

LEGENDE DER PLANUNG:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET, GEM. § 4 BAUNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
HÖCHSTGRENZE
I ZWINGEND
I+TU EIN VOLLGESCHOSS + TALSÄITIG
BEWOHNBARES UNTERGESCHOSS, HÖCHSTGRENZE
OS GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE

O OFFENE BAUWEISE
- - - - - BAUGRENZE
STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (FIRSTRICHTUNG)
- - - - - VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
 ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- - - - - STRASSENBEZUGSLINIE
BEZUGSLINIE SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN
 SICHTDREIECKSFELDER

GRÜNFLÄCHEN

DAUERKLEINGÄRTEN
 GRÜNNANLAGE

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

GRENZE DES BAULICHEN GÜLTIGKEITSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGSZONEN VON GEGENÜBERLIEGENDEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES
 GRENZE DER RÜCKGABEFLÄCHEN U. UMLEGUNG

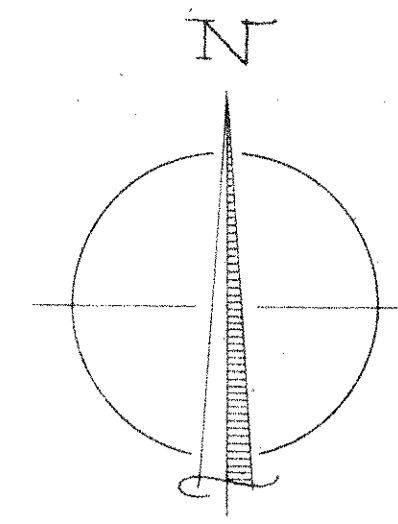
FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER Beseitigung von ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN
 UMFORMERSTATION

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

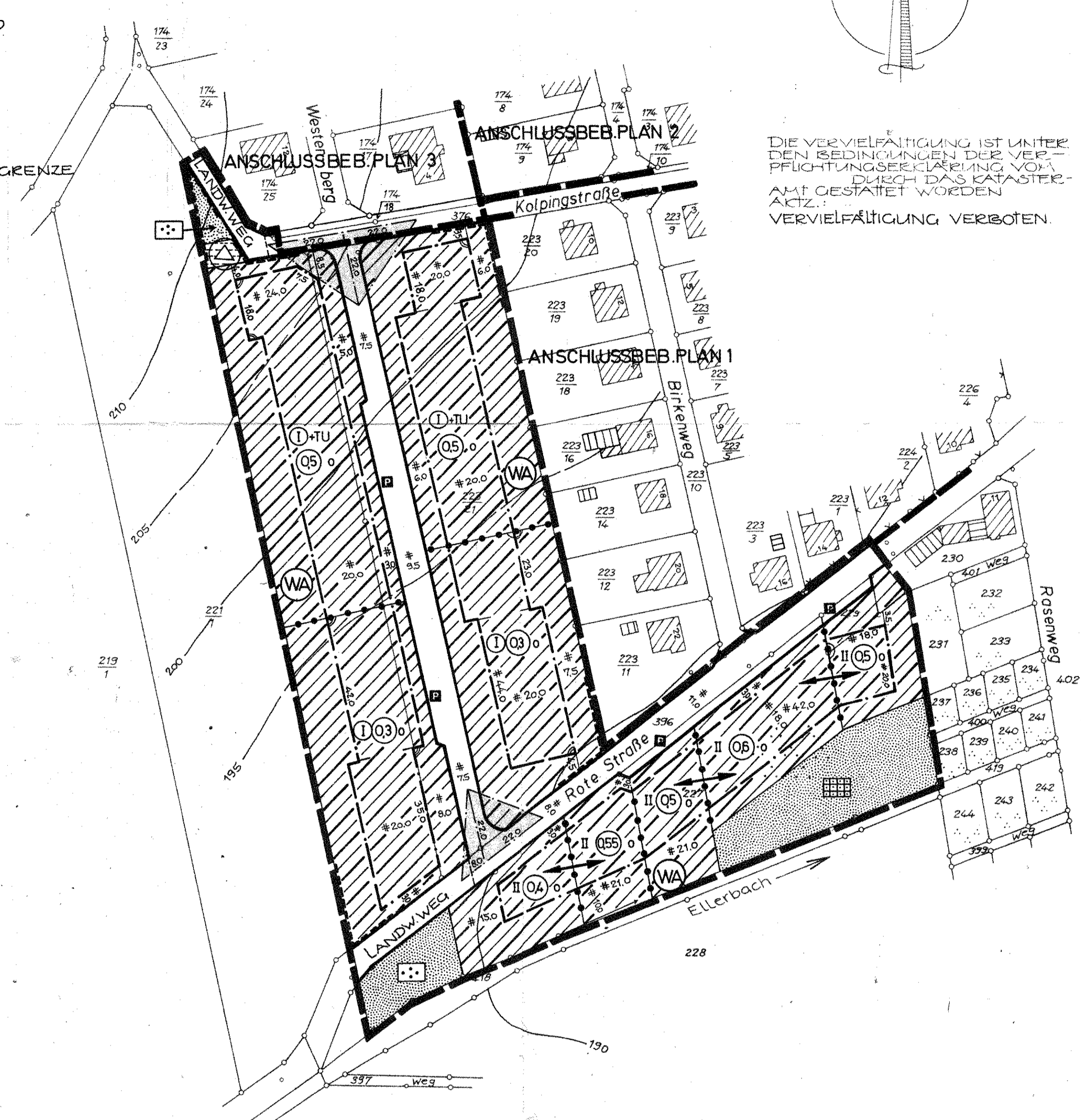
BEI ALLEN BAUVORHABEN, DIE MIT IHRER ZAHL DER VOLLGESCHOSSE UNTER DER FESTGEGEBENEN ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE) LIEGEN, DARF DIE ZULÄSSIGE GFZ DEN JEWEILIGEN HÖCHSTWERT NACH § 17 ABS. 1 BAUNVO NICHT ÜBERSCHREITEN.

VORHANDENE BÄUME UND STÄUHLCHEN SIND DURCH DIE PLACIERUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND IM ZUG DER BAUARBEITEN, SO WEIT ES MÖGLICH, ZU ERHALTEN. AUF DEN FREIFLÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCKE UND AUF NEBENFLÄCHEN DER VERKEHRSGEBIETE (TRENNUNGSGREIFEN, PARKPLATZ (P)) SIND SOWEIT ES DIE NUTZUNG UND DIE BAULICHE SITUATION ZULASSEN, BÄUME UND STÄUHLCHEN ANZUPFLANZEN UND ZU ERHALTEN. DABEI MUSS AUF JEDEM BAUGRUNDSTÜCK, JE 300m² FREIFLÄCHE WENN NICHT VORHANDEN, MINDESTENS EIN STANDORTHEIMISCHER LAUBBAUM ANGEPLANTZT UND ERHALTEN WERDEN (S. § 9 ABS. 1 ZIFFER 15/16 BBODG).

SICHTDREIECKSFELDER SIND VON BAULICHER NUTZUNG, AUFSCHÜTTUNGEN, SOWIE BEWUCHS UND EINFRIEDIGUNGEN ÜBER 80cm ÜBER FAHRRADBOCKEN FREIZUHALTEN.



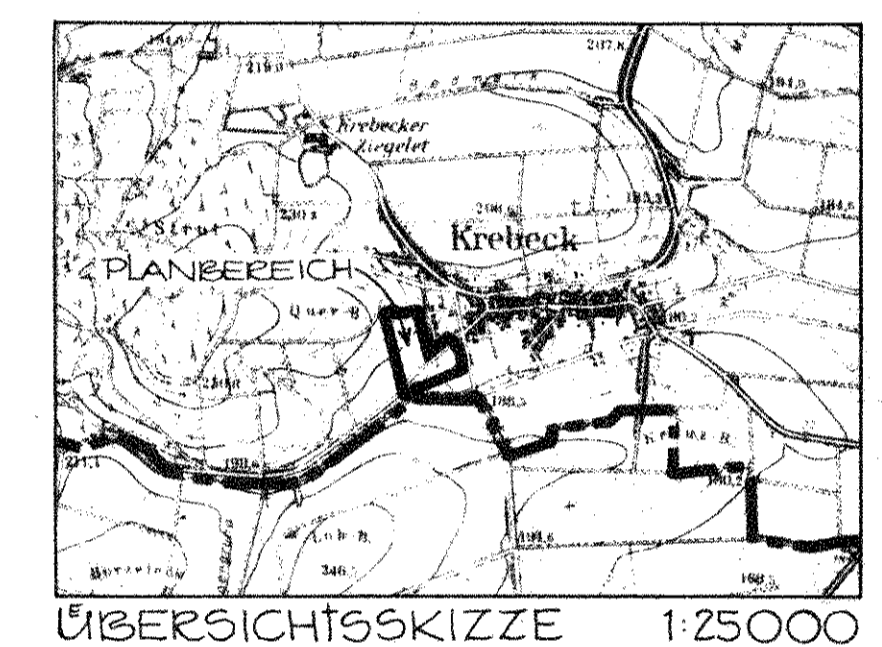
DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST UNTER DEN BEDINGUNGEN DER VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG VON DURCH DAS KATASTERAMT GESTÄTTET WORDEN. VERVIELFÄLTIGUNG VERBOTEN.



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE:

BEBAUUNG
- - - - - GRENZE DES UMLEGUNGSGEBIETES
- - - - - FLURSTÜCKSGRENZE
- - - - - GRABEN
- - - - - HÖHENLINIEN ÜBER N.N.
- - - - - ZAUN
- - - - - GARTENLAND

GEMEINDE SAHTEGEMEINDE KREBECK
LANDKREIS GÖTTINGEN
REG.-BEZIRK HILDESHEIM
GEMARKUNG KREBECK
KATASTERAMT GÖTTINGEN
FLUR 2



BESTANDTEILE DER PLANUNG SIND:
 BEBAUUNGSPLAN
 BEGRIFFLICH: BEGRÜNDUNG
NACHRICHTLICH: BESTANDSKARTE, UMLEGUNGSKARTE

KREBECK

BEBAUUNGSPLAN NR. 04

AM QUERBERG

M. 1:1000

BUNDESBAUGESETZ (§ 30), BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTBAULICH BEDEUTENDEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZ VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 28. JULI 1973). SIE IST HINRICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRUND- UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU KRIEGERISCHEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN IN BEZUG AUF DIE HEUTZUTAGIGE BEBAUUNG IST EINWANDFREI MÖGLICH.

Göttingen, den 2.8. AUG. 1977
in Vertretung
Vermessungsamt

DER RAT DER STADT/GEMEINDE HAT DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 2 ABS. 1 BBODG BESCHLOSSEN.

AM 8. Juni 1977
Krebeck, den 26. März 1977
Stadtschreiber
Stadtschreiber

DER ENTWURF WURDE IM AUFTRAG DER STADT/GEMEINDE AUSGEARBEITET DURCH

AM 25. März 1977
Krebeck, den 26. März 1977
Architekt U. Keller
Hannover, im August 1976
Ortsplaner

DER RAT DER STADT/GEMEINDE HAT DEN ENTWURF GEM. § 2 ABS. 6 BBODG (ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG) BESCHLOSSEN.

AM 25. März 1977
Krebeck, den 26. März 1977
Stadtschreiber

DIE BEKANNTMACHUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG, MINDESTENS EINE WOCHE VOR DER AUSLEGUNG, MIT ANGABE VON ORT UND DAUER, UND DEM HINWEIS, DASS BEDIENKEN UND ANREGUNGEN NUR WÄHREND DER AUSLEGUNG FRIST VORBRACHT WERDEN KÖNNEN, ERFOLGTE AM 26. März 1977.

AM 26. März 1977
Krebeck, den 26. März 1977
Stadtschreiber

DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS MIT BEGRÜNDUNG AUF DIE DAUER VON MINDESTENS EINER MONAT, ERFOLGTE AM 2. April 1977 BIS 3. Mai 1977 EINSCHLIESSLICH.

Krebeck, den 7. Mai 1977
Stadtschreiber

ALS SATZUNG VOM RAT DER STADT/GEMEINDE AUFGRUND DER §§ 2 ABS. 1 UND 10 BBODG VOM 22.6.1960 (BOBL. I. S. 341) SOWIE DES § 6 NÜO VOM 4.3.1955 (NIEDERS. O. BEL. S. I. S. 125) IN DER JEZT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN AM 28. Juni 1977.

Krebeck, den 30. Juni 1977
Stadtschreiber

GENEHMIGT GEM. § 11 BBODG NACH MASSGABE MEINER VERFÜGUNG VOM 1.11.77

Hilseheim, den 15.11.77
Der Regierungspräsident
in Aachen

DER RAT DER STADT/GEMEINDE HAT DEN ENTWURF GEM. § 2 ABS. 6 BBODG (ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG) BESCHLOSSEN.

AUFGEZEIGTE AUFLAGEN BEZÜGLICH DER BEBAUUNGSPLANES WURDEN NICHT ERHALTEN.

AM 5. Jan. 1978
Krebeck, den 5. Jan. 1978
Stadtschreiber

DIE BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG, SOWIE ORT UND ZEIT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG ERFOLGTE AM 12. FEBR. 1977.

AM 5. Jan. 1978
Krebeck, den 5. Jan. 1978
Stadtschreiber

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr.04 der Gemeinde Krebeck, Krs. Göttingen vom
für das Baugebiet " Am Querberg ".

1. ALLGEMEINES

1.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Bezirksraumordnungsprogramm 1972 für den Regierungsbezirk Hildesheim hat die Gemeinde Krebeck im Nahbereich der Gemeinde Gieboldehausen keine besondere Entwicklungsaufgabe erhalten.

Krebeck ist den zentralen Orten Gieboldehausen, Göttingen und Duderstadt zugeordnet.

Die Samtgemeinde Gieboldehausen hat einen Entwicklungsplan 1976 aufgestellt und den Entwurf des Flächennutzungsplanes fertiggestellt. In diesem ist für die Gemeinde Krebeck zum Zwecke der Eigenentwicklung in Verbindung mit den vorhandenen Bebauungsgebieten 1 bis 3 im Westen des Dorfes ein weiteres Baugebiet zur Wohnbebauung dargestellt worden. Für diesen Bereich hat der Rat der Gemeinde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

1.2. Verbindliche Bauleitplanung

Der Rat der Gemeinde Krebeck hat für den Planbereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, in dem die Grundlagen für die städtebauliche Ordnung rechtverbindlich festgelegt und die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, in diesem Fall die Bodenordnung, geschaffen wird.

1.3. Planbereich

Der Planbereich grenzt nahtlos an die Bebauungspläne 1-3 an und wird im Westen durch die Westgrenze des Flurstücks 221/1 tlws. begrenzt.

1.4. Notwendigkeit der Baulanderschließung

In Krebeck herrscht eine lebhafte Nachfrage von Krebecker Bürgern nach Wohnbauplätzen. Die wenigen Baulücken stehen z.Zt. nicht zum Verkauf an. Die Gemeinde strebt eine Genehmigung des Bebauungsplanes gem.§ 8 Abs.2 Satz 3 an, nachdem feststeht, daß eine Flächenausweisung im Flächennutzungsplan durch die Samtgemeinde erfolgte.

1.5. Begründung für die Auswahl des Erschließungsgebietes

In der Vergangenheit hat die gesamte Neubauentwicklung im Westen des Ortes stattgefunden. In den vorhandenen Bebauungsplangebieten Nr.1 - 3 sind die Bauplätze inzwischen bebaut oder steht die Bebauung bevor. Das neue Baugebiet ist in der Reihenfolge der Erschließung im Entwicklungs- und Flächennutzungsplan für die mittelfristige Wohnentwicklung vorgesehen.

In Verbindung mit dem vorhandenen Straßennetz lässt sich durch kreuzungsgerechten Anschluß an die Straße im Baugebiet Nr.3 und geradlinige Verbindung ins Tal eine hervorragende Südhanglage erschließen.

Die Steigungsverhältnisse der Planstraße entsprechen denen im Baugebiet Nr.1 und sind unproblematisch.

1.6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2(5) BBauG

Die Beteiligung ergab einige Hinweise, die überwiegend in die Planung aufgenommen wurden.

1.61 Der Empfehlung des Landkreises Göttingen die Stellung der baulichen Anlagen festzusetzen, wurde nur entlang der " Rote Straße " gefolgt. Entlang der Wohnstraße soll nach dem Willen des Rates mehr Freizügigkeit herrschen.

1.62 Dem Hinweis des Regierungspräsidenten Hildesheim, auf der Nord-Süd-Straße Gehweg und Parkstände auf die Ostseite der Straße zu verlegen, wird nicht gefolgt, da der Ausbau der Straße "Westerberg", in der Verlängerung bereits eine westliche Fußweg-führung aufweist.

1.63 Die von der EAM Göttingen geforderte Trafo-Fläche wurde in der öffentlichen Grünfläche im Norden des Planes festgesetzt.

1.64 Die Bedenken des Wasserwirtschaftsamtes Göttingen werden vom Rat nicht akzeptiert. Die Gewässerunterhaltung kann ohne besondere Schwierigkeiten vom südlichen Ufer des " Ellerbaches " aus erfolgen.

1.65 Der Anregung des Gewerbeaufsichtsamtes statt WA = WR-Gebiet festzusetzen, wird nicht gefolgt. Die rechtsverbindlichen Bauungspläne 1 - 3 haben WA-Ausweisung. Im Rahmen der dörflichen Wohnsiedlung mit benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist eine WR-Nutzung nicht sinnvoll.

2. BODENORDNUNG

Für Teile des Baugebietes sind gem. § 46 BBauG bodenordnende Maßnahmen vorgesehen. (Siehe Eintragung im Bebauungsplan) Für die umrandeten Flurstücke soll eine Baulandumlegung angeordnet werden.

3. VERSORGUNG/ENTSORGUNG

3.1. Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das örtliche Leitungsnetz der Eichsfelder Wasserversorgungsbetriebe Duderstadt und ist ausreichend.

3.2. Abwasserbeseitigung

Krebeck gehört zum Abwasserverband " Seeburger See ". In Krebeck wird z.Zt. das Kanalnetz ausgebaut. Die Klärung der Abwässer erfolgt im Gruppenklärwerk bei Rollshausen.

3.3 Die zentrale Müllbeseitigung wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt.

3.4 Die Energieversorgung mit Elektrizität wird durch die Elektrizitäts-Aktiengesellschaft Mitteldeutschland (EAM) sichergestellt.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Fragen des Immissionsschutzes werden durch die Ausweisung als WA - Gebiet = Allgemeines Wohngebiet nicht berührt.

5. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

5.1	Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen.		
5.2	Kostenberechnung im einzelnen:		
5.21	Umfang des Erschließungsaufwandes (§128 i.V. mit § 40 BBauG) für		
5.211	den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	<u>18.300,--</u>	DM
5.212	die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	<u>217.280,--</u>	DM
5.213	die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen	<u>-,-</u>	DM
5.214	Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung	<u>-,-</u>	DM
5.215	Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschließungsbeiträge vom		
	Gesamtkosten	<u>235.580,--</u>	DM
	Zuschüsse	<u>-,-</u>	DM
	Erschließungsbeiträge	<u>212.022,--</u>	DM
	Gemeindeanteil 10 %	<u>23.558,--</u>	DM
5.22	Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs.3 BBauG)		
5.221	Kosten für Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen		
	Gesamtkosten	<u>-----</u>	DM
5.222	Kosten für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen, sowie von Landes- und Kreisstrassen, soweit die Fahrbahnen dieser Straßen keine größere Breite als ihre anschließenden freien Strecken erfordern		
	Gesamtkosten	<u>-----</u>	DM

5.223 Kanalkosten (§ 127 Abs.4 BBauG)		
Gesamtkosten	36.520,--	DM
Zuschüsse	-.-	DM
Abgaben lt. Satzung vom _____	32.868,--	DM
Gemeindeanteil 10 %	3.652,--	DM
5.224 Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs.4 BBauG) Elt, Gas		
Gesamtkosten	79.680,--	DM
Zuschüsse	-.-	DM
Abgaben lt. Satzung vom _____	71.712,--	DM
Gemeindeanteil 10 %	7.968,--	DM
5.225 Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemeasuresnahmen (Veränderung der Ge- meinde- und Schulverhältnisse) usw.	-.-	DM
5.23 Zusammenstellung der der Gemeinde ver- bleibenden Kosten		
aus 5.215	23.558,--	DM
aus 5.221	-.-	DM
aus 5.222	-.-	DM
aus 5.223	3.652,--	DM
aus 5.224	7.968,--	DM
aus 5.225	-.-	DM
insgesamt	35.178,--	DM

6. STÄDTEBAULICHE WERTE

6.1	Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von davon sind (z.B. landw. Nutzfläche)	2.3693	ha
	Private Grünfläche - Dauerkleingärten	0,1406	ha
			ha
			ha
			ha
			ha

6.2 Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 2.2287 ha

6.3 Erschließungsflächen (unterteilt in vorhandene und geplante)

1. Strassen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd. u.dgl.qm	Fläche qm
vorh.				1780
	ausplanimetriert !			
gepl.				1583
				3363 qm
2. Parkflächen				247 qm
3. sonstige Erschl.-Flächen (Grünanlagen) + Trafo				692 qm
		insgesamt		<u>0.4302</u> ha

(= 19,3% des Bruttobaugebietes)

6.4	Das Nettobauland beträgt mithin	1,7985	ha
	davon sind bereits ebebaut	-.-	ha
	für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland	1,7985	ha

6.5 Besiedlungsdichte:

Vorhanden sind	-	Einf.-Häuser mit	-	WE
	-	Mehrf.Häuser mit	-	WE
geplant sind	16	Einf.-Häuser mit	16	WE
	6	Mehrf.Häuser mit	12	WE
		zusammen	<u>28</u>	<u>WE</u>

28 WE x 3,6 = 101 Personen
Besiedlungsdichte = 55 Personen je ha
Nettobauland

6.6 Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der

1-geschossigen Bebauung	1796	qm Geschoßfläche
1-geschossigen Bebauung + TU	3672	qm Geschoßfläche
2-geschossigen Bebauung	2390	qm Geschoßfläche
	<hr/>	
	7858	qm Geschoßfläche

Die nutzbare mittlere Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt errechnet:

<u>qm Geschoßfläche</u>			
<u>qm Nettobauland</u>	im eingeschossigen Bereich	0,3	GFZ
	im eingeschossigen Bereich + TU	0,5	GFZ
	im zweigeschossigen Bereich	0,5	GFZ

7. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Garagen und Stellplätze müssen auf den Baugrundstücken (gem.Nds.BauO je Wohnung 1 Stellplatz) hergestellt werden.

8. NACHWEIS DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE

Parkplätze sind für die Längsaufstellung entlang der Erschließungsstraßen ausgewiesen. Länge des gesamten Parkstreifens:

$$123,5 \text{ m} : 6,5 \text{ m/P} = 19 \text{ P}$$

$$28 \text{ WE} : 19 \text{ P} = 1,47 \text{ WE/P} (\leq 2)$$

9. SPIELPLATZNACHWEIS gem. Nds. Spielpl.G

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

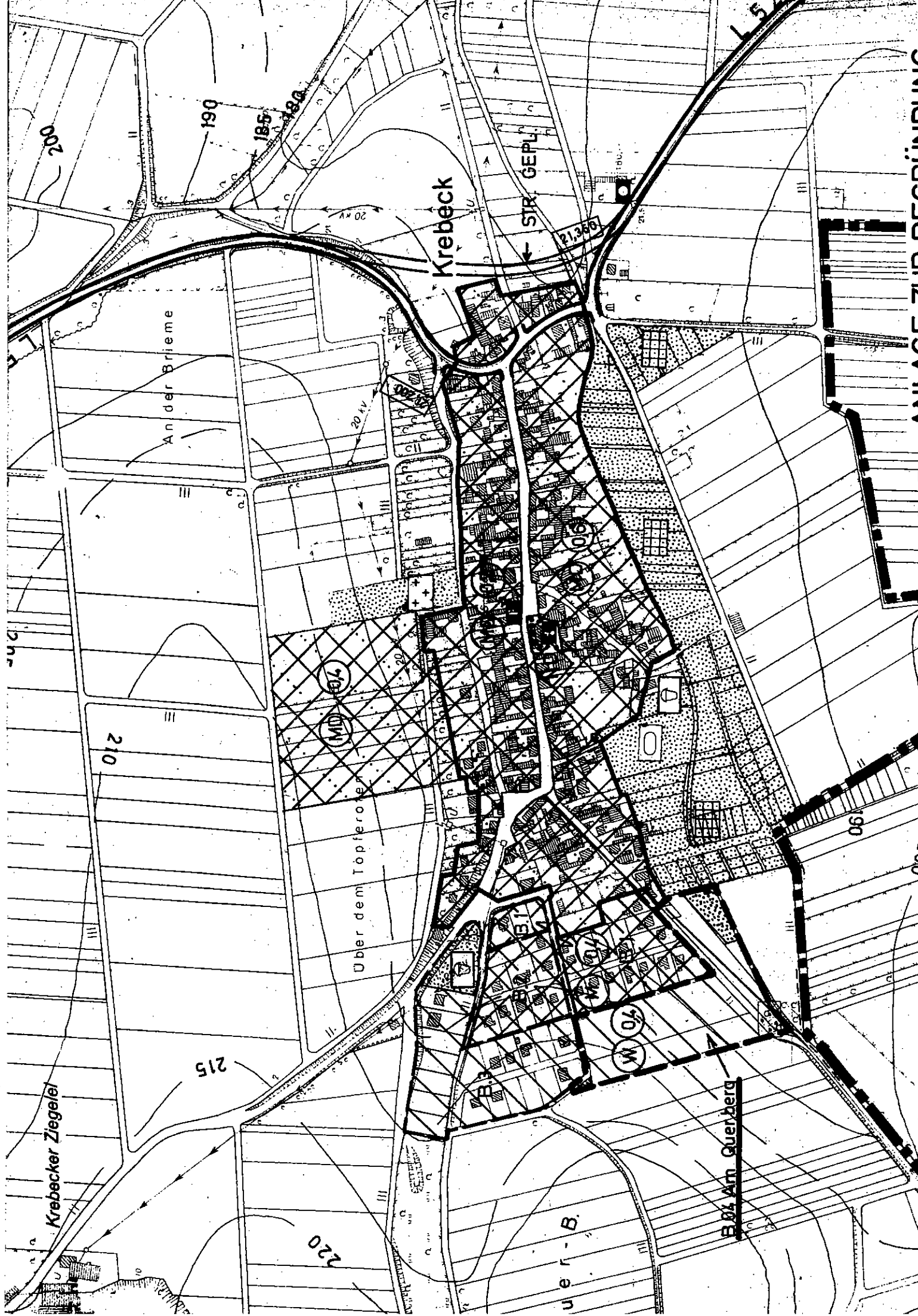
9.2 Zwei Spielplätze für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren stehen gem. § 2 (2) innerhalb der geforderten Entfernung (\leq 400 m) in ausreichender Grösse zur Verfügung (S. Anlage zur Begründung)

Krebeck, den

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Die Begründung wird dem Bebauungsplan "Am Querberg" der Gemeinde Krebeck beigelegt.



Krebeck

STR. GEPL

An der Brieme

Uber dem Topfer

Krebecker Ziegelei

B. am Querberg

190

185

180

200

210

215

220

70 M

70 M

70 M

20 KV

20 KV

20 KV

20 KV

20 KV

20 KV

20 KV

20 KV

20 KV

20 KV

20 KV

20 KV

20 KV

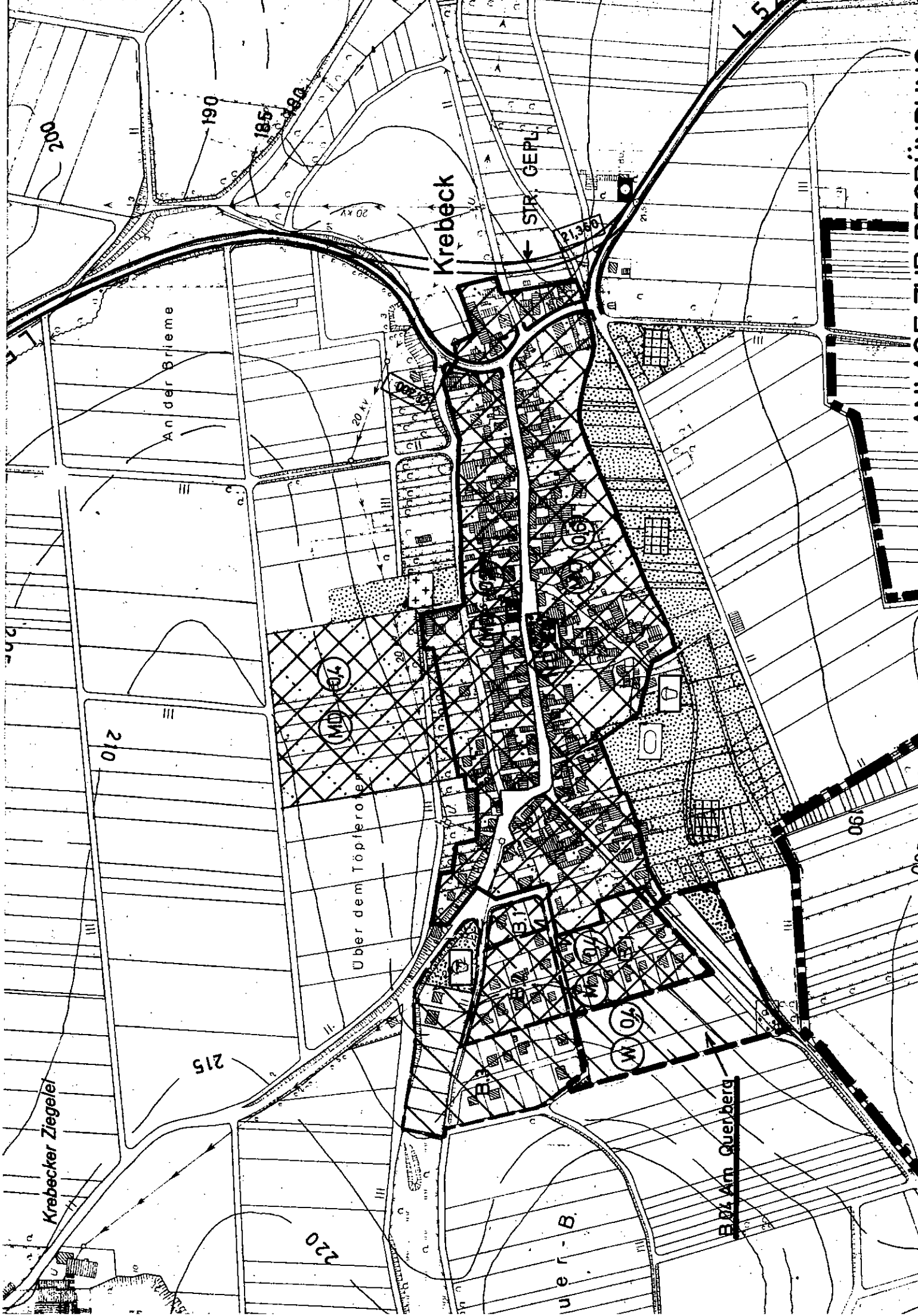
20 KV

20 KV

20 KV

20 KV

AN AGE 710 DEC 31 1911



Krebeck

STR. GEPL.

An der Brieme

Über dem Töpfer

Krebecker Ziegelei

Bf Am Querberg

200

190

185

210

215

220

70

70

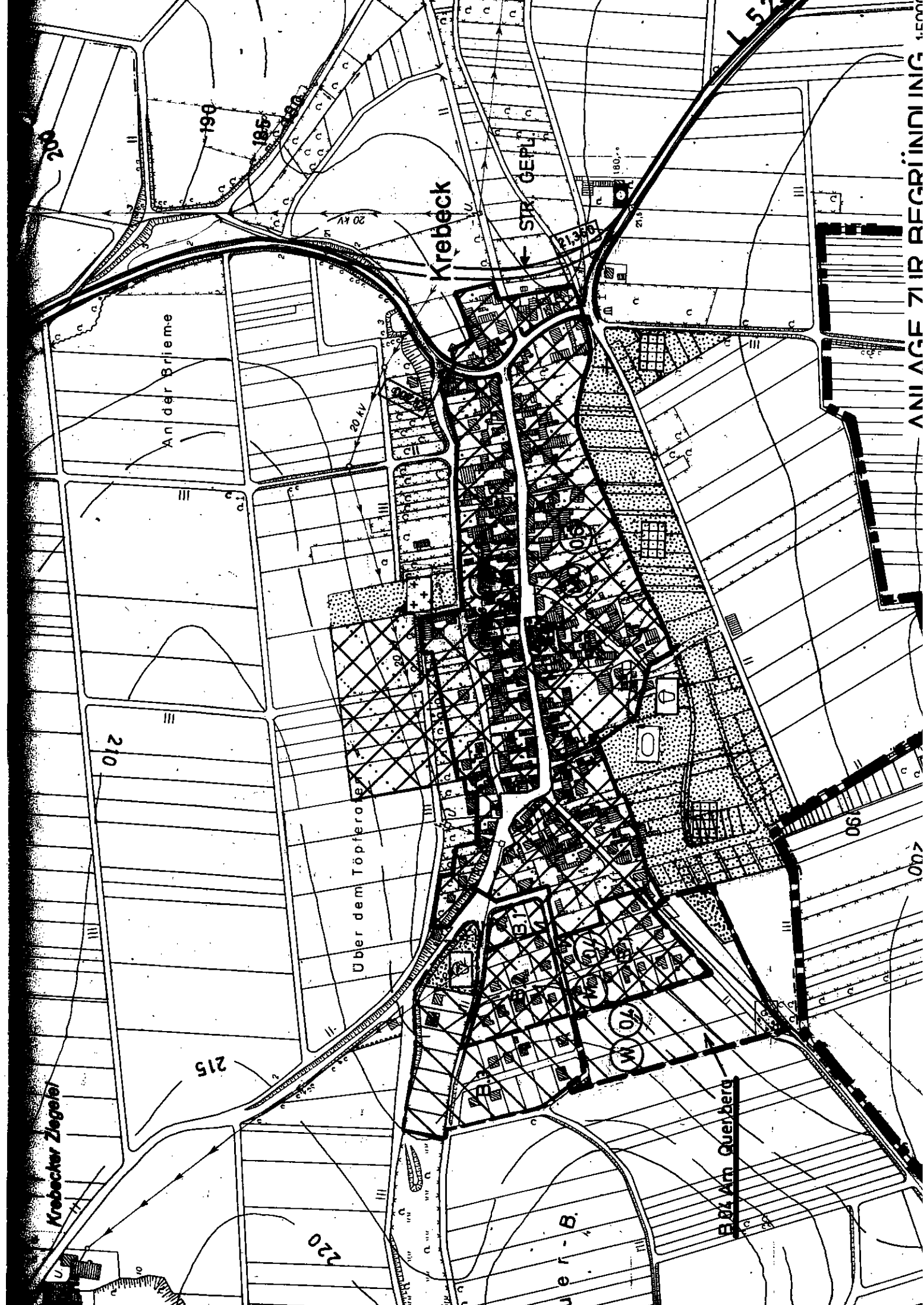
70

MK

uer - B.

190

ANLAGE ZUR VERMESSUNG



Krebeck

STR. GEPL.

An der Brieme

Über dem Töpfer

Krebecker Ziegelf

B. 88 Am Quenberg

ANLAGE 71 R BEGRÜNDUNG

210

215

220

200

190

185

70 M

90

> 100

uer - B.