

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete  
 (§ 4 BauNVO)  
 (siehe Textliche Festsetzung Nr. 1, 4 und 5)

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

**0,3** Geschosflächenzahl  
**0,3** Grundflächenzahl  
 Zahl der Vollgeschosse  
 1 eingeschossig

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

**ED** offene Bauweise  
 nur Einzel- und Doppelhäuser  
 zulässig

**Baugrenze**

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

**Straßenverkehrsflächen**  
 (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)

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

**Verkehrsflächen besonderer  
 Zweckbestimmung**

**Fuß- und Radweg**

**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)

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 Be-  
 pflanzungen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)  
 (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Mit Leitungsrechten zugunsten der  
 Versorgungsträger zu belastende Flächen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

nicht überbaubare Fläche  
 bebaubare Fläche

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstück zwei hochwertende einheimische Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) und drei Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in dem mit ..... gekennzeichneten Bereich hochwertende einheimische Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) und Großsträucher (natürliche Wuchshöhe über 1,80 m) anzupflanzen und zu erhalten. Für je 15 m angefangene Pflanzstreifenlänge sind mindestens ein Laubbaum und fünf Großsträucher anzupflanzen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind im Bereich der Verkehrsfläche 8 hochwertende einheimische Laubbäume (I. oder II. Größenordnung) anzupflanzen und zu erhalten.
- Im allgemeinen Wohngebiet 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 Grundstücks der Genehmigung. Die Genehmigung erfolgt durch die Gemeinde.

**LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE**

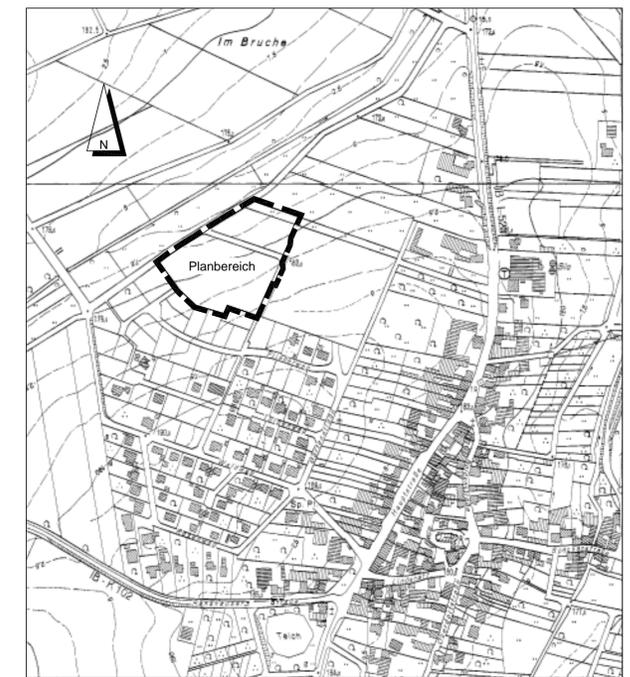
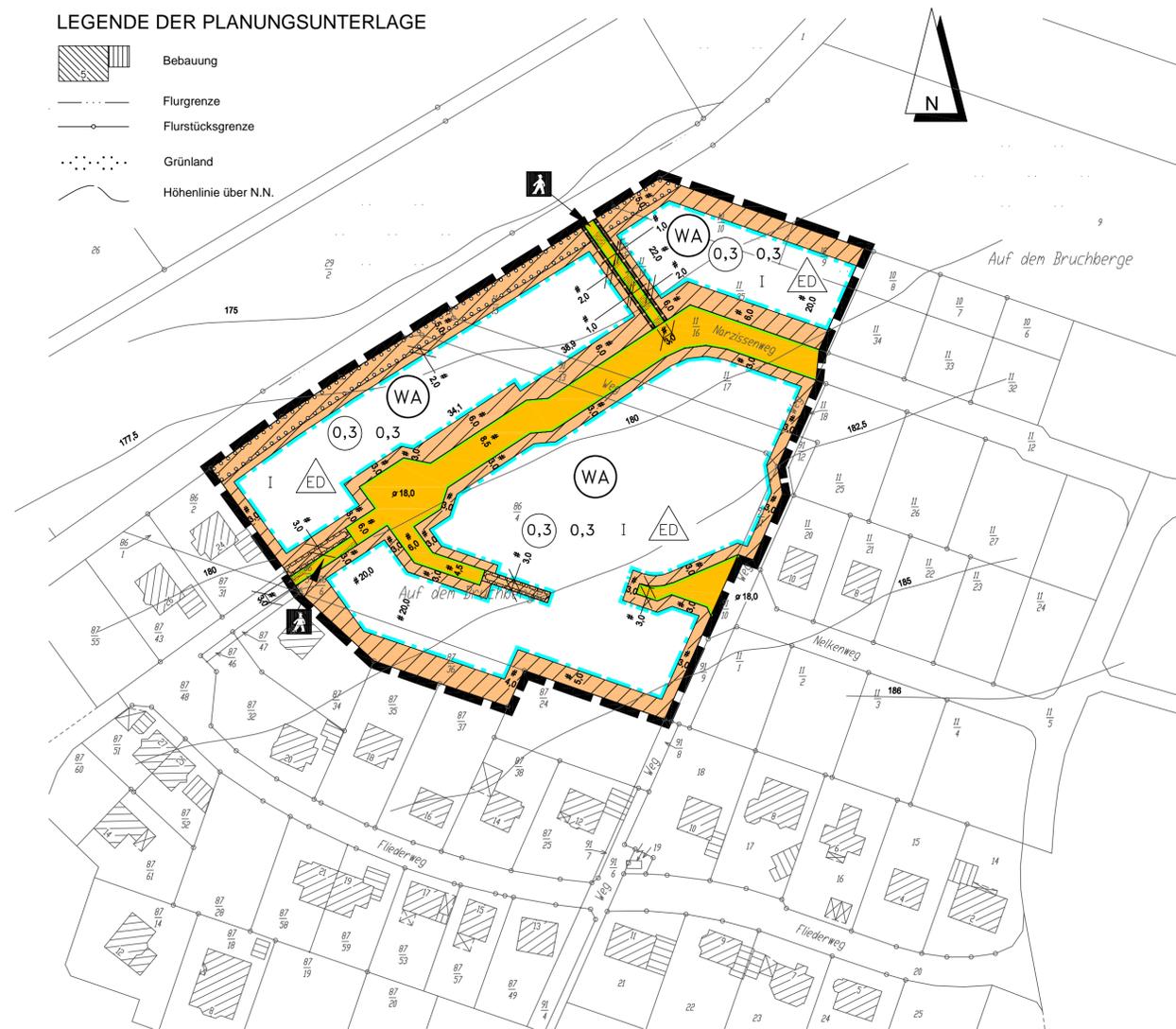
**Bebauung**

**Flurgrenze**

**Flurstücksgrenze**

**Grünland**

**Höhenlinie über N.N.**



Übersichtsplan Maßstab 1:5000

**BODENSEE**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 10**

**NARZISSENWEG  
 WEST**

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,  
 PLANZEICHENVERORDNUNG,  
 IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

GEM. § 4 (1) BauGB	GEM. § 3 (2) BauGB	GEM. § 10 (1) BauGB	GEM. § 10 (3) BauGB
BEARBEITET AM: 13.02.2002 / RO	BEARBEITET AM: 16.04.2002 / RO	BEARBEITET AM: 31.07.2002 / RO	

**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. 10, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.  
 Bodensee, den 18.12.02

**Siegel**  
 gez. Richter  
 Bürgermeister

**Aufstellungsbeschuß**  
 Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.12.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß/Änderungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB ertätigt und öffentlich bekanntgemacht.  
 Bodensee, den 18.12.02

**Siegel**  
 gez. Richter  
 Bürgermeister

**Planunterlage**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / L4 - 910/2001  
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 107, in der zuletzt geltenden Fassung).  
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12/2001). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 Vermessungs- und Katasterbehörde Südniedersachsen  
 Katasteramt Göttingen, den 19. Aug. 02

**Im Auftrage**  
 gez. Schmidt

**Siegel**

**Planverfasser**  
 Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
 Hannover im Januar 2002

**BÜRO KELLER**  
 Büro für stadtbauliche Planung  
 30559 Hannover, Lothinger Straße 15  
 Telefon (0511) 522530 Fax 529682  
 gez. Keller

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.04.2002 dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.04.2002 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.05.2002 bis 07.06.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
 Bodensee, den 18.12.02

**Siegel**  
 gez. Richter  
 Bürgermeister

**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 erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
 Bodensee, den

**Siegel**  
 Bürgermeister

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

**Bürgermeister**

**Satzungsbeschuß**  
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 31.07.2002 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Bodensee, den 14.08.02

**Siegel**  
 gez. Richter  
 Bürgermeister

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

**Siegel**  
 Bürgermeister

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

**Bürgermeister**

**Inkrafttreten**  
 Die Erstellung der Genehmigung (Der Satzungsbeschuß \*) der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.08.02 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Der Bebauungsplan, Änderung, ist damit am 22.08.02 rechtsverbindlich geworden.  
 Bodensee, den 18.12.02

**Siegel**  
 gez. Richter  
 Bürgermeister

**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 nicht geltend gemacht worden.  
 Bodensee, den

**Siegel**  
 Bürgermeister

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

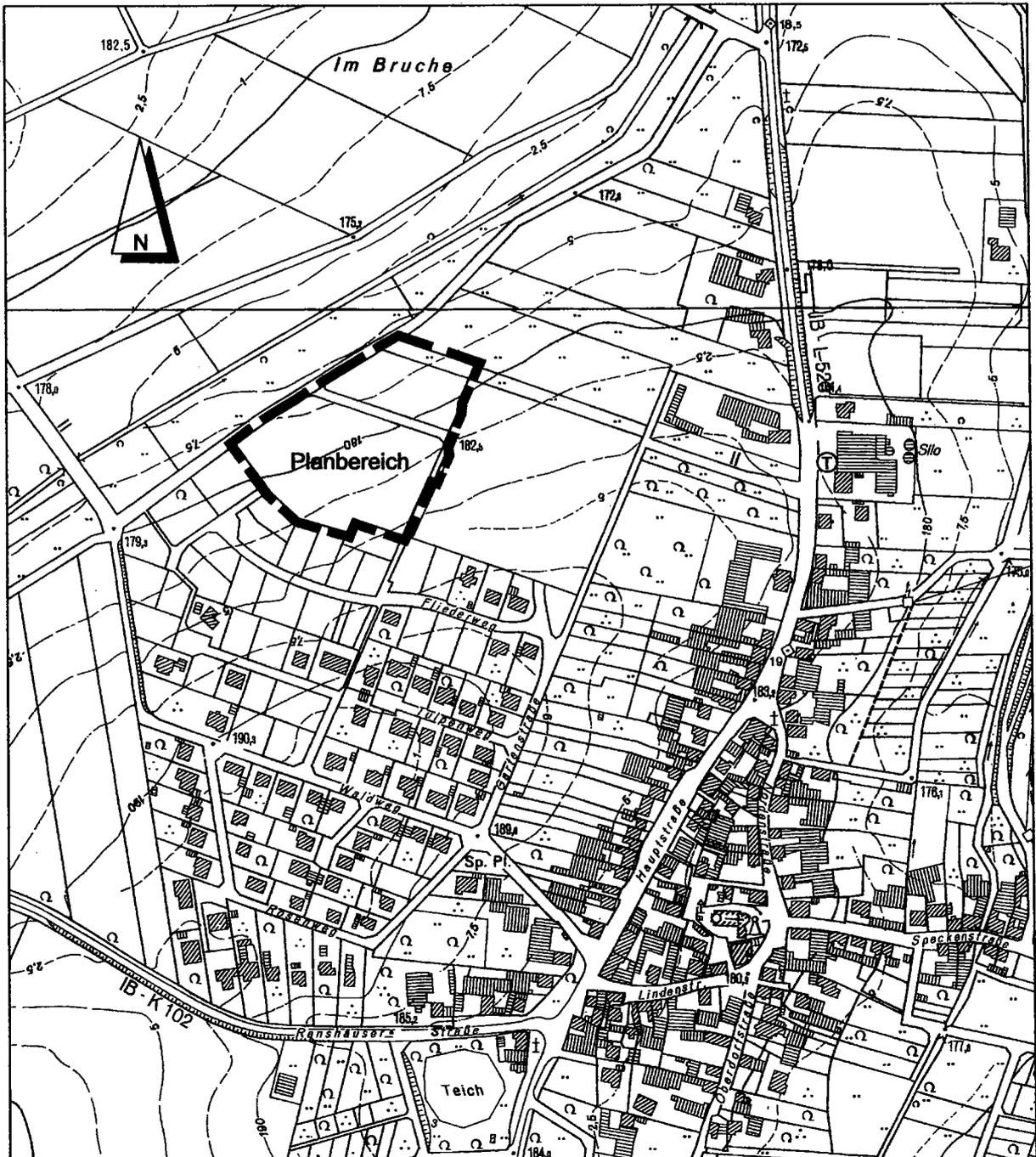
**Siegel**  
 Bürgermeister

Anmerkung: \*) Nichtzutreffendes streichen

# BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 (1) BauGB
31.7.2002	gem. § 10 (3) BauGB		

## GEMEINDE BODENSEE BEBAUUNGSPLAN NR. 10 „NARZISSENWEG WEST“



## **1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschuß**

Der Rat der Gemeinde Bodensee hat am 21.12.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Narzissenweg West" beschlossen."

### **1.2 Planbereich**

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

## **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 Bebauungsplan „Verlängerte Gartenstraße“ vollzogen. Die Flächen sind weitgehend bebaut bzw. vergeben, so daß es notwendig wird, weitere Wohnbaufläche bereitzustellen, um mittelfristig einen Baustillstand zu vermeiden. Ziel der Regionalplanung ist es, die Gemeinden weitgehend mit ihren Bevölkerungszahlen zu erhalten.

### **2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

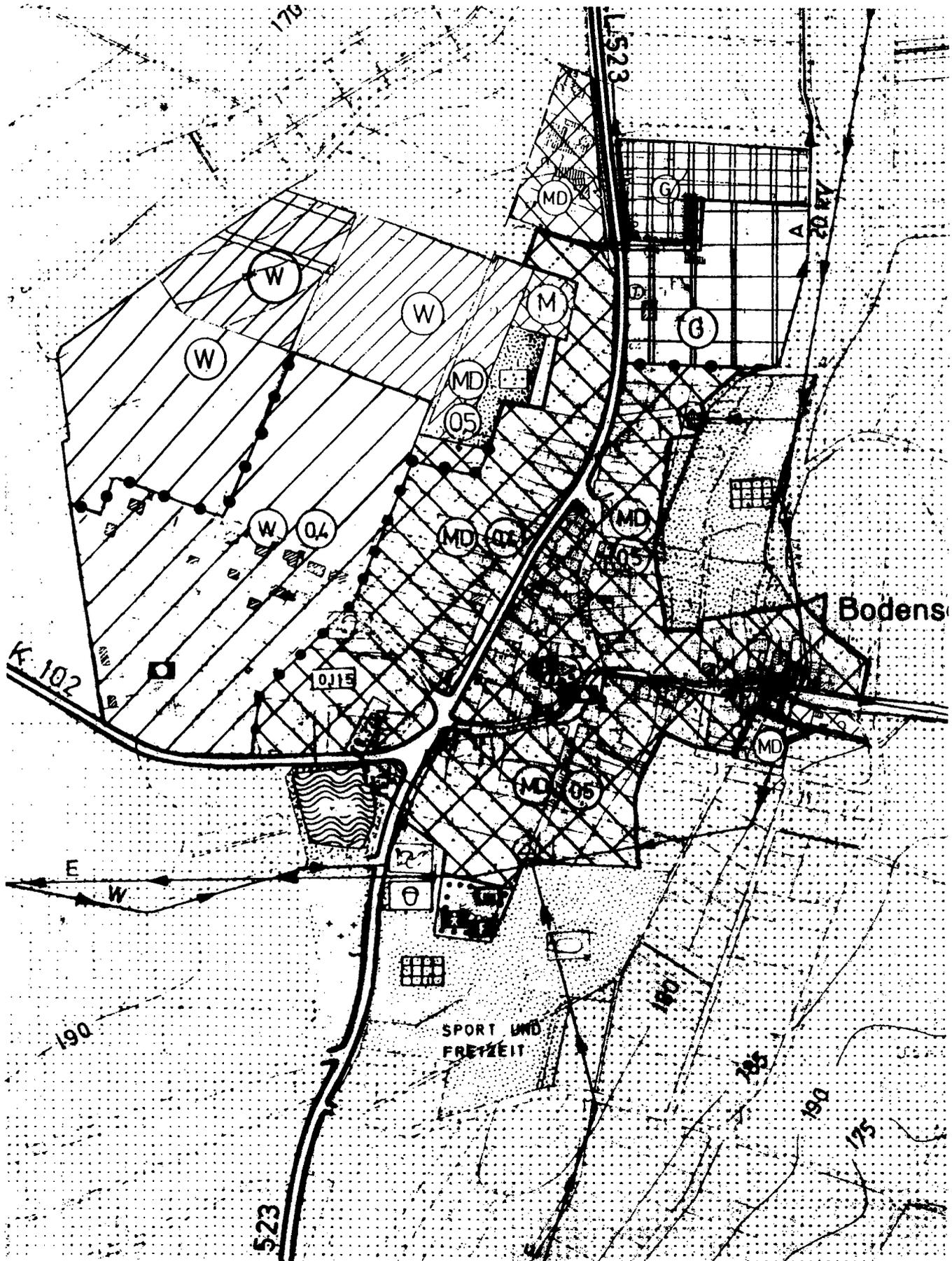
Die Samtgemeinde Gieboldehausen hat in der Zeit von 1973 bis 1978 den Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 20.2.1978 vom Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt und am 20.4.1978 bekanntgemacht.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat die Aufstellung von 27 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. bis 14. und die 16. - 24. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde während des Aufstellungsverfahrens eingestellt und nicht weiterverfolgt. Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes ist durch Beschluß des Rates festgestellt worden. Die übrigen Änderungen sind noch im Aufstellungsverfahren.

Im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt worden. Es wird davon ausgegangen, daß die 25. Änderung während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes genehmigt und wirksam wird, so daß der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5.000



## 2.3 Natur und Landschaft

Das geplante Wohngebiet wird zur Zeit als Acker genutzt. Landschaftsbildprägender Bewuchs ist nicht vorhanden.

- Karte I: Teilaspekt Arten und Lebensgemeinschaften  
Acker- und Gartenbaubiotope  
Acker geringer und mittlerer Bedeutung  
Gebüsche und Kleingehölze  
Einzelbaum, Baumgruppe, kleinflächiger Gehölzbestand mittlerer Bedeutung
- Karte II: Wichtige Bereiche Landschaftsbild  
Leistungsfähigkeit des Landschaftsbildes für das Landschaftserleben und Zieltypen  
Eingeschränkt - Zieltyp Verbesserung  
Nicht oder wenig eingeschränkt - Zieltyp Erhalt  
Raumtypen  
Erlebnisnahe Raumtypen  
Flur, weiträumig  
Bachau (Flüsse, Bäche II. und III. Ordnung)  
Beeinträchtigungen  
Ohne Darstellung
- Karte III: Wichtige Bereiche Boden  
Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes  
Wenig bis mäßig eingeschränkt - Zieltyp Erhalt / Verbesserung  
Dauergrünland (und Obstwiesen), mittleres Beeinträchtigungsrisiko durch Verdichtung, geringe Beeinträchtigungen bzw. Beeinträchtigungsriskien durch Erosion und Schadstoffeintrag
- Karte IVa: Wichtige Bereiche Wasser – Teilaspekt Grundwasser  
Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - Teilaspekt Grundwasser  
Nicht oder wenig eingeschränkt - Zieltyp Erhalt  
Grünlandgebiete (und Obstwiesen), geringe bis mittlere Beeinträchtigungen bzw. Beeinträchtigungsriskien der Grundwasserqualität, überwiegend Schutzfunktion  
Wenig bis mäßig eingeschränkt – Zieltyp Erhalt / Verbesserung  
Ackerflächen, Beeinträchtigungen bzw. Beeinträchtigungsrisiko der Grundwasserqualität durch Nitrat-eintrag mittel bis hoch  
Eingeschränkt bis stark eingeschränkt – Zieltyp Verbesserung / Wiederherstellung  
Siedlungsflächen mit hohen bis sehr hohen Beein-

trächtigungsrisiken bzw. Beeinträchtigungen von Quantität und Qualität durch geringen bis hohen Versiegelungsgrad (<-70%) und sehr hohes Nitrat-/Schadstoffeintragsrisiko  
Beeinträchtigungen  
Bereiche hoher – sehr hoher Versiegelung  
Siedlungsfläche mit 40 % - 70 % Versiegelung

- Karte IVb: Wichtige Bereiche Oberflächengewässer  
Oberflächengewässer  
Im Änderungsbereich ist kein Oberflächengewässer vorhanden.
- Karte IVc: Wichtige Bereiche Wasser  
Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - Teilaspekt Gebietsretention  
Eingeschränkt bis stark eingeschränkt - Zieltyp Verbesserung / Wiederherstellung
- Karte V: Wichtige Bereiche Klima / Luft - Klimatope  
Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Zieltypen  
Wenig bis mäßig eingeschränkt - Zieltyp Erhalt / Verbesserung  
Ausgleichsraum / Bedarfsraum
- Karte VI: Einzelziele und Maßnahmen – Schutzgebiete und Schutzobjekte  
Ohne Darstellung
- Karte VII: Einzelziele und Maßnahmen  
Landwirtschaft  
Allgemeine Anforderungen an die Landwirtschaft gem. Kapitel 8.6  
Erhalt / Verbesserung des Bereiches mit hohem Grünlandanteil / des Grünlandbereiches  
Maßnahmen zur Sicherung der Kulturallandschaftlichen Charakteristik / Offenhalten v.a. des Grünlandbereiches vorrangig

Wie aus dem Landschaftsrahmenplan hervorgeht, werden besonders wichtige Bereiche für Natur und Landschaft nicht berührt.

Die Inanspruchnahme der Fläche stellt einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Da die Gemeinde Wohnbauplätze benötigt, ist der Eingriff unvermeidbar. Unter Punkt Natur und Landschaft – Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden der Eingriff sowie die Ausgleichsmaßnahmen 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 Wohnbaufläche zur Verfügung zu stellen. Des weiteren soll der Bebauungsplan die städtebauliche Ordnung verbindlich festsetzen und die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen bilden.

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Hieraus wird aufgrund der Nachbarschaft und der planerischen Zielsetzung, Wohnbaufläche bereitzustellen, ein allgemeines Wohngebiet entwickelt.

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

In Anlehnung an die angrenzenden Baugebiete wird für das allgemeine Wohngebiet eine eingeschossige Bebauung zugelassen mit einer Grund- und Geschoßflächenzahl von 0,3. Dabei wird das höchstzulässige Maß gem. § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft, um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren. Die Bauweise ist auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt, um dorfuntypische Bauformen zu vermeiden. Die überbaubare Fläche ist großzügig mit Baugrenzen festgesetzt worden, um ausreichend Raum für die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken und bei der Grundstücksaufteilung zu geben.

### 3.4 Verkehr

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über Wohnstraßen und Stichwege. Der Narzissenweg wird nach Norden und Südwesten verlängert und mit einem Wendeplatz (Wendekreisdurchmesser 18 m) abgeschlossen. Vom Wendeplatz führen in südwestliche und südöstliche Richtung zwei kurze Stichwege, die der Erschließung von 1 bzw. 2 Bauplätzen dienen.

Der nach Südwesten verlaufende Stichweg wird als Fußweg bis an die Fliederstraße verlängert. Damit ist für die Fußgänger eine kurze Verbindung zwischen den Wohngebieten geschaffen.

Die Nelkenstraße wird mit einem Wendeplatz (Wendekreisdurchmesser 18 m) abgeschlossen. Auch von diesem Wendeplatz wird ein Stichweg in westliche Richtung zur Erschließung eines Bauplatzes weitergeführt.

Von der Wohnstraße Narzissenweg führt ein Fußweg in nordwestliche Richtung in die freie Landschaft.

Von den Müllentsorgungsfahrzeugen werden nur die Wohnstraßen befahren. Für die Anlieger der Stichwege besteht die Notwendigkeit, die Müllbehälter am Tage der Entleerung an die Wohnstraße zu bringen. Die Wege sind kurz und für die Betroffenen zumutbar.

Der Ausbau der Wohnstraße wird als verkehrsberuhigt in einem Niveau empfohlen.

Vom Landkreis wird darauf hingewiesen, daß die Ausbauplanung für die Erschließungsanlagen mit der Verkehrsbehörde des Landkreises abgestimmt werden sollen.

Der landwirtschaftliche Weg im Plangebiet wird ersatzlos aufgehoben. Für den landwirtschaftlichen Verkehr besteht die Möglichkeit über den Waldweg sowie über die Landesstraße an das landwirtschaftliche Wegenetz bzw. an die landwirtschaftliche Fläche zu gelangen.

### 3.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Das Baugebiet bildet im Nordwesten den Ortsrand auf Dauer neu, während im Nordosten langfristig von einer Baugebietserweiterung ausgegangen wird. Für die Ortsrandgestaltung entlang der Nordwestgrenze ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen, der mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Die Pflanzdichte wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2 geregelt.

### 3.6 Leitungsrecht

Das geplante Baugebiet hat ein Gefälle in nordwestliche Richtung. Zur Ableitung des Schmutz- und Regenwassers im natürlichen Gefälle ist es notwendig, Kanäle über private Baugrundstücke zu legen. Damit wird vermieden, daß Hebeanlagen installiert werden müssen, soweit das Kanalniveau nicht unterschritten wird.

Entlang des 3 m breiten Fußweges im Nordwesten des Plangebietes ist jeweils beidseitig des Fußweges ein 1 m Leitungsrecht ausgewiesen. Dieses Leitungsrecht wird benötigt, um die vorhandenen Kanäle im 3 m breiten Fußweg einmal auswechseln zu können. Der 3 m breite Weg ist für derartige Baumaßnahmen nicht breit genug. Eine Erweiterung der Wegefläche ist nicht vertretbar, da ein Auswechseln der Kanäle in naher Zukunft nicht erforderlich wird. Gleichfalls ist nördlich des Fußweges zum Fliederweg ein Leitungsrecht mit der gleichen Begründung wie voran erläutert ausgewiesen.

Die Leitungsrechte sind zu Gunsten der Versorgungsträger ausgewiesen und beinhalten auch ein Geh- und Fahrrecht, soweit dies zur Unterhaltung und Erneuerung der Kanäle erforderlich ist.

### 3.7 Textliche Festsetzungen

#### zu Nr. 1

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt und weist keinen Baum und Strauch auf. Um eine allgemeine Durchgrünung sicherzustellen, ist eine flächenbezogene Anpflanzfestsetzung getroffen worden. Damit wird auch ein Ausgleich für den vorgenommenen Eingriff in den Naturhaushalt geleistet.

#### zu Nr. 2

Der ausgewiesene Pflanzstreifen dient der Ortsrandgestaltung. Mit der festgesetzten Pflanzdichte je 15 lfdm einen Laubbaum und fünf Großsträucher anzupflanzen, wird das gestalterische Ziel erreicht. Auch diese Maßnahme ist als Ausgleichsmaßnahme zu werten.

zu Nr. 3

Die Verkehrsflächen sollen ohne begrünende Elemente nicht ausgebaut werden. So verbessern Straßenbäume den Wohnwert im Wohngebiet und tragen zur Gestaltung des Straßenraumes bei. Auf eine Standortfestsetzung ist verzichtet, da die Bauplatzaufteilung noch nicht feststeht und die tiefbautechnischen Planungen noch nicht abgeschlossen sind. Um Konflikte mit den Ver- und Entsorgungsleitungen und den Grundstückszufahrten zu vermeiden, ist lediglich die Anzahl der Straßenbäume festgesetzt worden, die im Rahmen der tiefbautechnischen Planung an geeigneten Stellen vorgesehen werden.

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 von 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.

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 am Nordostrand verzichtet werden. Entlang des nordwestlichen Ortsrandes ist zur Gestaltung ein Pflanzstreifen ausgewiesen. Eine allgemeine Begrünung des Baugebietes durch Bäume und Sträucher ist zusätzlich festgesetzt worden.

#### Boden

Durch die Versiegelung wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt. Mit der niedrig ausgewiesenen Grundflächenzahl ist der Eingriff stark minimiert. Des Weiteren 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 zentrale wie 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 Rich-



zusätzlich

aus textlicher Festsetzung Nr. 1

14.642 m<sup>2</sup> allgemeines Wohngebiet

= 60 Bäume x 50 WE

= 180 Großsträucher x 28 WE

= 3.000 WE

= 5.040 WE

aus textlicher Festsetzung Nr. 2

752 m<sup>2</sup> Pflanzstreifen x 0,5 WE/m<sup>2</sup>

= 376 WE

aus textlicher Festsetzung Nr. 3

= 8 Straßenbäume x 68 WE

= 544 WE

---

18.624 WE

=====

Hieraus ergibt sich eine Überkompensation von 7.247 Werteeinheiten.

Ein Ausgleich ist somit sichergestellt.

### 3.9 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf. Der Abstand zum nächsten landwirtschaftlichen Betrieb beträgt mindestens 150 m.

### 3.10 Hinweise

#### Denkmalpflege

Wegen der Nähe zu einem Bodendenkmal (jungsteinzeitliche Siedlung) besteht archäologische Funderwartung. Der Beginn aller Erdarbeiten ist dem Kreisarchäologen schriftlich oder telefonisch (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen (Tel. 9551 – 525504).

#### Landwirtschaft

Von der Landwirtschaftskammer wird darauf hingewiesen, daß von den angrenzenden oder umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Emissionen ausgehen, die sich im Planungsgebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen wären.

Ebenso können sich im Baugebiet Immissionen von den örtlichen landwirtschaftlichen Betrieben bemerkbar machen. Diese Immissionen dürfen das ortsübliche und tolerierbare Maß aber nicht übersteigen.

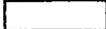
#### Öffentlicher Personennahverkehr

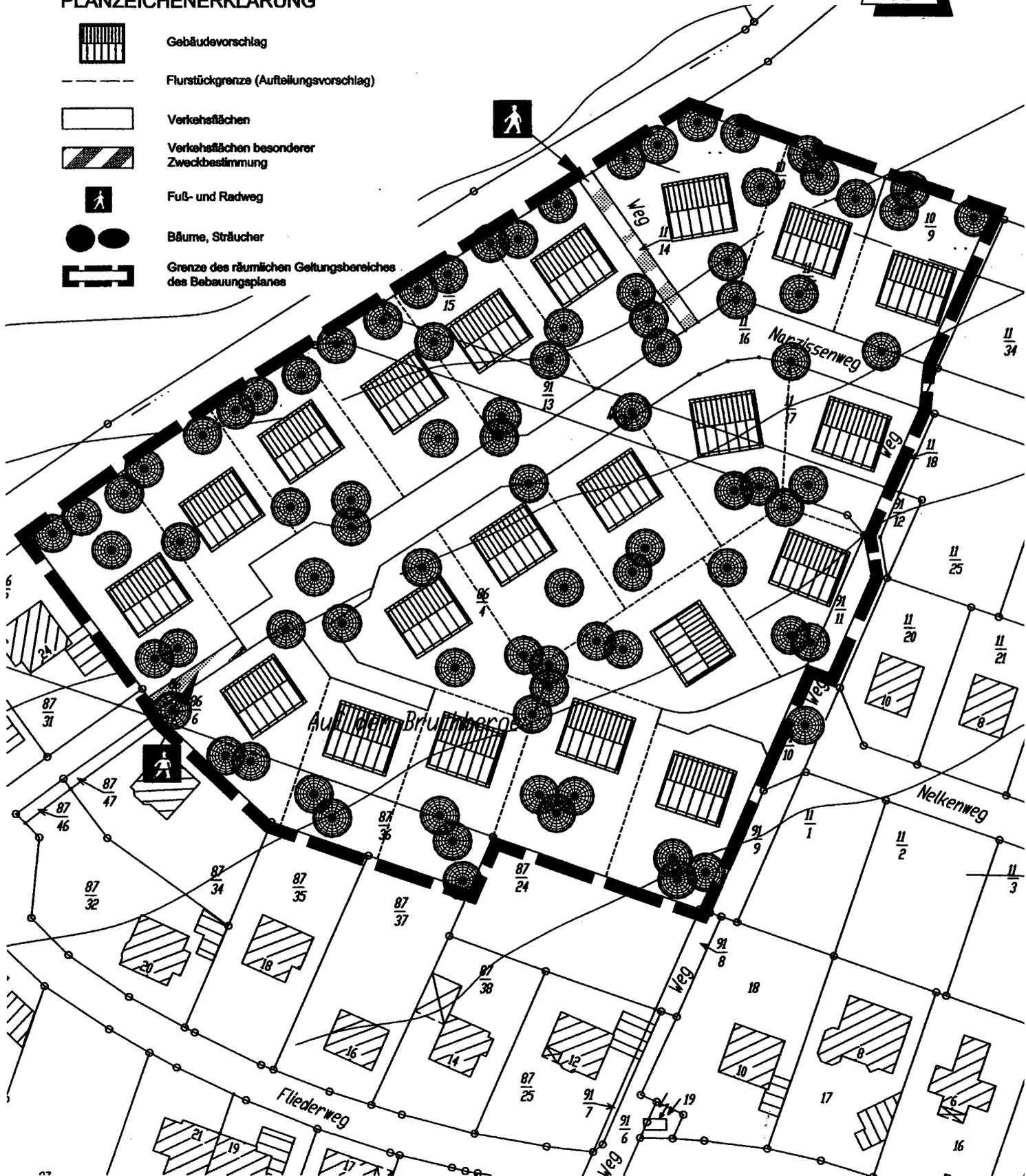
Vom ZVSN wird hingewiesen, daß das Plangebiet innerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches der ÖPNV – Haltestelle liegt, womit dessen ÖPNV – Anbindung gewährleistet ist. Durch die Ausweisung von Bauflächen zur Deckung der Eigenentwicklung ergibt sich eine Übereinstimmung mit den diesbezüglichen Empfehlungen des Nahverkehrsplanes.

### Bebauungsentwurf, M. 1:1.000



#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Gebäudevorschlag
-  Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)
-  Verkehrsflächen
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Fuß- und Radweg
-  Bäume, Sträucher
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



#### **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.

Von der EEW wird darauf hingewiesen, daß aus der Trinkwasserleitung nur in dem Umfang der Transportkapazität der Versorgungsleitung Löschwasser zur Verfügung gestellt wird.

Um die Löschwassermenge von 800 l/min sicherzustellen, muß bei nicht ausreichender Versorgung Löschwasser zusätzlich aus dem Teich Ecke Hauptstraße/Renshäuser Straße gepumpt werden. Die Feuerwehr der Samtgemeinde hat ausreichend Gerät, den Wassertransport über eine Strecke von 750 m sicherzustellen.

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

Das anfallende Niederschlagswasser wird nur in dem festgesetzten Umfang (1,5l/sec/1.000m<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 im Rahmen der tiefbautechnischen Planung eine Regenwasserrückhaltung als Regenwasserrückhaltebecken auf dem Flurstück 29/1 ausgebaut, wodurch ein vermehrtes Ableiten von Regenwasser aus dem Baugebiet insgesamt ausgeschlossen ist. Das Flurstück 29/1 ist im Eigentum der Gemeinde, so daß gegen den Ausbau keine Hindernisse bestehen. Da allein die Verkehrsflächen aus dem Baugebiet nur eine sehr kleine Regenwasserrückhaltmenge geben, soll für eine Verkehrsfläche von ca. 6.821 m<sup>2</sup> Regenwasser zurückgehalten werden. Dadurch ergibt

sich eine vertretbare Rückhaltegröße. Die wasserrechtlichen Genehmigungen werden vor dem Ausbau eingeholt.

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 (88 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	16.800,-- €
Verkehrsflächenausbau	148.500,-- €
Anlage der Grünflächen	10.000,-- €

Von diesen Beträgen werden 90 % über den Erschließungsbeitrag verteilt.

Regenwasserkanal	75.800,-- €
Schmutzwasserkanal	61.200,-- €
Hausanschlüsse (SW, RW)	41.400,-- €

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

Die Kosten für Strom- und Wasserversorgung sowie für das erforderliche Fernmeldenetz 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	1,6579 ha
davon sind	
Allgemeines Wohngebiet	1,4642 ha
Verkehrsfläche	0,1937 ha

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 10

"Narzissenweg West"

vom 8.5.2002 bis einschließlich 7.6.2002

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

Bodensee, den 18.12.02

gez. Richter  
Bürgermeister