

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes - BBauG -  
§ 4 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

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

- Geschosflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse zwingend

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

- Offene Bauweise
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen (längere Achse des Hauptbaukörpers)
- Stellung der baulichen Anlagen tangential zur Straße (längere Achse des Hauptbaukörpers)

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsgrün)

**GRÜNLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

- Grünanlage (p=privat, ö=öffentlich)
- Spielplatz nachrichtlich (öffentlich)

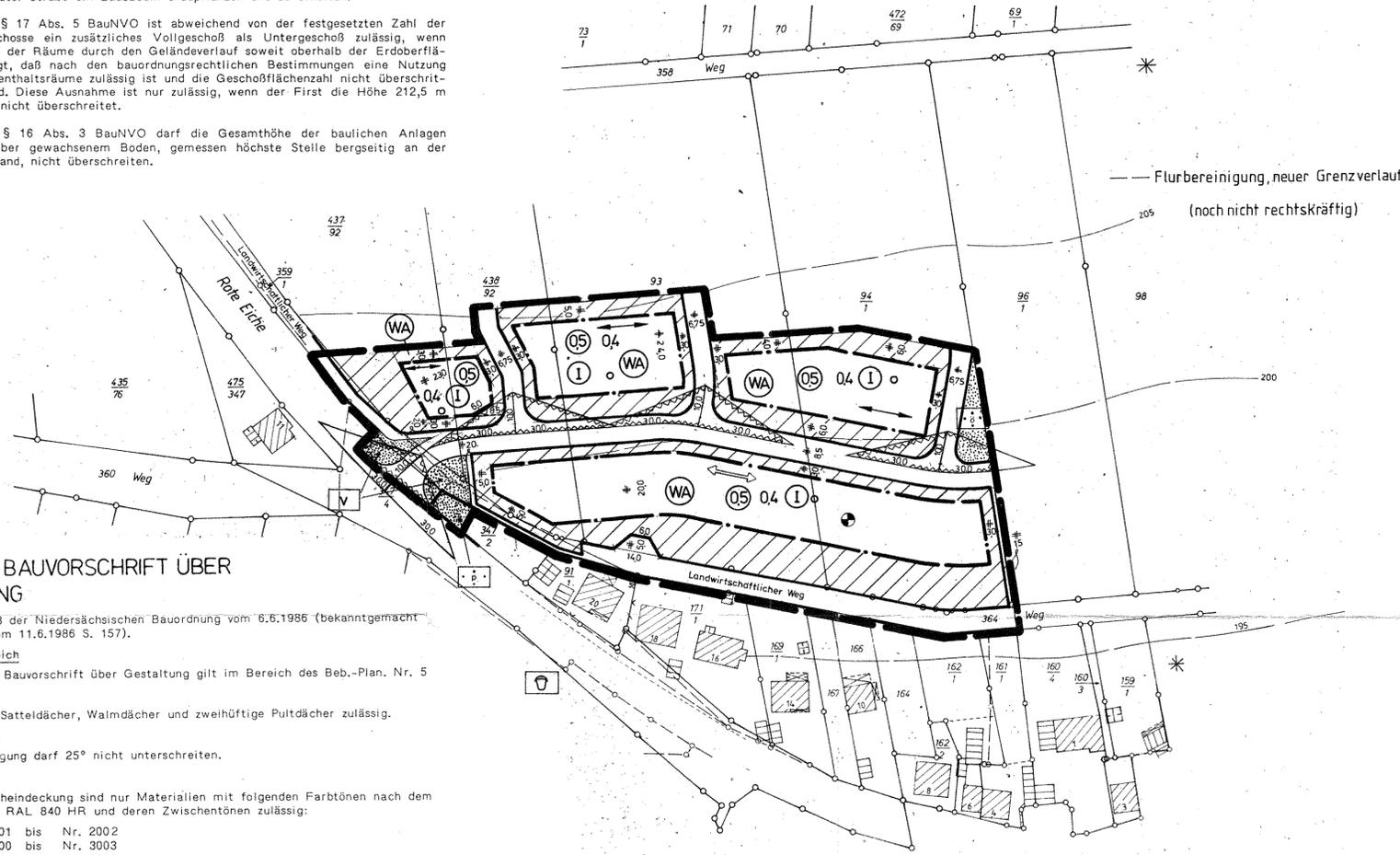
**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecksflächen) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttung sowie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Als Ausnahme sind Einzelbäume mit Kronenansatz in mindestens 3,5 m Höhe zulässig.
2. Auf jedem Grundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG zwischen Gebäuden und angrenzender Straßenverkehrsfläche mindestens ein Laubgehölz (Baum oder Strauch) anzupflanzen und zu erhalten.
3. Im Bereich der Planstraßen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG je 20 lfdm. ausgebaute Straße ein Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.
4. Gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein zusätzliches Vollgeschoss als Untergeschoss zulässig, wenn ein Teil der Räume durch den Geländeverlauf soweit oberhalb der Erdoberfläche liegt, daß nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen eine Nutzung als Aufenthaltsräume zulässig ist und die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird. Diese Ausnahme ist nur zulässig, wenn der First die Höhe 212,5 m ü. NN. nicht überschreitet.
5. Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO darf die Gesamthöhe der baulichen Anlagen 10 m über gewachsenem Boden, gemessen höchste Stelle bergseitig an der Außenwand, nicht überschreiten.

Gem. Krebeck  
Flur 2 Flurbereinigung  
M. 1:1000  
VAB 1120/86  
Stand: 9.7.86



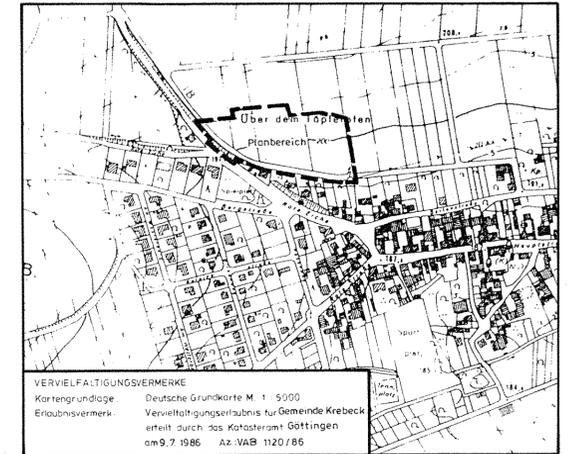
**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG**

§§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 6.6.1986 (bekanntgemacht im Nds. GVBl. vom 11.6.1986 S. 157).

- § 1 Geltungsbereich**  
Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt im Bereich des Beb.-Plan. Nr. 5
- § 2 Dachform**  
Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und zweiflügelige Pultdächer zulässig.
- § 3 Dachneigung**  
Die Dachneigung darf 25° nicht unterschreiten.
- § 4 Dachfarbe**  
Für die Dacheindeckung sind nur Materialien mit folgenden Farbtönen nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentönen zulässig:  
von Nr. 2001 bis Nr. 2002  
von Nr. 3000 bis Nr. 3003  
und Nr. 8004 und Nr. 8012
- § 5 Sockelhöhe**  
Im Geltungsbereich darf die Sockelhöhe der Gebäude (gleich Oberkante Kellerdecke) bergseits 0,50 m über gewachsenem Boden nicht überschreiten. Die Bauplätze südlich der Sammelstraße (☉) dürfen insoweit von der Festsetzung abweichen, daß sie mit dem Erdgeschoßniveau 30 cm über Fahrbahnoberkante liegen dürfen.
- § 6 Stützmauern und Böschungen**  
Im allgemeinen Wohngebiet zwischen Gebäuden und Straßenverkehrsfläche sind Stützmauern und Böschungen (bis zu einem Neigungsverhältnis 1 : 8) nur bis 50 cm Höhe zulässig.
- § 7 Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 6 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- DM geahndet werden.

**LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE**

- Bebauung
- Mauer
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Zaun
- Gartenland
- Höhenlinie über N.N.



Übersichtspl. M.1:5000

**KREBECK**

**BEBAUUNGSPLAN NR.5**

**„ÜBER DEM TÖPFEROFEN“**

M. 1:1000

BUNDESBAUGESETZ (§30), BAUNUTZUNGS-  
VERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG  
**URSCHRIFT**

PLANUNGSBÜRO L.KELLER LOTHINGER STR.15 3000 HANNOVER 71

**Präambel**  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.2.1986 (BGBl. I S. 265) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 6.6.1986 (bekanntgemacht im Nds. GVBl. vom 11.6.1986 S. 157), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.6.1986 (Nds. GVBl. S. 157),  
und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.5.1986 (Nds. GVBl. S. 140) hat der Rat der Gemeinde Krebeck diesen Bebauungsplan Nr. 5 **Änderung des Bebauungsplans Nr. 5** bestehend aus der Planzeichnung und den **maßgebenden/ Nebensubordinierten** Festsetzungen sowie den **maßgebenden/ Nebensubordinierten** Bauvorschriften über die Gestaltung als Sitzung beschlossen.

**Verfahrensvermerk**  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.06.1986 die Aufstellung des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 28.06.1986 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke  
Kartegrundlage: Flurstammskarte  
Erläuterungsvermerk: Verwaltungsverzeichnis für Gemeinde Krebeck am 27.08.86 Az: 1120/86  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 9.7.1986).  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 2 Abs. 7 BBauG wurde vom 20.01.1987 bis zum 20.01.1987 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 20.01.1987 gegeben.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2 Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 23.02.1987 als Sitzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.06.1986 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 28.06.1986 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 28.06.1986 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 28.06.1986 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.11.1986 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 26.11.1986 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 26.11.1986 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 26.11.1986 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.02.1987 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Krebeck, den 9. März 1987  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1987 den Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Entwurf des **Änderungsplans** des Bebauungsplans Nr. 5 ist am 23.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Gebäudevorschlag
-  Flurstücksgrenze, aufzuheben
-  Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)
-  Straßen- und Freiflächengrenze
-  Öffentliche Parkflächen
-  Sichtdreiecksflächen
-  Fußweg
-  Fahrbahn
-  Grünflächen
-  Bäume, Sträucher
-  Spielplatz, nachrichtlich
-  Grünanlage (p=privat, ö=öffentlich)
-  Verkehrsgrün

Gemeinde  
Samtgemeinde  
Landkreis  
Reg.-Bezirk  
Katasteramt  
Gemarkung  
Flur

Krebeck  
Gieboldehausen  
Göttingen  
Braunschweig  
Göttingen  
Krebeck  
2

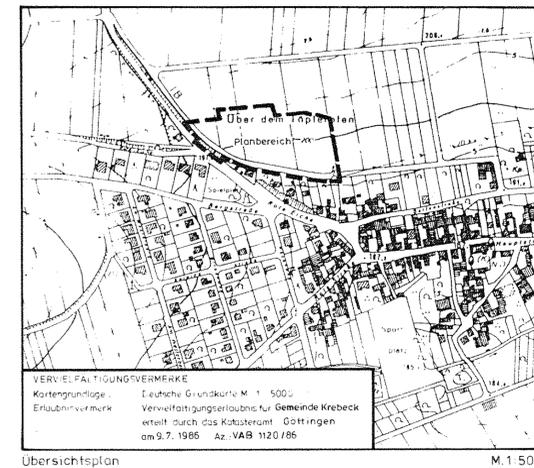
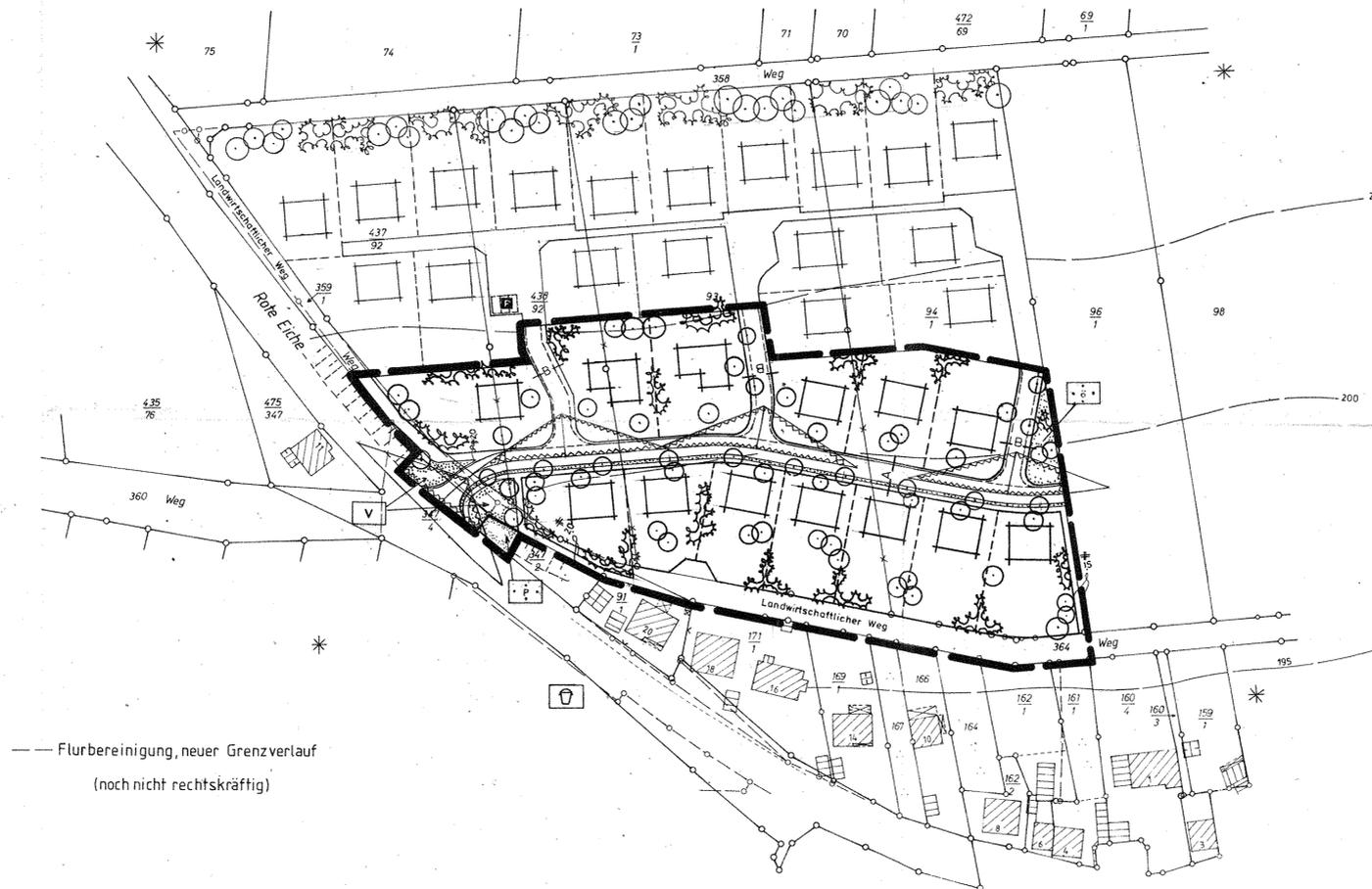
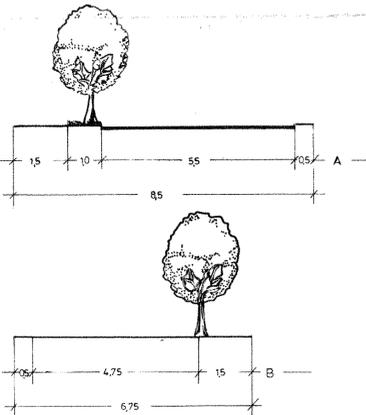
Gem. Krebeck  
Flur 2 Flurbereinigung  
M. 1:1000  
VAB 1120 /86  
Stand: 9.7.86



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

-  Bebauung
-  Mauer
-  Flurstücksgrenze
-  Nutzungsgrenze
-  Zaun
-  Gartenland
-  Höhenlinie über N.N.

Straßenprofile Maßstab 1:100



— Flurbereinigung, neuer Grenzverlauf  
(noch nicht rechtskräftig)

Vervielfältigungsvermerke  
Kartengrundlage : Flurkartenwerk  
Erlaubnisvermerk : Vervielfältigungserlaubnis für Gemeinde Krebeck  
erteilt durch das Katasteramt Göttingen am 9.7.1986 Az.: VAB 1120/86



Gemeinde Krebeck  
Krebeck, den 9. März 1987  
*Ohm*  
Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes  
mit Erschließungsentwurf wurde  
ausgearbeitet vom Architekturbüro  
L.Keller in Hannover  
Hannover im August 1986

ARCHITECTURBÜRO KELLER  
3000 HANNOVER 71  
LOTHRINGER STRASSE 15

# KREBECK

BEBAUUNGS - UND  
ERSCHLIESSUNGSENTWURF  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 5

## „ÜBER DEM TÖPFEROFEN“

M. 1:1000

DER BEBAUUNGSENTWURF IST TEIL DER  
BEGRÜNDUNG I. S. VON § 9 ABS. 8 BBauG

### URSCHRIFT

PLANUNGSBÜRO L. KELLER LOTHRINGER STR. 15 3000 HANNOVER 71

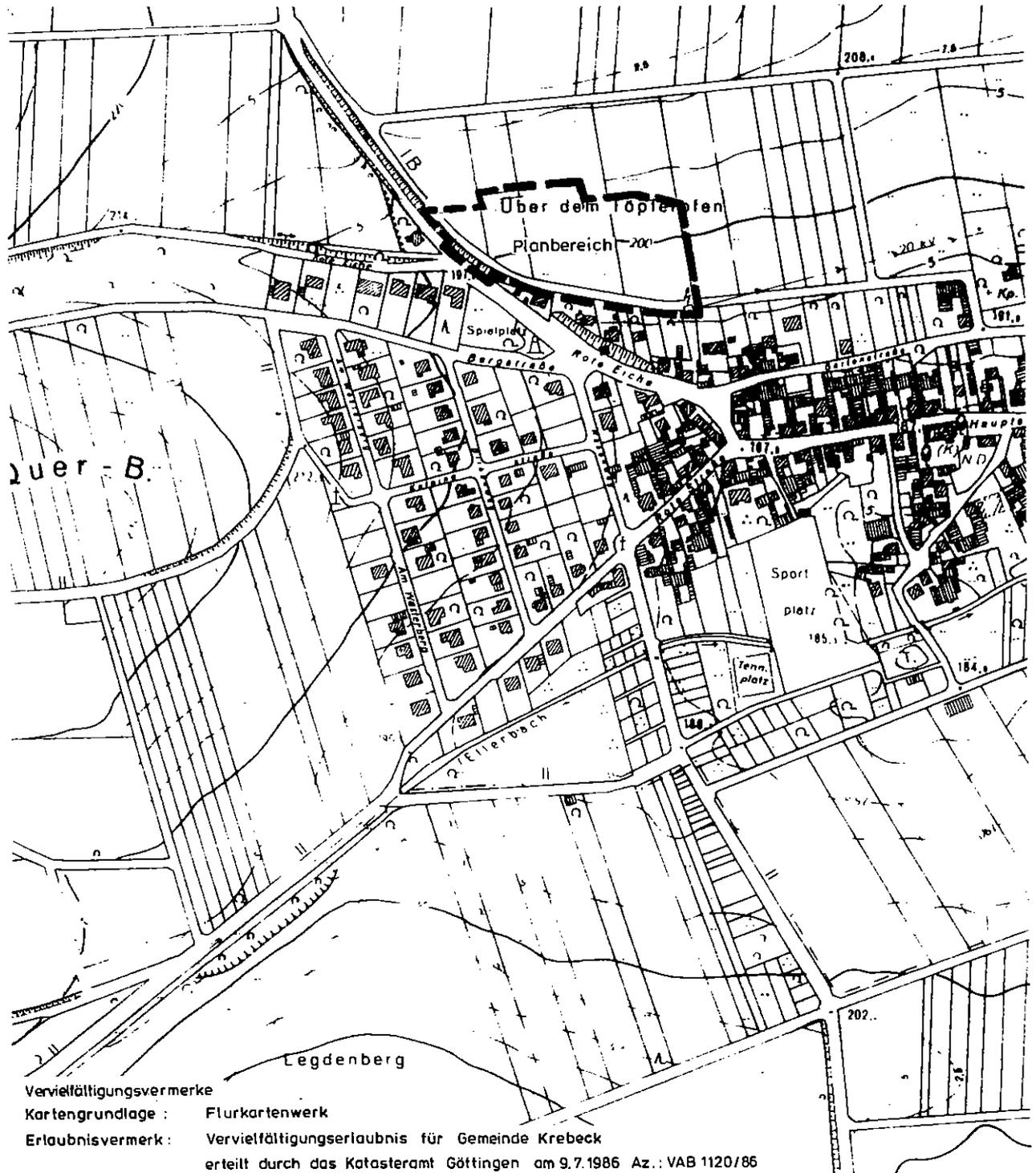
GEM. § 2 (5) BBauG	GEM. § 2 (6) BBauG	GEM. § 10 BBauG		
BEARBEITET 11.08.1986 / R.O.	GEANDERT 26.11.1986 / R.O.	FEB 1987 / R.O.		

# BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: Juni 1987	gem. § 2 (5) BBauG	gem. § 2a (6) BBauG	gem. § 10 BBauG
	gem. § 2a (7) BBauG	gem. §§ 10 – 12 BBauG mit eingearbeiteter Maßgabe und Auflagen	

GEMEINDE KREBECK

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "ÜBER DEM TÖPFEROFEN"



## 1. AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### 1.1. Planbereich

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

## 2. PLANUNGSVORGABEN

### 2.1. Vorbereitende Bauleitplanung

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

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat die Aufstellung von 8 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Von der Bezirksregierung Braunschweig wurde die 1. - 8. Änderung genehmigt. Die Genehmigung der 8. Änderung wird zur Zeit im Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht.

Ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen 1 - 7 ist beigelegt.

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Baugebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Für das Gebiet der Gemeinde Krebeck mit Ortslage ist ein Flurbereinigerungsverfahren eingeleitet. Diesbezüglich enthält die Planungsunterlage als zusätzliche Darstellung die künftigen Grenzen.

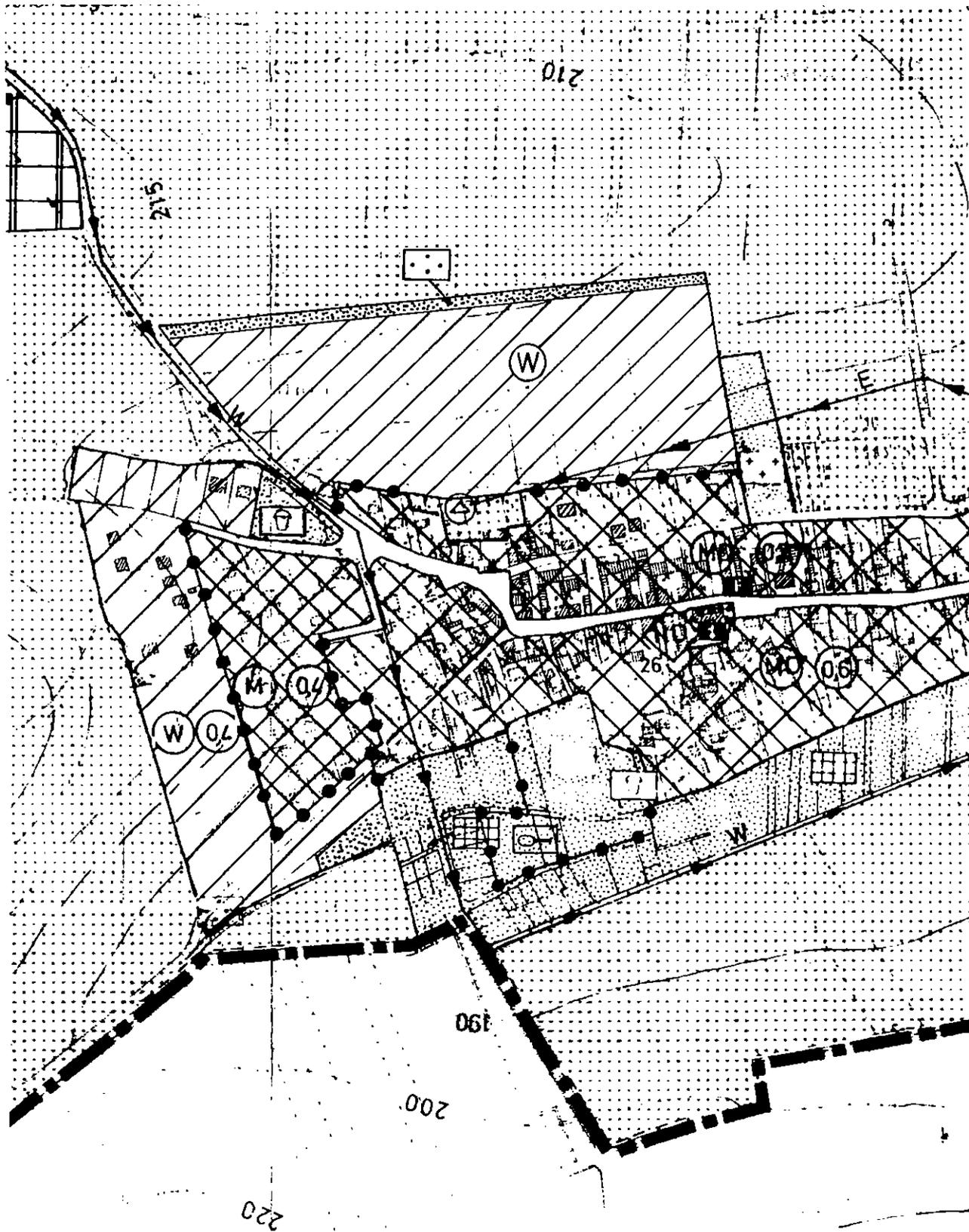
### 2.2. Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Das Baugebiet wird landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Im Böschungsbereich zwischen landwirtschaftlichem Weg und der Straße - Rote Eiche - ist eine dichte buschartige Bepflanzung vorhanden, die durch die geplante Erschließungsstraße durchschnitten wird. Hier sollte der vorhandene Bewuchs nur soweit zwingend notwendig ist, beseitigt werden. Die neu entstehenden Böschungen im Einmündungsbereich sollen als Ausgleichsmaßnahme entsprechend bepflanzt werden.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen ist das Gebiet als Fläche mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der vorgeschlagene nördliche Pflanzgürtel wird von dem derzeit geplanten Baugebiet nicht erfaßt. Es wird bereits jetzt schon darauf hingewirkt, daß eine Anpflanzung von einheimischen Laubbäumen entlang des landwirtschaftlichen Weges bereits zu diesem Zeitpunkt vorgenommen wird, um später die gewünschte Abgrünung in ausreichender Größe vorzufinden.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
mit den eingearbeiteten Änderungen i.M. 1 : 5000



### 3. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

#### 3.1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsanlaß)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein neues Wohngebiet ausgewiesen werden, um der Nachfrage an Wohnbaugrundstücken nachzukommen und ortsansässigen Bürgern das Bauen im Ort zu ermöglichen. Das Plangebiet wurde so begrenzt, daß sich die Bebauung nur auf einen auszubauenden Straßenzug begrenzt. Weitere Wohnbereiche können lückenlos anschließen, da ein großräumiges Erschließungskonzept dieser Planung zugrunde liegt.

#### 3.2. Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan hat als Vorgabe eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der Lage der Nachbarschaft und des örtlichen Bedarfs wird daraus ein allgemeines Wohngebiet entwickelt. Diese Gebietsart paßt sich der Umgebung und der Ortstruktur gut an.

Nordwestlich des Wohngebietes in geringstem Abstand von 190 m ist im Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Diese Baufläche wurde für einen im Ort ansässigen Betrieb ausgewiesen, um einer Abwanderung entgegenzuwirken. Der Betrieb hat von diesem Angebot keinen Gebrauch gemacht und ist von Krebeck abgewandert. Somit ist die Fläche ungenutzt. Bei einer späteren Bebauung dieses Bereiches wird es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen, der auf die Belange der Umgebung Rücksicht nimmt. Durch das geplante Wohngebiet und die übrige nahegelegene Wohnbebauung wird die Ausweisung eines uneingeschränkten Industriegebietes nicht mehr möglich sein. Da die Gemeinde keinen Bedarf an einer uneingeschränkten Industriefläche hat, kann die Einschränkung bedenkenlos hingenommen werden.

#### 3.3. Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wurde aufgrund des Bedarfs eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Für die Grund- und Geschößflächenzahl wurde das Höchstmaß gemäß § 17 BauNVO gewählt.

Die Bauflächen sind mit Baugrenzen als Baubänder ausgewiesen worden. Dadurch ist eine Veränderung der Bauplatzaufteilung, wie sie im Bebauungsentwurf dargestellt ist, immer noch möglich. Voraussetzung dafür ist jedoch, daß am Ende des Baubandes noch ein bebaubares Grundstück übrig bleibt.

Aufgrund des geneigten Geländes wird es notwendig, die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) im Baugebiet zu regeln und sinnvoll in den Hang einzufügen.

#### 3.4. Verkehr

Das Wohngebiet wird von der Straße – Rote Eiche – aus mit einer Wohnstraße erschlossen. Von dieser Straße werden weitere Wohnquartiere durch Stichstraßen erreicht, welche als verkehrsberuhigte Zonen ausgebaut werden sollen. Hier soll auf den Einbau von Hochborden verzichtet werden. Von

dem Ausbau der Stichstraßen kann vorerst abgesehen werden, da zur Erschließung der ausgewiesenen Bauplätze diese Straßen nicht notwendig sind. Die Wohnstraße sollte einen Ausbau von 0,5 m Schrammbord, 5,5 m Fahrbahn und 2 m Fußweg erhalten. Der Fußweg wurde so breit gewählt, um Platz für die Anpflanzung von Bäumen zu erhalten. Die 2 m Baumscheibe sollte mit Pflastersteinen, auch in die Fahrbahn hinein, ausgebaut werden. Dies bringt eine optische Einengung der Fahrbahn und trägt zur Verkehrsberuhigung bei.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen berganführenden Wohnstraßen sind notwendig, damit der nördliche Bereich bis zum landwirtschaftlichen Weg erschlossen werden kann (siehe Erschließungsentwurf). Inwieweit die Wendeplätze in dem dargestellten Umfang später ausgewiesen werden, muß heute nicht entschieden werden. Zur Erschließung einzelner Wohnquartiere eignen sich Stichstraßen besser als Ring- bzw. Durchgangsstraßen.

Die geplante Sammelstraße soll später am Friedhof an die Gartenstraße angebunden werden. Die dann erschlossenen Wohneinheiten werden dann um ein mehrfaches höher liegen.

Zur Ermittlung der Straßenbreite wurde u.a. der Punkt 5 EAE 85 "Mögliche Begegnungsfälle" herangezogen. Dabei muß berücksichtigt werden, daß das ausgewiesene Wohngebiet im direkten Kontakt zum Dorf steht. Dies bedeutet, daß eine Vielzahl der künftigen Bewohner des Gebietes mit den im Dorf Lebenden verwandt oder verschwägert sind. Durch diese Beziehung werden viele Transporte mit Treckergespannen getätigt, die zu einem erhöhten LKW-Verkehrsaufkommen in der Sammelstraße führen.

Durch den Verzicht auf einen zusätzlichen Parkstreifen wird es unumgänglich sein, daß Fahrzeuge im Fahrbahnbereich parken und damit die Fahrgasse auf eine Breite von 3 m einengen. Unter Berücksichtigung der dörflichen Verhältnisse muß also auch gewährleistet sein, daß Treckergespanne im Fahrbahnbereich parken können, ohne den übrigen Verkehr dahin zu begrenzen, daß nur PKWs das parkende Gespann passieren können, ohne den Fußweg mitzubenutzen. Eine Reduzierung der Fahrbahnbreite für die Sammelstraße kann nicht empfohlen werden.

Für den ruhenden Verkehr sind keine separaten Flächen ausgewiesen worden. Die Fahrbahn der Wohnstraße ist so breit bemessen, daß ein Parken ohne Behinderung des Verkehrs möglich ist.

Der im Süden vorhandene landwirtschaftliche Weg wird in seiner Funktion erhalten. Einen Anschluß an das Straßennetz ist aus topographischen und finanziellen Gründen nicht möglich. Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in diesem Bereich wird ein Wendeplatz ausgewiesen mit einem Wendekreis von 12 m. Ein Fußweg wird jedoch trotz der schwierigen Höhenverhältnisse ausgewiesen.

Der im Westen bestehende landwirtschaftliche Weg ist für die Landwirtschaft nicht mehr von Bedeutung. Einen befahrbaren Anschluß an die neue Wohnstraße ist somit nicht mehr notwendig. Dieser Weg wird als Fußweg bzw. Spazierweg aufrechterhalten und bekommt nur einen fußläufigen Anschluß an die Wohnstraßen.

Für Fußgänger, die aus dem Baugebiet zum Friedhof oder in den Ortskern wollen, ist am Ortsrand ein Fußweg ausgewiesen, der die Verbindung Wohnstraße - landwirtschaftlicher Weg herstellt und damit eine kürzere Wegeverbindung sicherstellt.

### 3.5. Grünflächen

Im Einmündungsbereich der geplanten Wohnstraße in die Straße - Rote Eiche - entstehen Böschungflächen, die als Verkehrsgrünflächen ausgewiesen worden sind. Diese Flächen sind auch von den übrigen Bauplätzen durch die landwirtschaftlichen Wege abgetrennt, so daß eine Ausweisung als private Bauplatzfläche nicht möglich ist. Im übrigen eignen sich diese Flächen gut für die vorgesehene Ersatzanpflanzung von Laubsträuchern, die durch die Planstraße in Fortfall geraten.

Nach Süden schließt sich eine private Grünfläche an, die als Blumengarten genutzt wird. Da diese Fläche gleichfalls enorme Höhenunterschiede aufweist, muß davon ausgegangen werden, daß eine gärtnerische Nutzung zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen (Gemüse) langfristig nicht betrieben wird. Diesbezüglich wird sie als private Grünfläche ausgewiesen.

Die im Osten ausgewiesene öffentliche Grünanlage soll bei späterer Baugebietserweiterung nach Osten hin wieder aufgehoben werden und den künftigen Bauplätzen zugeschlagen werden. Zur Zeit soll ein Teil der Grünfläche vorübergehend als Wendeplatz dienen, bis die Straße weitergeführt wird oder der östliche Wendeplatz ausgebaut ist. Deshalb erscheint es auch gerechtfertigt, die Fläche in diesem Plan als öffentliche Grünfläche auszuweisen.

### 3.6. Textliche Festsetzung

zu 1

Im Bereich der Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke festgesetzt worden. Diese Festsetzung gewährleistet ein Mindestmaß an Einsicht in die Verkehrsfläche und trägt zur Verkehrssicherheit bei.

zu 2 und 3

Zur Durchgrünung des Baugebietes sind Anpflanzungsfestsetzungen getroffen worden. Diese beschränken sich jedoch nur auf die Verkehrsfläche und den Raum zwischen Verkehrsfläche und Gebäude. Hier wird es für notwendig erachtet, diesen Raum durch Bäume und Sträucher aufzuteilen und zu gestalten, um das Straßenbild zu beleben und die Wohnqualität und den Wohnwert zu steigern.

zu 4

Bedingt durch die Hangneigung im Baugebiet kann es dazu kommen, daß Kellergeschosse soweit aus dem Erdreich herausragen, daß sie nach der Nds. Bauordnung zum Wohnen genutzt werden können. Für diese Fälle ist eine Textliche Festsetzung getroffen worden, die das Abweichen von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse um ein Geschoß nach oben als Ausnahme eingeräumt. Diese Ausnahme wird dahin eingeschränkt, daß dabei die gesamte Gebäudehöhe nicht über 212,5 m ü NN hinausgehen darf. Damit soll ein Übertreten des Bergrückens durch die Dachfläche vermieden werden.

#### Hinweis

Als Pflanzgut sind ausschließlich einheimische standortgerechte Laubgehölze der potentiell natürlichen Vegetation zu verwenden, wie z.B. Stieleiche, Winterlinde, Esche, Bergahorn, Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Haselstrauch, Holunder, Schlehe, Hundsrose u.a..

### 3.7. Immissionsschutz

Das geplante Wohngebiet grenzt im Süden an die alte Dorflage an. Die hier vorhandene Bebauung setzt sich vorwiegend aus Wohngebäuden zusammen. Landwirtschaftliche Betriebe sind in direkter Nachbarschaft nicht vorhanden. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

## 4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Die Gemeinde Krebeck hat für die Verbesserung der Dorfgestaltung die Dorferneuerung beantragt und ist in das Programm aufgenommen worden. Im Rahmen der Dorferneuerung sollen die dörflichen Strukturen und das Wohnumfeld verbessert werden. Um das Neubaugebiet diesen Grundsätzen anzupassen, werden bestimmte Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude und deren Außenanlagen gestellt.

#### zu § 1

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

#### zu § 2 Dachform

Die überwiegende Dachform im historischen Teil Krebecks ist das Satteldach. Hinzu kommen Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer. Die beabsichtigte Neubebauung sollte sich diesen Dachformen anpassen. Diesbezüglich sind nur Satteldächer, Walmdächer und zweihüftige Pultdächer zugelassen worden.

#### zu § 3 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung soll sich wie auch die Dachform an der vorhandenen gewachsenen Dachneigung orientieren. Flachgeneigte Dächer würden sich nicht einfügen. Um dies zu vermeiden, sind Dachneigungen ab 30° aufwärts zugelassen.

#### zu § 4

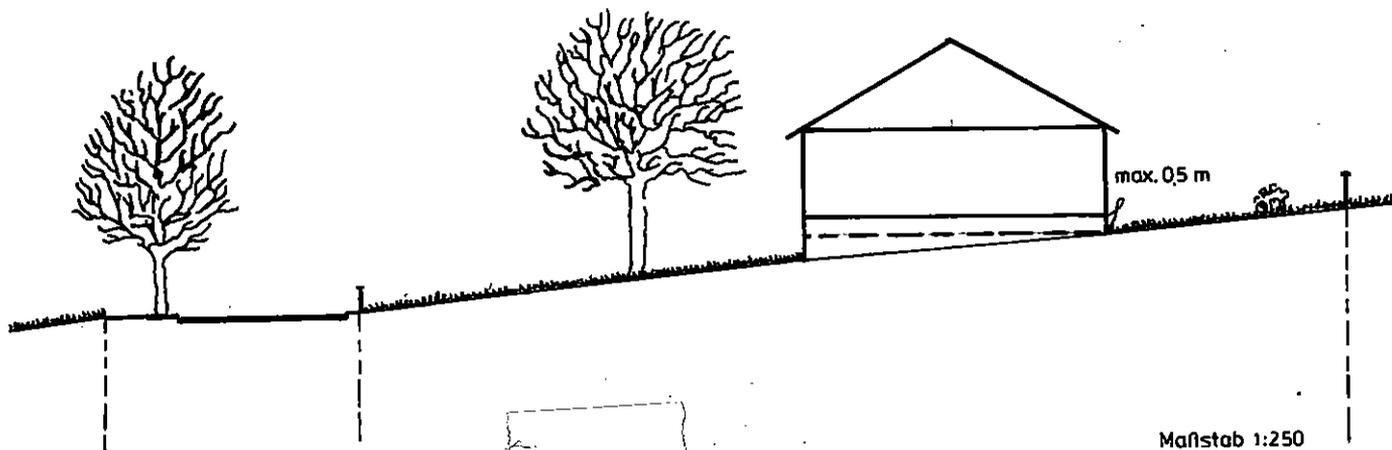
In Anlehnung an die dominierenden Ziegeldächer im historischen Ortskern soll die Dachfarbe im Neubaugebiet eingeschränkt werden, um nicht eine Vielfalt an Farben zu erhalten. Damit das Neubaugebiet sich harmonisch dem Ortsbild anpaßt und damit gut in das Landschaftsbild einfügt, wird die zulässige Dachfarbe auf rote bis rotbraune Dachpfannen bzw. Ziegel begrenzt.

### zu § 5 Sockelhöhe

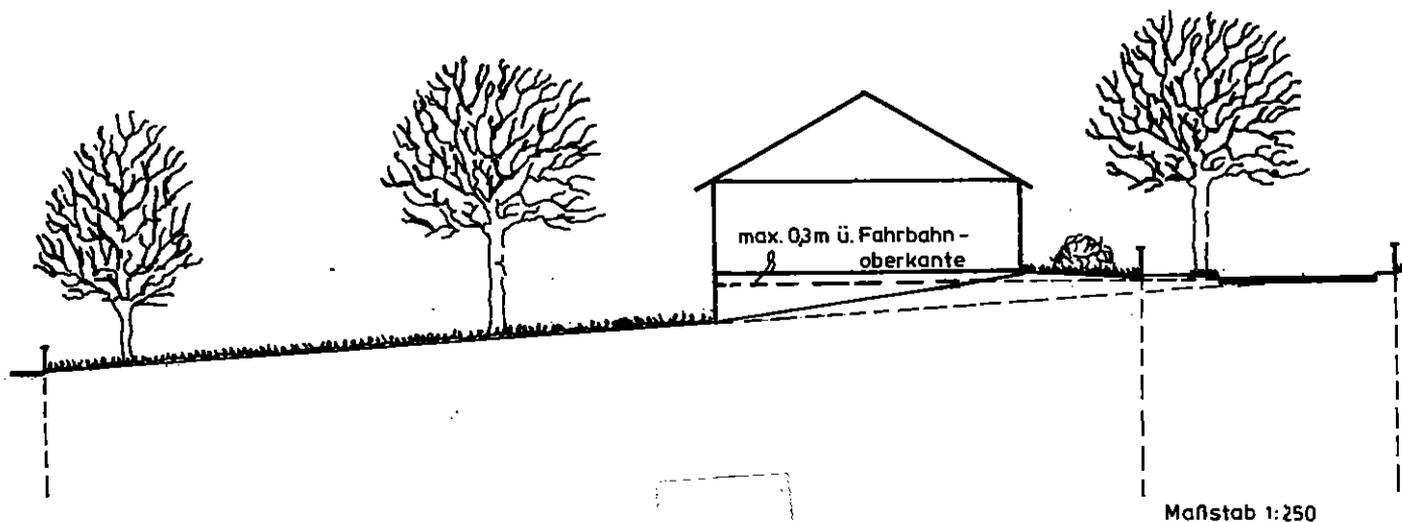
Aufgrund der Hanglage des Baugebietes kann es dazu führen, um Wohnraum im Kellergeschoß zu erhalten, daß die Sockelhöhe außergewöhnlich hoch gewählt wird. Dadurch würde das Gebäude aus dem normalen Rahmen herauspringen und negativ auf die Umgebung wirken. Um dieser Möglichkeit entgegenzuwirken, wird die Sockelhöhe bergseits auf max. 0,50 m begrenzt.

Für die südlich der Wohnsammelstraße gelegenen Wohnhäuser ist eine Ausnahme eingeräumt worden. Damit soll die Möglichkeit gegeben werden, das Niveau des Erdgeschosses über das Fahrbahnniveau zu legen. Dies erscheint notwendig, um das Oberflächenwasser vom Haus fernzuhalten.

### B e i s p i e l



### B e i s p i e l z u r A u s n a h m e r e g e l u n g



### zu § 6 Stützmauern, Böschungen

Einen negativen Eindruck auf das Straßenbild bringen hohe Böschungen und hohe Stützmauern mit sich. Würde man nur eines von beiden ausschließen, so muß man damit rechnen, daß die zulässige Maßnahme im vermehrten Maße auftreten wird. Die Einschränkung (Stützmauern und Böschungen) ist nur auf die Fläche zwischen den Wohngebäuden und der Straßenverkehrsfläche bezogen, da die rückwärtige Gartenfläche keinen so erheblichen Einfluß auf das Straßenbild hat.

#### zu § 7 Gebäudehöhe

Aufgrund der exponierten Lage des Baugebietes wird es erforderlich, die Höhe der baulichen Anlagen zu begrenzen. Mit der Einschränkung der Gebäudehöhe auf 10 m wird erreicht, daß die Dächer den Bergrücken nördlich des Gebietes nicht überragen.

#### Hinweis zu Dachüberstände

Im Rahmen der Dorferneuerung wurden auch die historisch gewachsenen Dachformen mit den dazugehörigen Dachüberständen herausgestellt, die traufseitig max. 50 cm und giebelseitig max. 30 cm betragen. Auch im Neubaugebiet sollten ortsfremde Bauformen mit großen bzw. keinen Dachüberständen nicht angesiedelt werden, um einen Bezug zum gewachsenen Ort und zur Landschaft zu erhalten. Es wird daher empfohlen, sich bei den Dachüberständen dem gewohnten Ortsbild anzupassen.

## 5. ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

### 5.1. Bodenordnung

5.11 Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG).

5.12 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§§ 25, 26 BBauG).

5.13 Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigung nach § 125 BBauG).

5.14 Umlegung zur Erschließung oder Neugestaltung der Grundstücke (§§ 45 ff BBauG).

### 5.2. Ver- und Entsorgung

5.21 Die Trinkwasserversorgung wird durch die EEW sichergestellt und erfolgt durch Anschluß an das örtliche Leitungsnetz.

Von der EEW wird darauf hingewiesen, daß, bedingt durch die günstige Lage des Bebauungsgebietes zu der Hauptversorgungsleitung, nur geringe Druckverluste auch bei größeren Wasserentnahmen zu erwarten sind, so daß die Wasserversorgung als ausreichend angesehen werden kann.

5.22 Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die örtliche Wasserversorgung.

Die EEW stellt im Rahmen ihrer Transportkapazität ihrer Versorgungsleitungen Löschwasser zur Verfügung. Soweit die Transportkapazität der Trinkwasserleitung nicht ausreicht, besteht die Möglichkeit der Wasserentnahme am neu eingerichteten Feuerlöschteich. Die Freiwillige Feuerwehr der Samtgemeinde Gieboldehausen besitzt die Geräte, um die Wassermenge von 800 l/min über eine Wegstrecke von über 1000 m zu transportieren.

Damit ist die Löschwasserversorgung für das Baugebiet "Über dem Töpferofen" als gesichert anzusehen.

### 5.23 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Krebeck ist mit ihrem örtlichen Abwassernetz an die Gruppenkläranlage bei Rollshausen angeschlossen (Abwasserverband Seeburger See). Das Klärwerk ist ausreichend dimensioniert und kann die zusätzlich anfallenden Abwasser aufnehmen. Die Abwasserführung wird aus dem Baugebiet durch Anschluß an das örtliche Kanalnetz sichergestellt.

Vom Wasserwirtschaftsamt wird darauf hingewiesen, daß aufgrund eines hohen Fremdwasseraufkommens es zu wiederholten Abwasseraustritten gekommen ist.

Der Abwasserverband "Seeburger See" ist z. Zt. dabei, seine Leitungen zu überprüfen, um das Fremdwasseraufkommen zu reduzieren bzw. abzustellen. Es sind bereits in einigen Orten die eingeleiteten Maßnahmen abgeschlossen worden, so daß das Fremdwasseraufkommen bereits verringert ist (siehe Abwassertransportleitung Ebergötzen-Waake, die saniert ist). In der Gemeinde Krebeck werden diese Maßnahmen in Kürze durchgeführt. Das neu anfallende Schmutzwasser kann von der Kläranlage problemlos gereinigt werden. Zu Abwasseraustritten wird es durch Anschluß des Neubaugebietes nicht kommen.

#### 5.24 Oberflächenwasser

Die Oberflächenwasser werden im Trennsystem zum nächsten Vorfluter geleitet.

#### 5.25 Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt.

#### 5.26 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der Elektrizitäts Aktiengesellschaft (EAM) sichergestellt.

### 5.5. Der Gemeinde bzw. Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

Für die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen werden im Endzustand die folgenden Kosten geschätzt:

Erwerb und Freilegung	41.000,-- DM
Befestigung (Straßenausbau mit Entwässerung)	344.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	26.000,-- DM
Grünflächen (öffentlich)	30.000,-- DM

Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge

Gesamtkosten	435.000,-- DM
Zuschüsse	- - - DM
Erschließungsbeiträge 90 %	391.500,-- DM
Gemeindeanteil 10 %	43.500,-- DM

Kosten die nicht über Erschließungsbeiträge abgerechnet werden.

Gemeinde	6.000,-- DM
----------	-------------

Die Kanalkosten (Regen- und Schmutzwasserkanal) einschl. Hausanschl. betragen ca. 336.000,-- DM

und werden von der Samtgemeinde getragen.

Eine Kostenbeteiligung erfolgt durch Erhebung einer Anschlußgebühr.

Die Kosten für die Stromversorgung werden direkt von dem jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. erhoben und sind kostenmäßig nicht erfaßt.

Das Gleiche trifft für das erforderliche Fernmeldenetz und die Wasserversorgung zu.

### 5.6. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald zu treffende Maßnahmen und die vorgesehene Finanzierung (§ 9 Abs. 8 BBauG).

Die Finanzierung des Gemeindeanteils wird im Haushaltsplan 1987/88 sichergestellt.

## 5.7. Städtebauliche Werte

5.71 Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 1,4680 ha  
davon sind

Grünanlage privat	<u>0,0063 ha</u>
Bruttobaugebiet	1,4617 ha

## 5.72 Erschließungsflächen

Grünfläche öffentlich	0,0175 ha
Verkehrsflächen	0,3742 ha
Verkehrsgrün	<u>0,0235 ha</u>
Gesamt	0,4152 ha =====

(28,4 % des Bruttobaugebietes)

5.73 Das Bruttobaugebiet beträgt mithin 1,0465 ha  
=====

davon sind WA - Gebiet 1,0465 ha

Bei der geplanten Dichte ergeben sich im Bereich  
des WA - Gebietes 0,5232 ha Geschoßfläche

entspricht einer mittleren Geschoßflächenzahl von 0,5.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan "Über dem Töpferofen"

vom 19.12.1986

bis 20.01.1987

öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Krebeck gem. § 9  
Abs. 8 BBauG mit dem Bebauungsentwurf als Anlage zur Begründung beschlos-  
sen.

Krebeck, den 9. März 1987

gez. Nienstedt  
stellvertr. Bürgermeister

gez. Otto  
Gemeindedirektor

Der vom Rat der Gemeinde Krebeck am 23.2.1987 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 5 "Über dem Töpferofen" wurde am 12.5.1987 mit Maßgabe und Auflagen vom Landkreis Göttingen genehmigt.

Die Begründung wurde gemäß der Genehmigungsverfügung geändert. Der Rat ist in seiner Sitzung am 30.6.1987 der Maßgabe beigetreten.

Krebeck, den 30.06.1987

gez. Nienstedt  
stellvertr. Bürgermeister

gez. Otto  
Gemeindedirektor