nachbarschaft als Dorfgebiet darstellt, wird das ausgewiesene Dorfgebiet als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Aus der gewerblichen Baufläche wird ein Gewerbegebiet entwickelt. Aufgrund der Nachbarschaft zum Dorfgebiet und der Aussiedlerstelle ist eine Nutzungsbegrenzung notwendig, um Konflikte zu vermeiden.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Im Dorfgebiet ist in Anlehnung an die vorhandene Bebauung eine bis zu zweigeschossige Bebauung zugelassen. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 einem Wohngebiet angepaßt worden, um den Versiegelungsgrad und den damit verbundenen Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren. Die Geschößflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt worden. Damit soll erreicht werden, daß die zulässige überbaubare Grundfläche nicht vollständig mit zwei Geschossen überbaut werden kann. Besteht die Absicht, muß auf eine Grundfläche von 0,3 zurückgegangen werden, welches die Versiegelung weiter reduziert. Die Bauweise wird allgemein mit offener Bauweise festgelegt. Die überbaubare Fläche ist großflächig mit Baugrenzen begrenzt worden.

Im Gewerbegebiet ist in Anlehnung an die vorhandene Bebauung eine bis zweigeschossige Bebauung zugelassen. Da die Geschößzahl nicht ausreicht, um die Gebäudehöhe zu begrenzen, wird es notwendig, die max. Bauhöhe festzusetzen. Über die textliche Festsetzung wird die max. Bauhöhe begrenzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgelegt worden. Damit soll erreicht werden, daß der Bereich aufgelockert bebaut wird und nicht eine zu starke dorfuntypische Verdichtung erhält. Die Geschößflächenzahl ist mit 1,0 festgesetzt worden, so daß zu der max. Grundfläche von 0,6 noch weitere 0,4 im zweiten Geschöß als Geschößfläche verwirklicht werden kann. Die überbaubare Fläche ist im Gewerbegebiet großzügig mit Baugrenzen begrenzt worden. Zur freien Strecke der Landesstraße nördlich des Gebäudes Hauptstraße 6 hält die überbaubare Fläche einen Abstand zur Fahrbahn von 20 m ein.

Auf die Festsetzung der Bauweise ist verzichtet worden, da die Gebäude gewerbespezifisch errichtet werden. Hier kann die Bauweise nur hinderlich wirken.

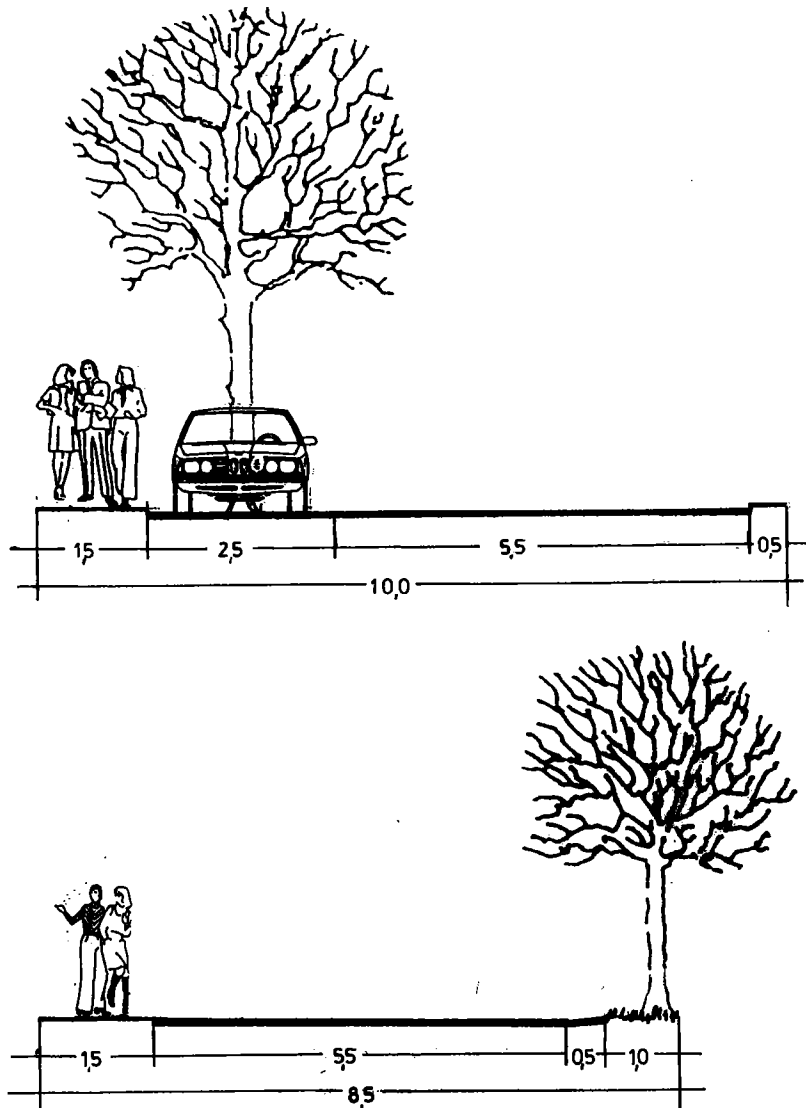
3.5 Verkehr

Die Erschließung des Dorf- bzw. Gewerbegebietes erfolgt von der L 523. Zusätzlich ist für das Gewerbegebiet eine Erschließungsstraße mit Anbindung an die Landesstraße 523 vorgesehen. Die Erschließungsstraße ist als Stichstraße mit Wendeplatz vorgesehen, um den gewerblichen Verkehr nicht in die Ortslage zu leiten. Die Einmündung der Erschließungsstraße in die Landesstraße ist entsprechend den Forderungen des Straßenbauamtes dicht am Ortseingang vorgesehen. Um jedoch eine wirtschaftliche Erschließung zu erhalten, ist es notwendig, beidseitig dieser Straße Gewerbefläche zu erschließen. Diese Baugrundstücke benötigen eine gewisse Grundstückstiefe, die bei der Straßenführung berücksichtigt werden muß. Die Einmündung der Erschließungsstraße erfolgt in Abstimmung mit dem Straßenbauamt. Im Einmündungsbereich sind ausreichend öffentliche Flächen ausgewiesen, um genügend Fläche für den Straßenausbau - Einmündung - zur Verfügung zu haben.

Die Erschließungsstraße ist mit 10 m und 8,5 m Breite ausgewiesen. Die Verkehrsfläche sollte wie folgt aufgeteilt werden.

Die Erschließungsstraße soll eine 5,5 m breite Fahrbahn mit einem einseitigen 0,5 m breiten Schrammbord erhalten. Desweiteren soll ein 1,5 m breiter Fußweg durchgehend vorgesehen werden. Im Bereich des 10 m breiten Profils ist ein Parkstreifen mit 2,5 m Breite vorgesehen, der durch Baumscheiben gegliedert wird. Das 8,5 m breite Straßenprofil soll ein 1 m breites Bankett aus Schotterrasen zur öffentlichen Grünanlage erhalten. Hier ist der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen nicht so groß, so daß das Bankett und ein Teil der Fahrbahn zum Parken genutzt werden soll.

Straßenprofile, M. 1:100



Derzeit wird der nördlich des Plangebietes befindliche Aussiedlerbetrieb über einen landwirtschaftlichen Weg an die Ortslage angebunden. Dieser Weg verläuft entlang eines Fließgewässers. Durch die Planung soll der landwirtschaftliche Weg teilweise durch die Planstraße ersetzt werden. Im Norden wird der landwirtschaftliche Weg teils in seiner Führung erhalten und dann rechtwinklig an die Planstraße angebunden. Die neugeplante Erschließungsstraße hält einen Abstand von 5 m zum Fließgewässer, um schädliche Wassereinträge vom Straßenbereich in das Fließgewässer zu vermeiden.

Im Bereich des Wendeplatzes wird die Verkehrsfläche wieder an das Fließgewässer herangelegt, um den vorhandenen Wirtschaftsweg wieder anzubinden. Dieser Weg soll erhalten bleiben, um dem landwirtschaftlichen Verkehr aus der Ortslage heraus in die Feldmark den gewohnten Weg zu erhalten. Im Rahmen des Straßenausbaues muß jedoch sichergestellt werden, daß der landwirtschaftliche Weg nicht durch Fremdfahrzeuge genutzt wird (Einbau von Hindernissen). Die landwirtschaftlichen Wege sind als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung dargestellt.

Beim Ausbau des Wendeplatzes soll wegen der Gewässernähe nur der für das Wenden notwendige Bereich befestigt werden. Damit wird die Belastung des Gewässers minimiert.

Entlang der Landesstraße ist ein Fußweg bis zum Wohnhaus Nr. 6 vorhanden. Dieser muß bis zur Einmündung der Planstraße weitergeführt werden, um den fußläufigen Verkehr sicher in das Gewerbegebiet zu führen. So wird nach der Trafostation der Fußweg an der Grundstücksgrenze weitergeführt, so daß zwischen Fahrbahn der L 523 und Fußweg noch eine Grünfläche verbleibt. Der Fußweg dient nicht der Erschließung von Grundstücken als Zufahrt.

3.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Um die Versorgung des Gewerbegebietes mit elektrischer Energie sicherstellen zu können, wird der Bau einer Trafostation notwendig. Nördlich des Wohngebäudes Hauptstraße Nr. 6 ist eine Fläche für eine Trafostation ausgewiesen worden. Die Zufahrt erfolgt von der Landesstraße.

3.7 Hauptversorgungsleitungen

Durch das Plangebiet verläuft eine 20 kV Elt-Freileitung. Diese hat zum Gewerbegebiet einen ausreichenden Abstand, so daß Nutzungsbeschränkungen ausgeschlossen sind.

In das Gewerbegebiet führt von Süden her eine Elt-Freileitung über Holzmasten. Diese ist zur Versorgung des vorhandenen Betriebes hergestellt worden. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes soll die Freileitung abgebaut und über ein Erdkabel ersetzt werden.

3.8 Grünflächen - Grünanlagen öffentlich

Das geplante Gewerbegebiet grenzt an den Auebereich des vorhandenen Fließgewässers an. Da diese Auebereiche für den Naturhaushalt von besonderer Bedeutung sind, sollen diese durch zusätzliche Beeinträchtigungen nicht belastet werden.

So stellt die landwirtschaftliche Nutzung, auch als Wiesenfläche, zwischen den Fließgewässern eine Beeinträchtigung des Auebereiches dar. Ziel des Bebauungsplanes ist es, diese Fläche als Ausgleichsmaßnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszulösen und hier eine natürliche Sukzessionsfläche einzurichten. Da auch diese Fläche hin und wieder einer Pflege bedarf, ist die Fläche als Grünfläche - Grünanlage öffentlich ausgewiesen mit dem Zusatz, daß die Maßnahme in dieser Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dient. Die Pflegemaßnahme besteht in der Unterhaltung der Fließgewässer und im Bereich der Elt-Freileitung ist der Aufwuchs niedrig zu halten. Diese Fläche erhält durch die Umnutzung einen höheren ökologischen Wert.

Der landwirtschaftliche Weg entlang des Fließgewässers stellt auch eine Beeinträchtigung der Aue dar, zumal das Fließgewässer durch Eintrag von Verunreinigungen zusätzlich belastet wird. Im Rahmen des Bebauungsplanes soll der Weg, soweit er den landwirtschaftlichen Charakter behält, am Fließgewässer verbleiben. Die geplante Verkehrsfläche soll jedoch abgerückt werden, um den Mißstand nicht noch zu verstärken. Der Abstandsstreifen von 5 m wird als öffentliche Grünanlage ausgewiesen. Diese Fläche sichert einerseits den Abstand zur Verkehrsfläche und stellt andererseits Raum zur Verfügung zur Gestaltung des Uferbereiches. Durch die Maßnahmen hält die zulässige gewerbliche Bebauung einen Abstand von ca. 25 m zum Gewäs-

ser. Dieser Abstand wird im Norden noch geringfügig durch die vorgesehene Grünanlage zwischen dem Gewerbegebiet und dem landwirtschaftlichen Weg erweitert. Hier ist die öffentliche Grünanlage nicht an das Fließgewässer herangelegt worden, da der landwirtschaftliche Weg nicht verlegt werden soll, zumal der Verkehr nicht so erheblich ist.

Mit der öffentlichen Grünfläche wird ein erheblicher Ausgleich für den zulässigen Eingriff durch das Gewerbe geleistet.

3.9 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Das Baugebiet bildet im Norden und Osten den Ortsrand neu. So wird der östliche Ortsrand durch die öffentliche Grünanlage harmonisch gebildet. Im Norden grenzt das Gewerbegebiet an die landwirtschaftliche Fläche - freie Landschaft an. Um hier den Übergang zu gestalten, ist ein 8 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt worden. Die Dichte der Bepflanzung wird über die textliche Festsetzung geregelt.

3.10 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Das geplante Gewerbegebiet grenzt im Süden sowie im Nordosten an ein Dorfgebiet und an einen landwirtschaftliche Aussiedlerhof an. Um die Wohnnutzung nicht unzulässig mit gewerbliche Immissionen zu belasten, wird das Gewerbegebiet auf die Richtwerte eines Mischgebietes begrenzt. Der flächenbezogene Schalleistungspegel ist tags mit 55 dB und nachts mit 45 dB festgesetzt worden. Als Tag gilt die Zeit von 6⁰⁰ bis 22⁰⁰ Uhr und als Nacht die Zeit von 22⁰⁰ bis 6⁰⁰ Uhr.

zu Nr. 2

Im Bereich der Straßeneinmündung ist ein Sichtdreieck festgesetzt worden. Diese Festsetzung gewährleistet ein Mindestmaß an Einsicht in die angrenzende Verkehrsfläche und trägt zur Verkehrssicherheit bei.

zu Nr. 3

Das geplante Gewerbegebiet soll zur Entwicklung ortsansässiger Betriebe dienen. Im landwirtschaftlichen Bereich und im Kleingewerbe ist es üblich, daß auf den Betriebsgrundstücken auch gewohnt wird. Diesbezüglich wird das Wohnen, welches als Ausnahme zulässig war, allgemein zugelassen. Um jedoch das Wohnen in untergeordnetem Umfang zu erhalten, sind per Betriebsgrundstück nur 2 Wohneinheiten max. zulässig.

zu Nr. 4

Im festgesetzten Pflanzstreifen wird die Pflanzdichte je 15 lfdm Pflanzstreifenlänge festgesetzt. Die Pflanzdichte stellt die Mindestbepflanzung dar. Von Seiten der Eigentümer können zusätzliche Anpflanzung vorgenommen werden.

zu Nr. 5

Das geplante Baugebiet weist derzeit keinen Baum- und Strauchbewuchs auf. Um eine allgemeine Durchgrünung des Baugebietes zu erhalten, ist in Anlehnung an die Grundstücksgröße eine Bepflanzung von Bäumen und Großsträuchern festgesetzt worden.

zu Nr. 6

Im Gewerbegebiet wird es erforderlich, auf den Betriebsgrundstücken Einstellplätze für Bedienstete und Besucher bereitzustellen. Damit diese nicht als große zusammenhängende Asphalt- oder Pflasterflächen unbegrünt entstehen, ist für je 5 Einstellplätze ein Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.

zu Nr. 7

Auch der Verkehrsraum soll ohne gestaltende Bäume nicht erstellt werden. Da zur Zeit jedoch noch nicht die einzelnen Zufahrten und Anschlußbereiche bekannt sind, können daher die Baumstandorte noch nicht bestimmt werden. Mit der festgesetzten Anzahl 12 kann die Gemeinde im Rahmen der tiefbautechnischen Planung die Standorte konfliktlos bestimmen. Somit sind die Baumstandorte auch auf Dauer sichergestellt.

zu Nr. 8

Die nördlich ausgewiesene Grünfläche soll das Gewerbegebiet zum Auebereich abschirmen. Um den Effekt zu vergrößern, ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern erforderlich. Mit der festgesetzten Bepflanzung wird die abschirmende Wirkung erhöht.

zu Nr. 9

Für die Grünfläche zwischen Fließgewässer und Erschließungsstraße ist eine Uferandbepflanzung mit Erlen und Weiden festgesetzt. Damit wird der Auebereich aufgewertet. Die Bepflanzung sollte in Gruppen erfolgen.

zu Nr. 10

Innerhalb des Sicherheitsstreifens zur Landesstraße sowie im Pflanzstreifen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ausgeschlossen. Dieser Ausschluß ist für den Sicherheitsstreifen in Anlehnung an das Fernstraßengesetz erfolgt. Im Pflanzstreifen sind diese Anlagen erheblich störend und sind diesbezüglich ausgeschlossen worden.

zu Nr. 11

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

Ermittlung des Ausgleichswertes

Bestandswert	34.467 WE
abzüglich	
Grünfläche einschl.	
Pflanzstreifen	8.249 WE
Fließgewässer	1.148 WE
öffentliche Grünanlage	1.512 WE
Grünfläche Sukzession/Biotop	10.157 WE
Verkehrsgrün	684 WE
Landwirtschaftlicher Weg	262 WE
Bepflanzung öffentliche Grünfläche	1.932 WE
Verkehrsflächen Bepflanzung	816 WE
	<hr/>
	9.707 WE

Versiegelung durch Bebauung

$$1.041 \text{ m}^2 + 24.716 \text{ m}^2 = 25.757 \text{ m}^2$$

$$\text{Ausgleichswert } \frac{9.707 \text{ WE} \times 10}{25.757 \text{ m}^2} = 3,77 \text{ WE}/10 \text{ m}^2$$

Der Ausgleichswert ist dadurch so gering, da durch die Gemeinde bereits der wesentliche Ausgleich durchgeführt wird.

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

$$\frac{500 \text{ m}^2}{10} \times 3,77 \text{ WE/m}^2 = 189 \text{ WE}$$

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 breitfugigen 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. 12

Durch die festgesetzte Geschößzahl ist die Höhe der baulichen Anlagen nicht begrenzt. So können im Gewerbegebiet eingeschossige Hochbauten entstehen, die erheblich das Orts- und Landschaftsbild stören. Die festgesetzte max. Bauhöhe von 16 m orientiert sich an den vorhandenen baulichen Anlagen.

zu Nr. 13

Durch die zulässige Versiegelung der freien Fläche entsteht ein größerer Regenwasseranfall, der über die vorhandenen Vorfluter nicht schadlos abgeleitet werden kann. Der erhöhte Wasseranfall führt in den Bach- und Flußrandbereichen zu erheblichen Schäden und Beeinträchtigungen der Flora und Fauna. Um dies zu vermeiden, wird der Abflußwert aus der landwirtschaftlichen Fläche bei einer Hangneigung von 1 - 4 % mit 12,63 L/sek/ha festgestellt. Dieser Abflußwert soll durch die zusätzliche Versiegelung nicht erhöht werden. Mit der getroffenen Festsetzung wird sichergestellt, daß der Abflußwert nicht erhöht wird.

Somit ist je nach Grundstücksgröße die zulässige Abgabemenge zu ermitteln

$$\text{bei } 1.000 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche} = 1,263 \text{ L/sek}$$

bei einem Gewerbegrundstück vom 2.400 m² Grundstücksfläche beträgt die

$$\text{Abgabemenge } \frac{1,263 \text{ L/sek} \times 2.400 \text{ m}^2}{1.000 \text{ m}^2} = 3,03 \text{ L/sek}$$

Der Regenwasseranschluß an den öffentlichen Kanal darf für das berechnete Grundstück max. 3,03 L/sek betragen. Diese Abgabemenge ist durch ein Reduzierstück im Kanal sicherzustellen.

Diese Festsetzung ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen worden, da durch diese Maßnahme die Natur und Landschaft vor Schaden bewahrt wird.

Die zusätzlich anfallenden Wassermengen sind auf den Grundstücken in Zisternen, Regenrückhaltebecken u.a. aufzufangen. Diese Wassermenge kann über einen längeren Zeitraum unter Berücksichtigung der zulässigen Abgabemenge abgegeben werden.

3.11 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

In Anlehnung an das Osnabrücker Modell ist eine Wertermittlung vorgenommen worden. Das Ergebnis bildet die Grundlage für die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Bestandsberechnung

Plangebiet	45.022 m ²				
Dorfgebiet	1.736 m ²				
Gebäudefläche	287 m ²				
	430 m ²	x	0,0 WE/m ²		
+ 50 % Versiegelung	143 m ²				
Gartenland	1.306 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	1.567 WE
Gewerbegebiet vorh.	6.382 m ²				
0,8 GRZ	5.106 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Grünfläche	1.276 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	1.531 WE
Grabeland	798 m ²	x	0,8 WE/m ²	=	638 WE
Obstwiesen ohne Bewuchs	439 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	527 WE
Wegefläche	312 m ²	x	0,4 WE/m ²	=	125 WE
Verkehrsfläche/Asphalt	58 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Landwirtschaftl. Weg	1.603 m ²	x	0,4 WE/m ²	=	641 WE
Fließgewässer	675 m ²	x	1,7 WE/m ²	=	1.148 WE
Ackerland	18.596 m ²	x	0,7 WE/m ²	=	13.017 WE
Wiesen	8.780 m ²	x	1,0 WE/m ²	=	8.780 WE
Feuchtwiesen bewirtschaftet	5.643 m ²	x	1,1 WE/m ²	=	6.207 WE
					<hr/>
					34.181 WE

Zu bewertender Bewuchs

zuzüglich

3 Obstbäume je 50 WE	=	150 WE
2 Birken je 68 WE	=	136 WE

Zusammen

 34.467 WE

=====

Die neu angepflanzten Obstbäume und die Beerensträucher sind nicht bewertet worden, da diese umgesetzt werden können.

Berechnung der Planung

Dorfgebiet	1.736 m ²				
GRZ 0,4 =	694 m ²				
+ 50 % =	347 m ²				
	1.041 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Gartenland	695 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	834 WE
Gewerbegebiet	30.895 m ²				
GRZ 0,6 =	18.537 m ²				
+ 0,2 =	6.179 m ²				
	24.716 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Grünfläche	6.179 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	7.415 WE
Verkehrsfläche ausgeb.	3.558 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Landwirtschaftl. Weg	655 m ²	x	0,4 WE/m ²	=	262 WE
Verkehrsgrünfläche	570	x	1,2 WE/m ²	=	684 WE
Trafo-Fläche	30 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Fließgewässer	675 m ²	x	1,7 WE/m ²	=	1.148 WE
Grünanlagen öffentlich	1.260 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	1.512 WE
Grünfläche Sukzession und Feuchtbiotop	5.643 m ²	x	1,8 WE/m ²	=	10.157 WE
					<hr/>
					22.012 WE

zuzüglich

aus Textlicher Festsetzung Nr. 4

135 lfdm Pflanzstreifen

= 9 Laubbäume x 50 WE = 450 WE

= 54 Großsträucher x 28 WE = 1.512 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 5

1.736 m² Dorfgebiet

= 4 Laubbäume x 50 WE = 200 WE

= 8 Großsträucher x 28 WE = 224 WE

30.895 m² Gewerbegebiet

= 62 Laubbäume x 50 WE = 3.100 WE

= 124 Großsträucher x 28 WE = 3.472 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 6

wird vernachlässigt

aus Textlicher Festsetzung Nr. 7

Verkehrsflächenbepflanzung

= 12 Laubbäume x 68 WE = 816 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 8

658 m² Grünfläche

= 7 Laubbäume x 68 WE = 476 WE

= 28 Großsträucher x 28 WE = 784 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 9	
116 lfdm Gewässerrand	
= 24 Erlen und Weidengehölze x 28 WE	= 672 WE
	<hr/>
	33.718 WE
	=====

Hieraus ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 749 WE. Diese WE werden bei maximaler Ausnutzung der Grundflächenzahlen noch als Ausgleich erforderlich. Durch die textliche Festsetzung Nr. 11 ist der Ausgleich gewährleistet. Hierin ist der erforderlich Ausgleich festgesetzt, so daß noch weitere Anpflanzungen auf den Baugrundstücken notwendig werden.

3.12 Immissionsschutz

Durch die Gliederung des Gewerbegebietes sind Probleme des Immissionsschutzes ausgeschlossen.

3.13 Hinweise

Von Seiten der Bau- und Bodendenkmalpflege wird darauf hingewiesen, daß wegen der Nähe eines archäologischen Denkmals (westlich jenseits der L 523) dringende Funderwartung besteht und bei Bodeneingriffen bisher unerkannte archäologische Denkmale auftreten können. Der Beginn der Erdarbeiten, dazu zählen bereits die Erschließungsarbeiten, ist rechtzeitig, mindestens drei Wochen vor Beginn der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bei Landkreis Göttingen und dem Institut für Denkmalpflege, Außenstelle Braunschweig, Abt. Archäologie, anzuzeigen.

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle ist unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen.

Von Seiten des Straßenbauamtes wird darauf hingewiesen, daß geplante Anpflanzungen entlang der Landesstraße mit dem Straßenbauamt abzustimmen sind. Dabei sind die Sichtverhältnisse für den Verkehr der Landesstraße zu berücksichtigen.

Oberflächen- und Abwässer aus dem Baugebiet dürfen den Straßenanlagen der L 523 weder mittelbar noch unmittelbar zugeleitet werden.

Lärmschutzentschädigungen 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 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

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

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die EEW sichergestellt.

Die Versorgung mit Löschwasser wird im Rahmen der Transportkapazität der Wasserleitung erfolgen. Desweiteren sind Löschwasserteiche oder Zisternen für die Löschwasserversorgung herzustellen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird der Kläranlage des Abwasserverbandes zugeleitet.

Produktionsbedingte Abwasser dürfen nicht in den Abwasserkanal geleitet werden. Diese müssen durch eine betriebseigene Reinigungsanlage vorgeklärt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird nur in dem Umfang abgeleitet, wie es derzeit aus der landwirtschaftlichen Fläche abfließt. Das übrige Regenwasser wird auf den Grundstücken zurückgehalten. Damit ist kein erhöhter Abfluß von Regenwasser aus dem Gebiet zu erwarten.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM, Betriebsverwaltung Göttingen, sichergestellt.

Die Versorgung mit Erdgas ist durch die Westharzer Kraftwerken GmbH möglich.

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	113.163,-- DM
Verkehrsflächenausbau	553.700,-- DM
Anlage der Grünflächen	20.000,-- DM

Von diesen Beträgen werden 90 % über den Erschließungsbeitrag verteilt.

Regenwasserkanal	168.000,-- DM
Schmutzwasserkanal	143.750,-- DM
Hausanschlüsse (SW, RW)	38.500,-- DM

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

Die Kosten für Strom- und Wasserversorgung sowie für das erforderliche Fernmelde-Netz werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

4.6 Die vorgesehene Finanzierung der zu treffenden Maßnahmen

Der Ausbau der notwendigen Erschließungsanlagen wird zu gegebener Zeit je nach Bedarf abschnittsweise erfolgen. Die Finanzierung wird rechtzeitig im Haushalt der Gemeinde vorgesehen.

4.7 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von	4,5022 ha
davon sind	
Dorfgebiet	0,1736 ha
Gewerbegebiete	3,0895 ha
Verkehrsflächen	0,3558 ha
Verkehrsgrün	0,0570 ha
Landwirtschaftlicher Weg	0,0655 ha
Grünanlagen öffentlich	0,6903 ha
Wasserfläche	0,0675 ha
Trafodfläche	0,0030 ha

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 8

"Gewerbegebiet"

vom 20.11.1995 bis einschließlich 27.12.1995

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

Bodensee, den 16.04.1996

gez. Henniges
Stellvertr. Bürgermeister

gez. Richter
Gemeindedirektor