

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

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

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 2 und 5)
- Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1, 2 und 5)

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

- Geschosflächenzahl
- Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse  
II als Höchstmaß

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

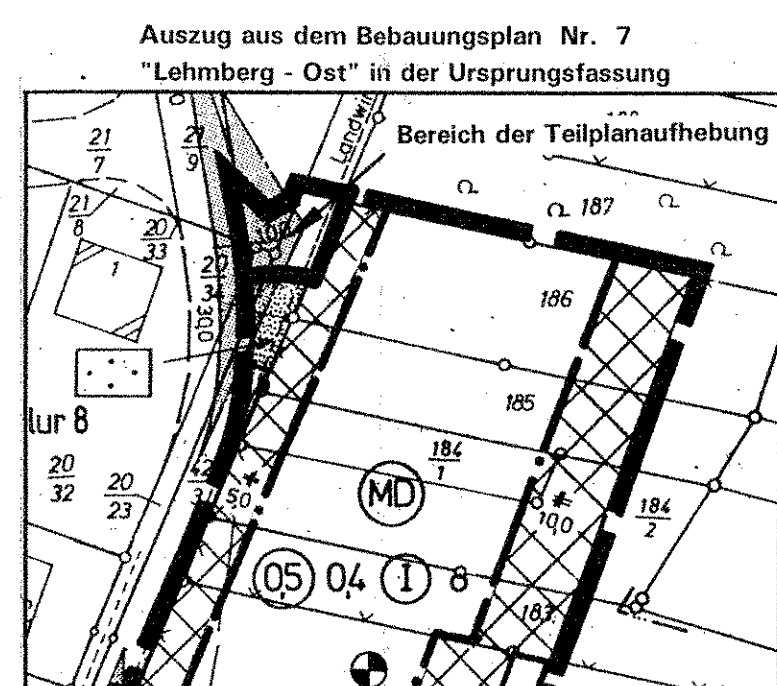
- Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

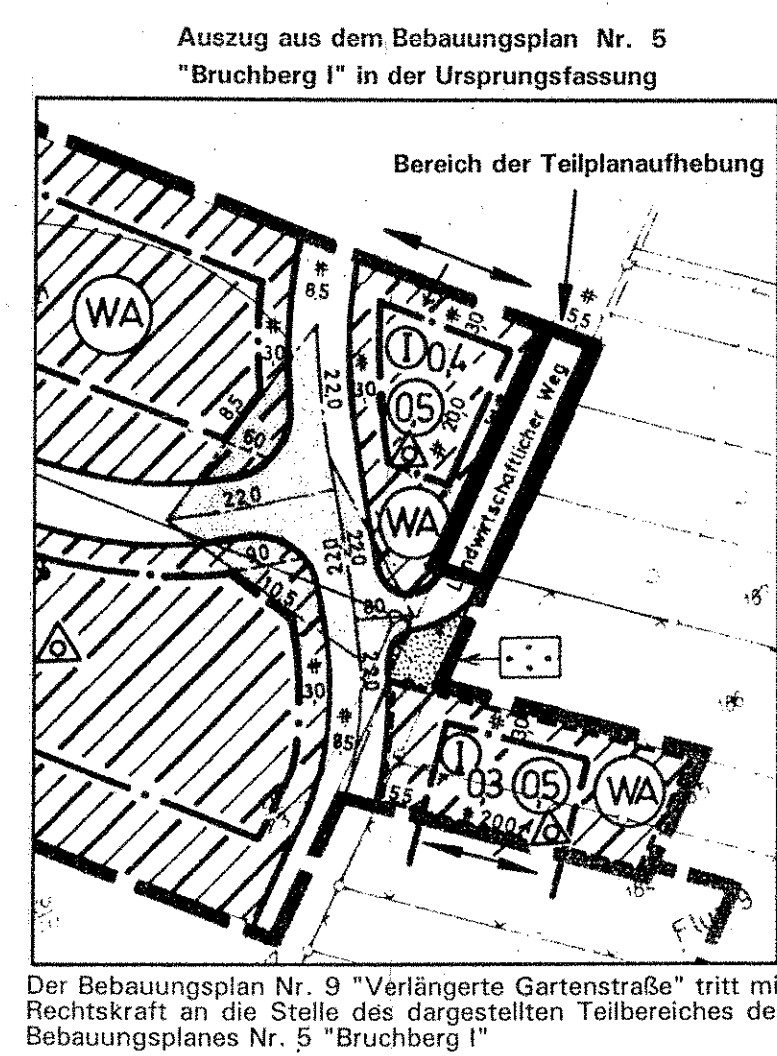
- Straßenverkehrsflächen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)
- 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)
- Mit Leitungsrechten zugunsten des Entwürfs- und Trägers zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- nicht überbaubare Fläche
- bebaubare Fläche

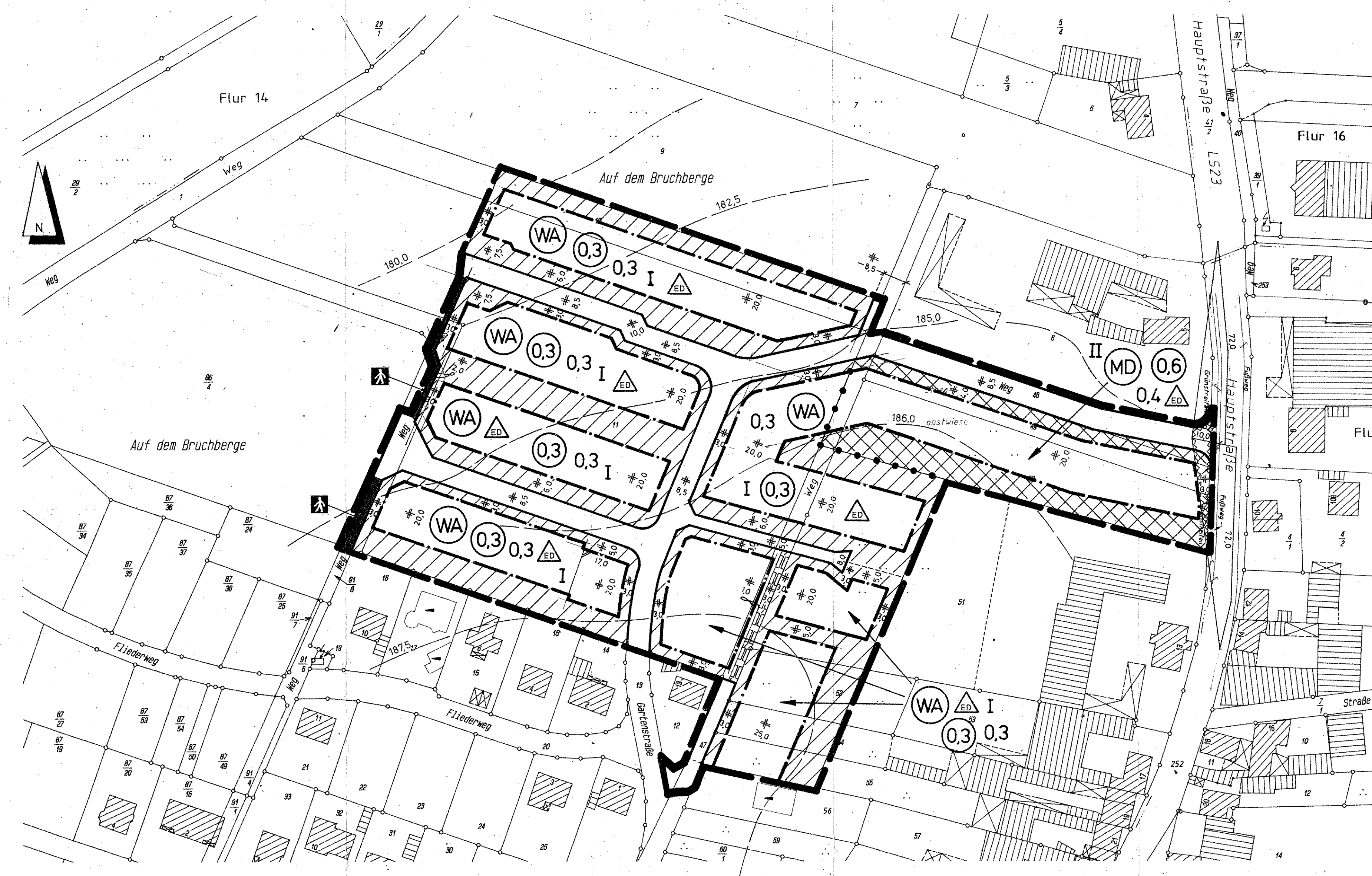


Der Bebauungsplan Nr. 9 "Verlängerte Gartenstraße" tritt mit Rechtskraft an die Stelle des dargestellten Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 "Lehmberg - Ost"



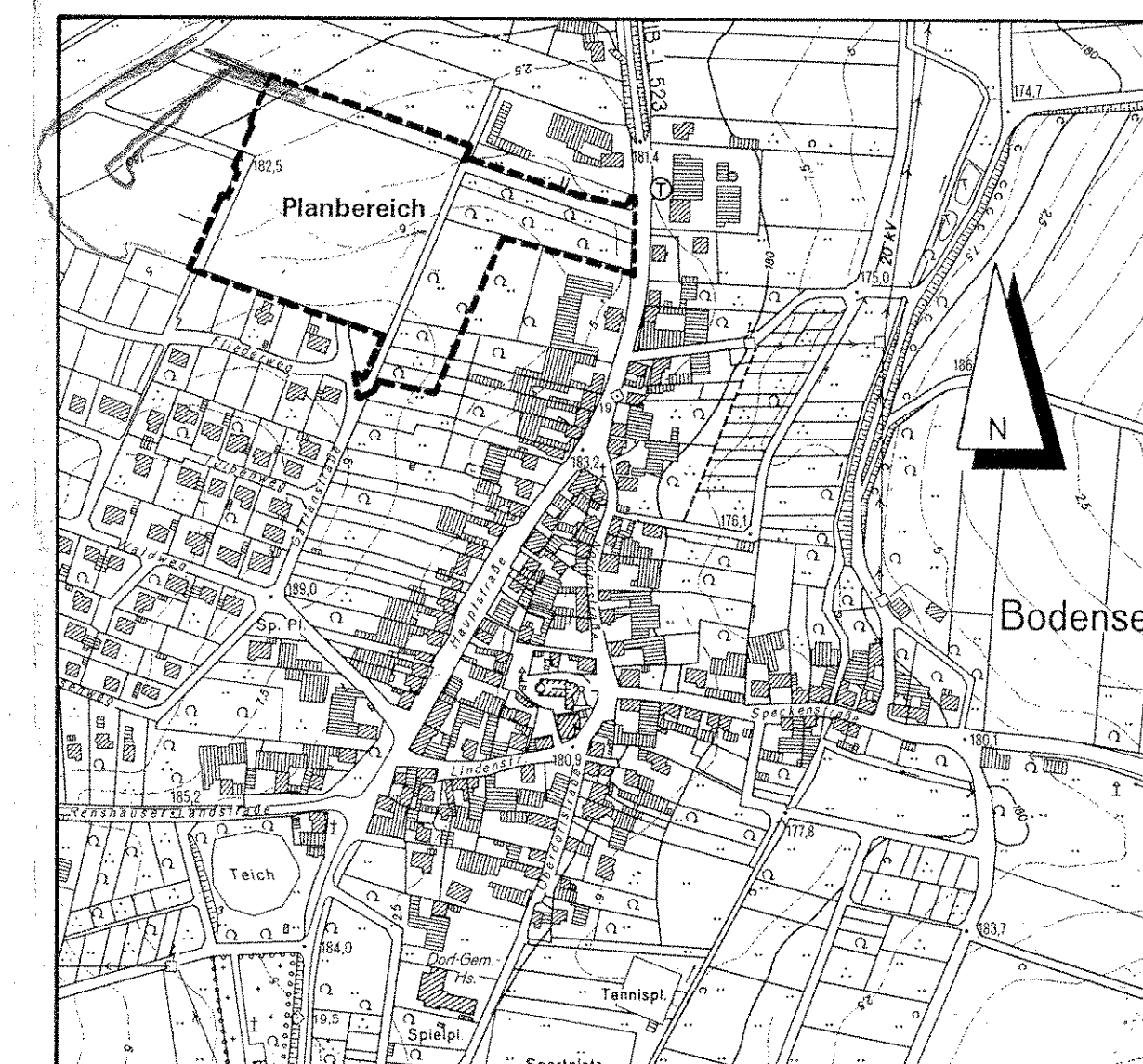
Der Bebauungsplan Nr. 9 "Verlängerte Gartenstraße" tritt mit Rechtskraft an die Stelle des dargestellten Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 "Bruchberg I"

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur: 21 Maßstab 1: 1000  
Landkreis: Göttingen Stand vom: 13.05.1998  
Gemeinde: Bodensee  
Gemarkung: Bodensee  
Angefertigt: 25.06.1998 Verm.- u. Katasterbehörde Südniederrhein - Hannover/Region im Auftrag  
Göttingen, den 25.06.1998  
Aktenzeichen: LL-447/1998  
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**

- Bauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Gartenland
- Grünland
- Höhelinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1:5000)



Übersichtskarte Bodensee Maßstab 1:5000

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Im allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstück zwei hochwertige einheimische Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) und drei Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten. Vorhandene Bäume, die erhalten werden, können auf die Festsetzung angerechnet werden.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind im Bereich der Verkehrsfläche 12 hochwertige einheimische Laubbäume (I. oder II. Größenordnung) anzupflanzen und zu erhalten.
- Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfeldungen in einer Höhe von über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 und Nr. 25 BauGB).
- Im allgemeinen Wohngebiet und Dorfgebiet darf je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1,5 l/sec Grund- und Oberflächenwasser an den Regenwasserkanal abgegeben werden. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren.  
Das durch die Versiegelung der Grundstücke mehr anfallende Grund- und Oberflächenwasser muß auf dem Grundstück zurückgehalten werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).
- Gemäß § 19 Abs. 1 BauGB bedürfen Teilungen eines Grundstückes der Genehmigung. Die Genehmigung erfolgt durch die Gemeinde.

**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. 9 "Verlängerte Gartenstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Anderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Bodensee, den 28.04.1999

gez. Richter  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.07.1998 die Aufstellung der "Verlängerte Gartenstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Anderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Bodensee, den 28.04.1999

gez. Richter  
Bürgermeister

**Planunterlagen**  
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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 5.1.1998). Sie sind 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 11.06.1999

i. A. gez. Möhle  
Siegel

**Planverfasser**  
Der Entwurf der "Verlängerte Gartenstraße" wurde ausgearbeitet vom  
Hannover im September 1988

**BÜRO KELLER**  
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung  
30569 Hannover, Löhninger Str. 15  
Telefon 0511 4000-111, Telefax 0511 4000-112

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.01.1999 dem Entwurf der "Verlängerte Gartenstraße" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.02.1999 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf der "Verlängerte Gartenstraße" und der Begründung haben vom 05.03.1999 bis 04.04.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Bodensee, den 28.04.1999

gez. Richter  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der "Verlängerte Gartenstraße" und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungsdauer gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf der "Verlängerte Gartenstraße" und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Bodensee, den

gez. Richter  
Bürgermeister

**Vereinfachte Änderung**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfachten Entwurf der "Verlängerte Gartenstraße" und der Begründung zugestimmt.  
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom gegeben.  
Bodensee, den

gez. Richter  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan "Verlängerte Gartenstraße" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.04.1999 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Bodensee, den 28.04.1999

gez. Richter  
Bürgermeister

**Genehmigung**  
Der Bebauungsplan "Verlängerte Gartenstraße" ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB im zur Genehmigung eingereicht worden.  
Der Bebauungsplan "Verlängerte Gartenstraße" ist mit Verfügung (AZ: vom heutigen Tage unter Auflagen/Maßnahmen genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.  
den

Landkreisdirektor  
im Auftrage

**Betrittsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom am beigetreten.  
Der Bebauungsplan "Verlängerte Gartenstraße" hat wegen der Auflagen/Maßnahmen vom bis öffentlich ausgelegt.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am gemacht.  
Bodensee, den

gez. Richter  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Die Erteilung der Genehmigung (Der Satzungsbeschluss \*) der "Verlängerte Gartenstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.06.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan "Verlängerte Gartenstraße" ist damit am 24.06.1999 rechtsverbindlich geworden.  
Bodensee, den 25.06.1999

gez. Richter  
Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der "Verlängerte Gartenstraße" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der "Verlängerte Gartenstraße" nicht geltend gemacht worden.  
Bodensee, den 18.12.07

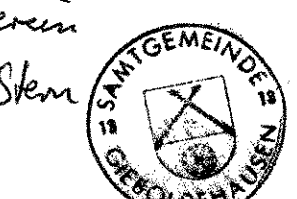
gez. Richter  
Bürgermeister

**Mängel der Abwägung**  
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der "Verlängerte Gartenstraße" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Bodensee, den 18.12.07

gez. Richter  
Bürgermeister

\* sowie der / die Teilplanaufhebung Anmerkung: \*) Nichtzutreffendes streichen

Das Plan stimmt mit der Niederschrift überein  
Bodensee, 13.07.99



**BODENSEE**  
BEBAUUNGSPLAN NR. 9

**VERLÄNGERTE GARTENSTRASSE**

M 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGS-  
VERORDNUNG 1990, PLANZEICHENVER-  
ORDNUNG, BUNDESNATURSCHUTZGESETZ  
IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDE  
FASSUNG

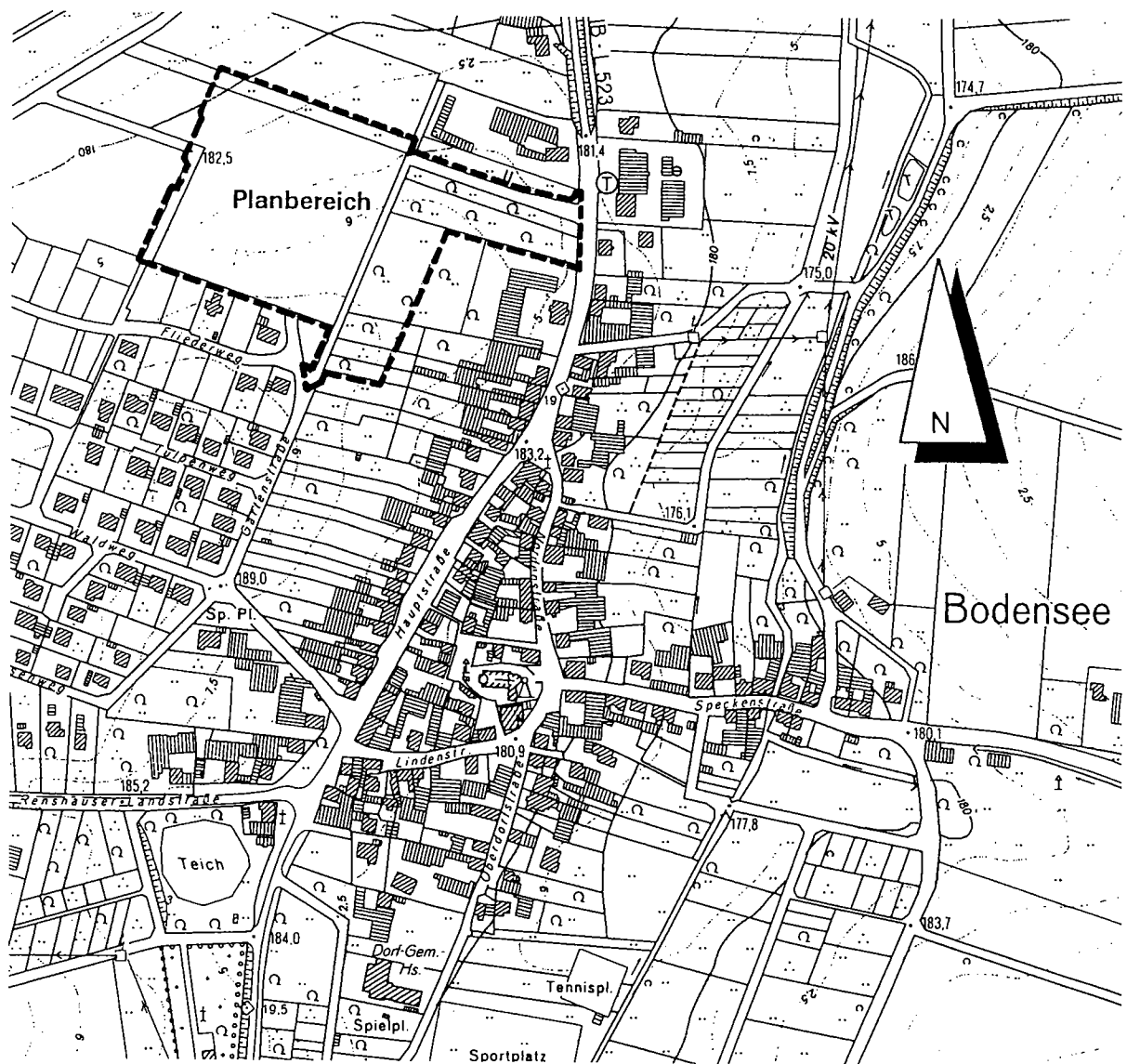
RURO KELLER LÖTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

GEM § 4 (1) BauGB	GEM § 3 (2) BauGB	GEM § 10 (1) BauGB	GEM § 10 (3) BauGB
BEARBEITET AM 20.10.1998/BAU	GEÄNDERT AM 27.01.1999/BAU	STAND 28.04.1999/RO	

# BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 28.4.1999	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 (1) BauGB
	gem. § 10 (3) BauGB		

## GEMEINDE BODENSEE BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "VERLÄNGERTE GARTENSTRASSE"



## **1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschluß**

Der Rat der Gemeinde Bodensee hat am 9.7.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Verlängerte Gartenstraße" beschlossen."

### **1.2 Planbereich**

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Norden der Ortslage westlich der Hauptstraße L 523. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 "Verlängerte Gartenstraße" greift in die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 5 "Bruchberg I" und Nr. 7 "Lehmberg Ost" ein. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 9 "Verlängerte Gartenstraße" treten die überplanten Bereiche der Bebauungspläne Nr. 5 "Bruchberg I" und Nr. 7 "Lehmberg Ost" außer Kraft.

## **2. Planungsvorgaben**

### **2.1 Regionalplanung**

Die Gemeinde Bodensee 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 Aufstellung des Flächennutzungsplanes zugestanden bekommen haben.

Die Gemeinde Bodensee hat in den letzten Jahren die Wohnbauentwicklung am Bruchberg vollzogen. Die Flächen sind weitgehend bebaut, so daß es notwendig wird, weitere Wohnbaufläche bereitzustellen, um einen Stillstand zu vermeiden. Ziel der Regionalplanung ist es, die Gemeinden mit ihren Bevölkerungszahlen zu erhalten.

### **2.2 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 23 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. bis 14. und die 16. - 23. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

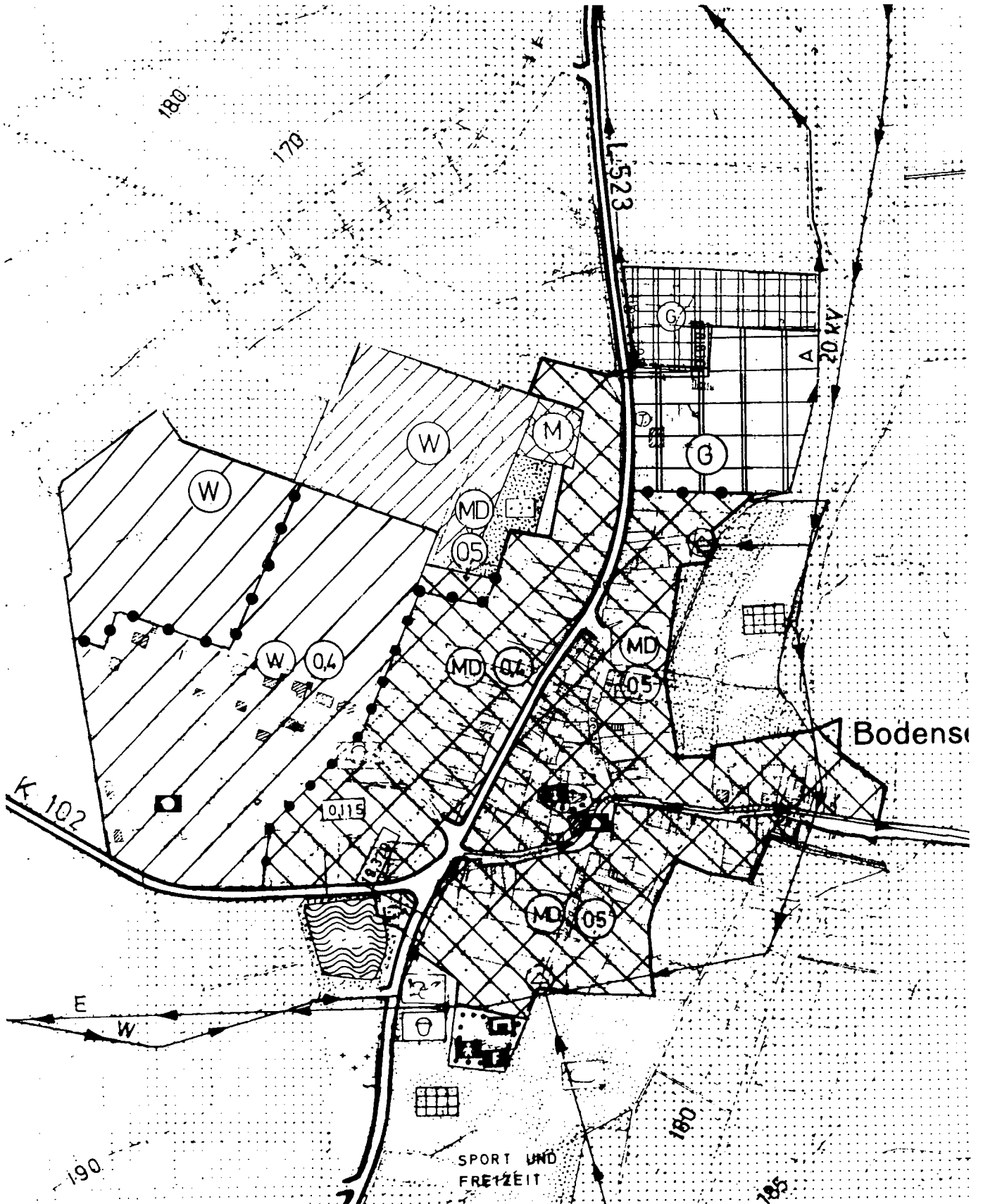
Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde während des Aufstellungsverfahrens eingestellt und nicht weiterverfolgt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Dorfgebiet dar.

### **2.3 Natur und Landschaft**

Das geplante Wohngebiet wird zur Zeit teils als Acker und teils als Wiese mit vereinzelten Obstbäumen genutzt.

Östlich des Feldweges befindet sich ein Streuobstwiesenbestand, der im Südosten an einen dichten Gehölzbestand anschließt. Dieser Bereich stellt einen hohen ökologischen Wert dar und zählt zu den traditionellen, typischen Nutzungsformen des

Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5.000



Ortsrandes und prägt dessen Erscheinungsbild. Durch die Notwendigkeit Wohnbaufläche zur Verfügung zu stellen, kann auf die Ausweisung nicht verzichtet werden. Eine sinnvolle städtebauliche Wohnerverweiterung ist an anderer Stelle des Ortsrandes nicht möglich.

Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet und als Dorfgebiet wird ein Eingriff in den Naturhaushalt ermöglicht, der auszugleichen ist. Unter Punkt Natur und Landschaft wird der Eingriff bewertet und bilanziert.

#### 2.4 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden von dem Bebauungsplan nicht berührt.

### 3. Verbindliche Bauleitplanung

#### 3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für die bauliche Entwicklung weitere Baufläche zur Verfügung zu stellen, wobei vorwiegend der Wohnbebauung Rechnung getragen werden soll. 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 stellt den wesentlichen Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Hieraus wird aufgrund der Nachbarschaft und der planerischen Zielsetzung, Wohnbauflächen bereitzustellen, ein allgemeines Wohngebiet entwickelt.

Der östliche Bereich an der Hauptstraße ist als gemischte Baufläche und Dorfgebiet dargestellt. Auch hier wird aufgrund der dörflichen Nachbarschaft ein Dorfgebiet entwickelt.

#### 3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen, Baugrenzen

Aufgrund der Lage des Baugebietes am Ortsrand wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Die Grund- und Geschoßflächenzahl ist im allgemeinen Wohngebiet mit 0,3 und im Dorfgebiet mit 0,4 festgesetzt worden. Hier wird das zulässige Höchstmaß gemäß § 17 BauNVO nicht ausgenutzt, um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren. Die Bauweise ist auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt, um dorfuntypische Bauformen zu vermeiden.

Die überbaubaren Flächen sind großzügig mit Baugrenzen begrenzt worden, um ausreichend Raum für die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück und bei der Grundstücksaufteilung zu geben.

#### 3.4 Verkehr

Die Verkehrserschließung sieht eine Verlängerung der Gartenstraße mit Anbindung an die Hauptstraße vor. Damit wird für den Wohnbereich westlich der Hauptstraße die zweite Anbindung sichergestellt. Von der verlängerten Gartenstraße zweigen

Wohnstraßen nach Westen ab, die erst bei Erweiterung des Baugebietes nach Westen hin den endgültigen Abschluß bzw. Anbindung erhalten. So soll die erste Wohnstraße nördlich des Fliederweges als Stichstraße mit Wendepplatz ausgebaut werden, während die nördliche Wohnstraße einen Anschluß an den Fliederweg durch eine Fußwegverbindung erhält. Der Abschluß der Wohnstraße wird dann mit einem Wendepplatz geplant. Für beide Wohnstraßen wird bis zum endgültigen Ausbau nur eine provisorische Wendemöglichkeit angeboten, um einen späteren Rückbau zu vermeiden. Während der südliche Wendepplatz auch für Lkw zum Wenden geeignet ist, soll der nördliche Wendepplatz über das Plangebiet hinaus einen provisorischen Ausbau erhalten, so daß der Wendepplatz sich auch zum Wenden für Lkw eignet (siehe Bebauungsentwurf). Nach Norden wird der vorhandene landwirtschaftliche Weg aufgeweitet, damit in späterer Zukunft eine Erschließungsstraße nach Norden weitergeführt werden kann. Der Bereich östlich der Gartenstraße wird durch einen zusätzlichen Stichweg mit 5 m Breite erschlossen. Dieser dient zur Erschließung von 5 Baugrundstücken. Aufgrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird für diese wenigen Grundstücke auch auf einen Wendepplatz verzichtet. Die Baugrundstücke im Südosten werden über die ehemalige Wegefläche im Südosten erschlossen, die zur Erschließung als Wohnweg ausgebaut wird. Die Anbindung der verlängerten Gartenstraße an die Hauptstraße (L 523) wird rechtzeitig mit dem Straßenbauamt abgestimmt. Die erforderlichen Unterlagen werden zwecks Genehmigung dem Straßenbauamt rechtzeitig zugeleitet.

Aus dem Bereich des Fliederweges führt eine Fußwegverbindung in nordöstliche Richtung. Diese Verbindung wird weitergeführt bis zur nördlichen Wohnstraße. Von dieser Straße soll bei der späteren Erweiterung eine Fußwegverbindung in die freie Landschaft ausgewiesen werden.

Von Seiten der Verkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, daß die Detailplanung des Straßenraumes (es wird von einem verkehrsberuhigten Ausbau ausgegangen) zu gegebener Zeit mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden sollte.

Von Seiten der Landwirtschaft wird darauf hingewiesen, daß die Wohnstraße auch für den landwirtschaftlichen Verkehr zur Verfügung stehen und ein reibungsloser Verkehrsablauf gewährleistet sein muß.

### 3.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Von Seiten des Zweckverbandes Verkehrsverbund Süd-Niedersachsen (ZVSN) wird darauf hingewiesen, daß die Buslinien 171 und 172 (Osterode a. H. - Bilshausen, Bodensee - Ebergötzen - Göttingen) den Ort Bodensee bedienen und im Nahverkehrsplan dem Hauptnetz zugeordnet sind. Das geplante Baugebiet liegt innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs der Buslinien, womit dessen ÖPNV - Anbindung (max. ca. 500 m Fußweg werden empfohlen) gewährleistet ist.

Damit ergibt sich eine Übereinstimmung mit der diesbezüglichen Empfehlung des Nahverkehrsplanes.

### 3.6 Leitungsrecht

Für die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers aus der südöstlichen Ecke des Planbereiches wird es notwendig, die Leitungen nach Norden bis zum geplanten Stichweg zu führen. Zur Sicherstellung der Leitungstrasse ist über die Baugrundstücke ein Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger festgesetzt. Das Leitungsrecht ist so gelegt worden, daß es die Bebauung der Grundstücke nicht behindert.

### 3.7 Textliche Festsetzungen

#### zu Nr. 1

Das allgemeine Wohngebiet und Dorfgebiet wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt und weist keinen Bewuchs von Bäumen und Sträuchern auf. Davon ausgenommen sind die Wiesenflächen, die einige Obstbäume aufweisen. Um eine allgemeine Durchgrünung des Baugebietes zu erhalten, ist eine flächenbezogene Anpflanzungsfestsetzung getroffen. Mit der Anpflanzung eines Laubbaumes je 500 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist davon auszugehen, daß auf jedem Baugrundstück 2 Laubbäume angepflanzt oder erhalten werden. Damit wird nicht nur eine gute Durchgrünung sondern auch ein Ausgleich für die vorgesehene Versiegelung erreicht.

#### zu Nr. 2

Auch die Straßenräume sollen ohne eine Gestaltung und Gliederung durch Bäume nicht ausgebaut werden. Mit den Baumpflanzungen wird auch ein Ausgleich für die negativen Auswirkungen aufgrund der Versiegelung erreicht. Da die Aufteilung der Baugrundstücke sowie die Lage der Erschließungsanlagen nicht bekannt sind, wird auf eine standortbezogene Festsetzung verzichtet, um ständige Verschiebungen zu vermeiden. Mit der allgemeinen Festsetzung kann die Gemeinde im Rahmen der tiefbautechnischen Planung die Standorte festlegen, wodurch Konflikte vermieden werden.

#### zu Nr. 3

Das geplante Straßennetz mündet im Osten in die Hauptstraße L 523 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. 4

Durch die geplante Versiegelung wird der Anfall an 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 Hanglage 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 m<sup>2</sup> wird der Abflußwert beibehalten. Der Bauherr ist somit verpflichtet, für die Rückhaltung auf dem Baugrundstück Sorge zu tragen.

Geht man davon aus, daß bei 40 % Versiegelung ein Wasseranfall von 7,0 L/sek/1.000 m<sup>2</sup> entsteht, müssen 5,5 L/sek/1.000 m<sup>2</sup> zurückgehalten werden. Die Wassermenge wird auf 20 Min. Rückhalte berechnet. Das ergibt eine Wassermenge vom 6.600 L. Die Rückhaltmenge kann dadurch reduziert werden, daß die zulässige Versiegelung von 0,3 Grundflächenzahl nicht ausgenutzt wird und die Versiegelung der Zu- und Ausfahrtsbereiche wie die Wegebefestigung in wasserdurchlässigem Material erstellt wird, so daß die normale Versickerung weiterhin verbleibt. 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 eine Mulde im Gartenbereich geleitet 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 Anlage der Rückhaltebehältnisse sollte auch Anregung geben, das Regenwasser als Brauchwasser zu nutzen. So kann es zum Beispiel im Garten als Gießwasser genutzt werden. Um eine bestimmte Wassermenge als Brauchwasser nutzen zu können, muß das Fassungsvermögen des Rückhaltebehälters um die gewünschte Menge erweitert werden. Diese Menge kann dann auf Dauer zurückgehalten werden.

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.

zu Nr. 5

Aufgrund der Änderung des Baugesetzbuches sind Grundstücksteilungen nicht mehr grundsätzlich genehmigungspflichtig. So können im Bebauungsplan Grundstücke geteilt werden, die nach den Festsetzungen nicht bebaubar oder ungünstig bebaubar sind. Dies kann dazu führen, daß der Bebauungsplan geändert werden muß, um dadurch entstehende Härten auszugleichen. Um dies zu vermeiden, ist die Festsetzung getroffen worden, daß die Grundstücksteilungen der Genehmigung der Gemeinde bedürfen.



### 3.8 Natur- und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Bebauung und den Ausbau der Straßen im Gebiet wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen.

Gem. § 1a BauGB soll sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Das Baugebiet ist auf das notwendige Maß der künftigen Entwicklung von Bodensee begrenzt, es ist eine sparsame Erschließungsform und eine geringe Grundflächenzahl festgesetzt worden, so daß sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen wird und das Maß der Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt worden ist.

Dennoch werden folgende Schutzgüter durch die geplante Versiegelung 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. Durch das Plangebiet wird der Ortsrand von Bodensee neu gebildet, der zum Teil durch alte Obstwiesen sowie durch das Neubaugebiet geprägt wird. Die Neubebauung ist zur freien Landschaft nicht eingegrünt, so daß die Verschiebung des Ortsrandes für das Landschaftsbild nicht von nachteiliger Bedeutung ist. Da die Gemeinde die bauliche Entwicklung in nördliche Richtung weiter betreibt, soll auch auf einen intensiv grüngestalteten Ortsrand verzichtet werden. Eine allgemeine Begründung durch Bäume und Sträucher wird als ausreichend gesehen.

#### Boden

Durch die Versiegelung wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt. Mit der niedrig ausgewiesenen Grundflächenzahl ist der Eingriff stark minimiert. Desweiteren sollte die Versiegelung im Gartenbereich gering gehalten werden, so daß nicht sämtlich Wege gepflastert und befestigt werden.

#### 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 die Grundwasseranreicherung verloren geht. Gleichzeitig werden durch die verstärkte Ableitung die Vorfluter überlastet, die verstärkt Hochwasser führen und damit erhebliche Schäden bei Flora und Fauna anrichten. Durch die Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung des abzuleitenden Regenwassers nicht möglich. Es wird daher erforderlich das Regenwasser zurückzuhalten und über einen längeren Zeitraum an die Vorfluter abzugeben. Hierfür bietet sich die dezentrale Regenwasserrückhaltung an.

Die dezentrale Rückhaltung verpflichtet die Bauherren zur Rückhaltung auf den Baugrundstücken. Diese Verpflichtung ist meist gekoppelt an die tatsächlich versiegelte Fläche, so daß bei geringer Versiegelung auch eine geringe Regenwasserrückhaltung erforderlich wird. (Anlaß zur sparsamen Versiegelung). Durch die Regenwasserrückhaltung auf dem Baugrundstück werden die Betroffenen dazu angeregt, das aufgestaute Wasser für Brauchwasserzwecke zu nutzen. So kann das Wasser zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser im Haus genutzt werden. Diese Maßnahme trägt dazu bei, weniger Trinkwasser zu verbrauchen, wodurch auch weniger Wasser aufbereitet und gefördert werden muß. Damit wird der Grundwasserverbrauch reduziert.

Mit der Regenwasserrückhaltung und zusätzlichen Begrünungsmaßnahmen wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser ausgeglichen.

#### Luft und Klima

Mit Versiegelung von Freiflächen verändert sich das Lokalklima mit Temperaturerhöhung, Verringerung der relativen Luftfeuchte, Verringerung der Windgeschwindigkeit. Bodensee liegt nach dem Entwurf des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises in der Beckenlage (Becken von Moringen, Seeburg, Lindau, Sattenhausen, Unteres Eichsfeld), vorrangig in offener, schwach gewellter Landschaft. Als maßnahmenbezogene Ziele stellt der Landschaftsrahmenplan u.a. folgende Zielsetzung dar.

Bei Flächeninanspruchnahme für bauliche Zwecke (u.a. Siedlungen, Verkehr) sind Beeinträchtigungen klimatischer Ausgleichsleistungen und der Luftaustauschbedingungen zu vermeiden.

Das Plangebiet fällt nach Westen-Nordwesten hin ab, so daß Kaltluftströme über das Plangebiet nicht zur Ortslage gelangen. Lediglich durch Windeinfluß aus westlicher Richtung erhält der nördliche Teil der Ortslage einen Luftaustausch. Durch die offene und lockere Bebauung wird der Luftaustausch nicht wesentlich beeinträchtigt. Mit der festgesetzten Bepflanzung wird die Luftqualität verbessert, so daß die negativen Auswirkungen durch die Versiegelung ausgeglichen sind.

#### Arten und Lebensgemeinschaften

Der Landschaftsrahmenplan - Vorentwurf stellt den Bereich des Plangebietes als Landwirtschaft dar. Für diese Flächen sind die allgemeinen Empfehlungen zur Minderung der Beeinträchtigungen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung zu beachten.

Die Flächen westlich der verlängerten Gartenstraße werden intensiv als Ackerland genutzt. Die Flächen östlich der verlängerten Gartenstraße werden als Wiesen und teils als Obstwiesen genutzt. Diese Grünflächen stellen einen erhöhten Wert für Arten und Lebensgemeinschaften dar.

Durch die landwirtschaftliche intensive Bewirtschaftung stellt die Ackerfläche für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften keinen erheblichen Wert dar, zumal durch Düngung und Spritzen die Gemeinschaften wesentlich gestört sind.

Im Bereich der Obstwiesen und der Wiesenfläche stellt der Eingriff sich schwerwiegender dar, zumal hier die Arten und Lebensgemeinschaften wenig gestörte Lebensbedingungen vorfinden.

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

#### Bestandsberechnung

Plangebiet 31.572 m<sup>2</sup>

Bepanter Bereich Bebauungsplan Nr. 5 + 7

Landw. Weg 266 m<sup>2</sup> x 0,2 WE/m<sup>2</sup> = 53 WE

Ackerland	19.980 m <sup>2</sup>	x	0,7 WE/m <sup>2</sup>	=	13.986 WE
Wiese	4.246 m <sup>2</sup>	x	1,0 WE/m <sup>2</sup>	=	4.246 WE
Obstwiese	5.795 m <sup>2</sup>	x	2,0 WE/m <sup>2</sup>	=	11.590 WE
Landw. Weg	1.285 m <sup>2</sup>	x	0,2 WE/m <sup>2</sup>	=	257 WE
				=	<u>30.132 WE</u>
				=	=====

Obstbäume sind in der Bewertung der Obstwiesen enthalten.

### Berechnung der Planung

Plangebiet	31.572 m <sup>2</sup>				
allgem. Wohngebiet	21.994 m <sup>2</sup>				
0,3 GRZ = 6.598 m <sup>2</sup> + 50 % = 3.299 m <sup>2</sup>	9.897 m <sup>2</sup>	x	0,0 WE/m <sup>2</sup>		
Gartenfläche	12.097 m <sup>2</sup>	x	1,2 WE/m <sup>2</sup>	=	14.516 WE
Dorfgebiet 4.410 m <sup>2</sup>					
0,4 GRZ = 1.764 m <sup>2</sup> + 50 % = 882 m <sup>2</sup>	2.646 m <sup>2</sup>	x	0,0 WE/m <sup>2</sup>		
Gartenfläche	1.764 m <sup>2</sup>	x	1,2 WE/m <sup>2</sup>	=	2.117 WE
Verkehrsfläche	5.168 m <sup>2</sup>	x	0,0 WE/m <sup>2</sup>		
					<u>16.633 WE</u>

zusätzlich

aus textlicher Festsetzung Nr. 1

21.994 m <sup>2</sup> allgemeines Wohngebiet					
= 88 Bäume x 50 WE				=	4.400 WE
= 132 Großsträucher x 28 WE				=	3.696 WE
4.410 m <sup>2</sup> Dorfgebiet					
= 18 Bäume x 50 WE				=	900 WE
= 27 Großsträucher x 28 WE				=	765 WE

aus textlicher Festsetzung Nr. 2

= 12 Straßenbäume x 68 WE				=	816 WE
---------------------------	--	--	--	---	--------

27.210 WE

=====

Hieraus ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 2922 Werteeinheiten.

Mit Beschluß vom 28.4.1999 hat der Rat der Gemeinde Bodensee beschlossen, das Kompensationsdefizit durch Anpflanzung von 59 Obstbäumen-Hochstamm auf dem gemeindeeigenen Flurstück 29/1 der Flur 14 in der Gemarkung Bodensee auszugleichen. Die Untere Naturschutzbehörde ist mit der Ausgleichsmaßnahme einverstanden.

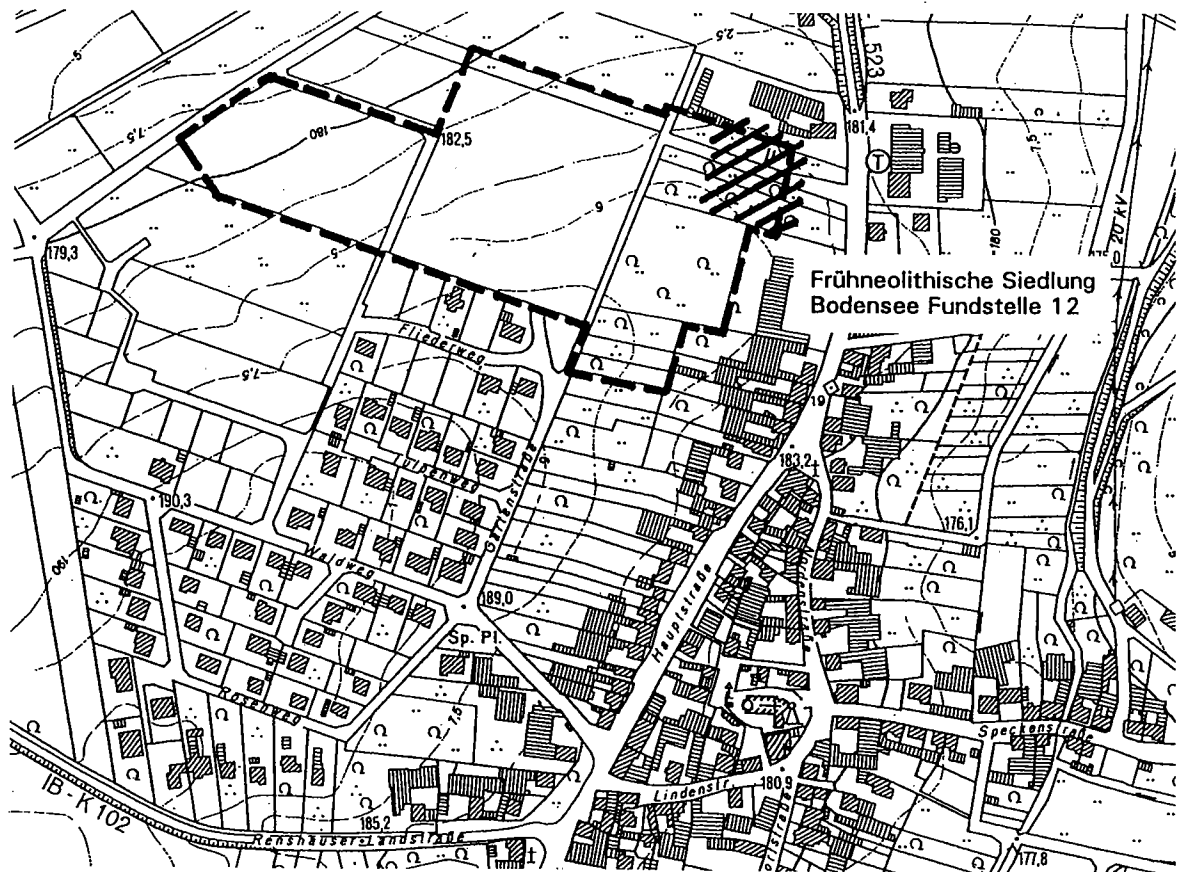
### 3.9 Immissionsschutz

Von Seiten der Landwirtschaftskammer ist darauf hingewiesen, daß nordöstlich des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung angrenzt. Hier wird ein Sicherheitsabstand zur Wohnbebauung von 50 m gefordert, um nicht tolerierbare Geruchsmissionen auszuschließen. Das Dorfgebiet ist auf die gesamte Südgrenze des landwirtschaftlichen Betriebes ausgedehnt. Im Dorfgebiet sind Geruchsmissionen weitgehender tolerierbar als in einem Wohngebiet.

### 3.10 Hinweise

Von Seiten der Bau- und Bodendenkmalpflege wird auf folgendes hingewiesen.

"Am nördlichen Ortsrand in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes befindet sich ein jungsteinzeitlicher Siedlungsplatz (Kultur der Linienbandkeramik, ca. 5.300 - 4.800 v. Chr.), der als Bodendenkmal unter Bodensee Nr. 5 ausgewiesen ist. Für alle Erdarbeiten der a) gemeindlichen Erschließungsmaßnahmen (Kanal, Straße) sowie b) der Einzelbebauung durch die Bauherren ist das denkmalrechtliche Genehmigungsverfahren nach § 10 (1) und § 13 (1) des NDSchG mit der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Göttingen, Reinhäuser Landstr. 4, 38083 Göttingen (Tel. 0551/525-505) durchzuführen. Die Überbauung und Zerstörung des Bodendenkmals kann nur dann hingenommen werden, wenn im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren die vorherige archäologische Sicherungsgrabung - mit anteiliger Kostenübernahme oder Eigenarbeitsleitung - vereinbart wird.



Von Seiten der Telekom wird darauf hingewiesen, daß im Plangebiet Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom liegen, die ggf. von Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Es wird gebeten, sich mindestens 3 Monate vor Baubeginn mit der zuständigen Niederlassung Göttingen, Bezirksbüro, Zugangsnetz 70, Nordhofsstraße 9, 37070 Göttingen, Tel. 0551/302-9120 in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Von Seiten des Straßenbauamtes werden folgende Hinweise vorgetragen.

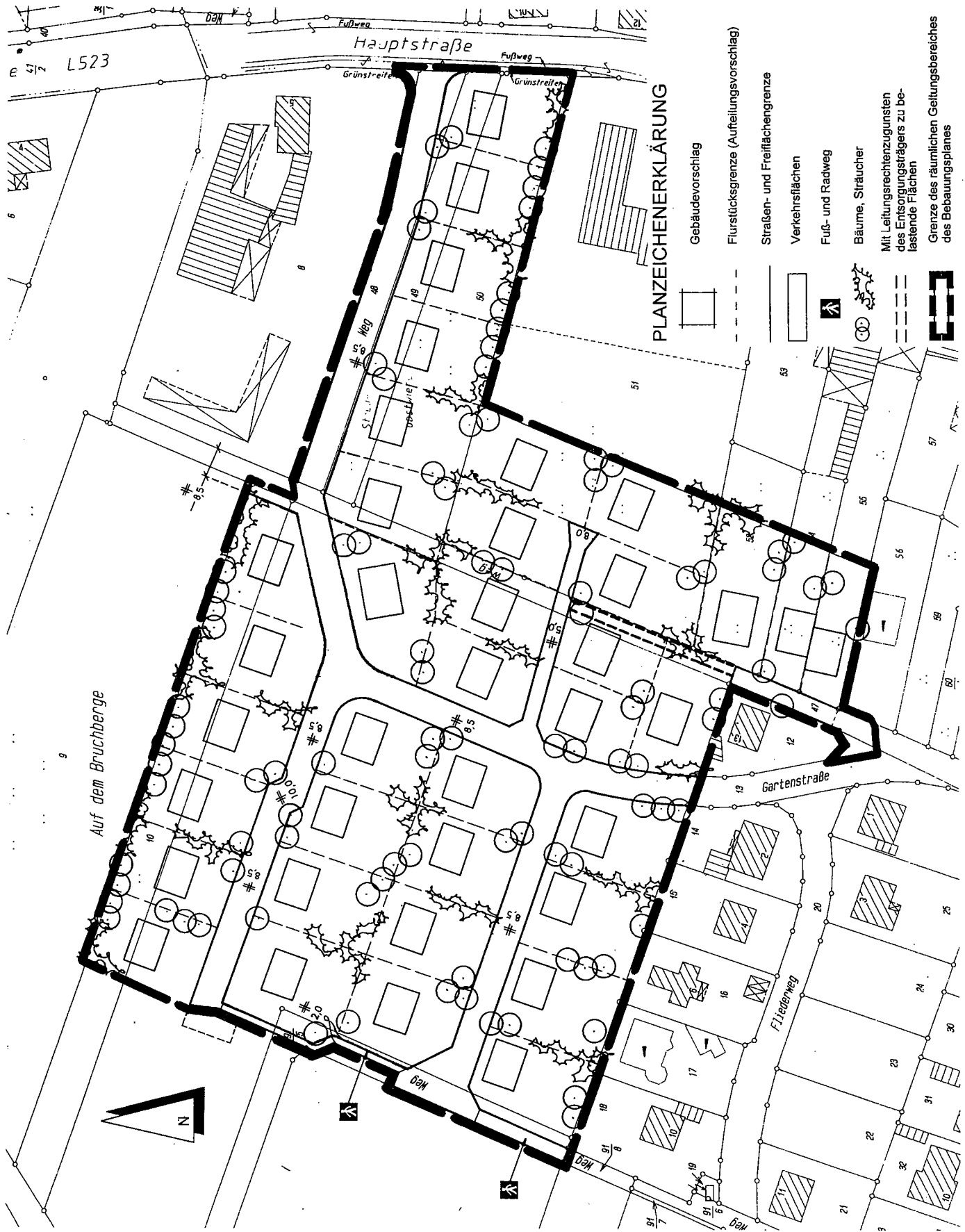
Oberflächen- und Abwässer aus dem Baugebiet dürfen den Straßenanlagen der Landesstraße weder mittelbar noch unmittelbar zugeleitet werden.

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

Geplante Anpflanzungen entlang der Landesstraße sind mit dem Straßenbauamt abzusprechen.

Lärmentschädigungen für das geplante Baugebiet können von der Straßenbauverwaltung nicht gewährt werden.

### Bebauungsentwurf, M. 1:1.500



#### **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.

Bei den Löschwasserentnahmestellen aus der zentralen Wasserversorgungsleitung muß die Wasserlieferung für die Dauer von zwei Stunden mind. 800 l/min. betragen. Die Entnahmestellen (Hydranten) dürfen höchstens 80 m von den zu schützenden Objekten entfernt liegen.

Die zur Bekämpfung von Bränden erforderlichen Mindestlöschwassermengen von 800 l/min. werden im allgemeinen bei derartigen Rohrnetzen nur dann erreicht, wenn sie als Ringleitung von mind. 100 mm NW verlegt werden.

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

Das anfallende Niederschlagswasser wird nur in dem festgesetzten Umfang (1,5 l/sec/1.000 m<sup>2</sup>) über den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet. Es wird jedoch empfohlen, das Dachflächenwasser aufzufangen und als Brauchwasser im Gartenbereich zu nutzen.

Für die Straßenfläche wird die Gemeinde im Rahmen der tiefbautechnischen Planung eine Regenwasserrückhaltung als Regenwasserrückhaltegrube oder als Regenrückhaltebecken vorsehen, wodurch ein vermehrtes Ableiten von Regenwasser aus dem Baugebiet ausgeschlossen ist.

Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Göttingen sichergestellt.

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

##### **4.4 Einstellplätze, Parkplätze**

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

##### **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 Plangebiet nicht ausgewiesen. Der im Südwesten angrenzende Kinderspielplatz ist ausreichend bemessen, so daß die erforderliche Spielplatzfläche von 2 % der Geschoßfläche (150 m<sup>2</sup>) mit bereitgestellt wird.

Ein Ausnahmeantrag wird hiermit gestellt.

#### 4.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

Erwerb und Freilegung	81.700,-- DM
Verkehrsflächenausbau	250.000,-- DM
Anlage der Grünflächen	42.000,-- DM

Von diesen Beträgen werden 90 % über den Erschließungsbeitrag verteilt.

Regenwasserkanal	50 % =	53.000,-- DM
Schmutzwasserkanal		118.000,-- DM
Hausanschlüsse (SW, RW)		30.000,-- DM

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

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

#### 4.7 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.

#### 4.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 3,1572 ha

davon sind

Allgemeines Wohngebiet	2,1994 ha
Dorfgebiet	0,4410 ha
Verkehrsfläche	0,5168 ha

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 9

"Verlängerte Gartenstraße"

vom 5.3.1999 bis einschließlich 4.4.1999

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

Bodensee, den 15.06.99

gez. Richter  
Bürgermeister