

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

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

WA Allgemeine Wohngebiete  
 (§ 4 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 12 und 23 BauNVO)

OS Geschosflächenzahl  
 0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse  
 1 zwingend

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt  
 OK 10,0 m Oberkante als Höchstmaß  
 (siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

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

ED Offene Bauweise  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze  
 Stellung der baulichen Anlagen  
 (Längere Achse des Hauptbaukörpers)

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

SV Straßenverkehrsflächen

SB Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-  
 über Verkehrsflächen besonderer  
 Zweckbestimmung

VB Verkehrsflächen besonderer  
 Zweckbestimmung

VV Verkehrsgrün

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

BO Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**GRÜNPLÄTZE**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

GP Grünanlage, privat

OP Spielplatz, öffentlich

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND  
 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE  
 UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

AP 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)

UM Umgrenzung von Flächen zum An-  
 pflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
 sonstigen Bepflanzungen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a  
 BauGB)  
 (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2, 4, 13)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

GR Grenze des räumlichen Geltungs-  
 bereiches des Bebauungsplanes  
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT  
 ÜBER GESTALTUNG**

§ 1 Geltungsbereich  
 Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt im  
 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "Über dem  
 Töpferofen" 2. Abschnitt.

§ 2 Dachform  
 Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und zweiflügelige  
 Pultdächer zulässig. Ausgenommen von dieser Festset-  
 zung sind untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen,  
 Garagen und Stellplatzüberdachungen.

§ 3 Dachneigung  
 Die Dachneigung darf 30° nicht unterschreiten. Aus-  
 genommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete  
 Gebäudeteile, Nebenanlagen, Garagen und Stellplatz-  
 überdachungen.

§ 4 Dachfarben  
 Dächer müssen in roten, orangen und brauner Farbe  
 gedeckt werden. Die Farben sind durch das RAL-  
 Farbregister bestimmt. Den Farbnamen bildet die  
 Übersichtskarte RAL F 2 zum Farbregister RAL 840 HR  
 mit folgenden Farben:

Aus der Farbreihe Rot - Orange und Braun  
 die Farben RAL 2001 und RAL 2002  
 RAL 3000 bis RAL 3003  
 RAL 8004 und RAL 8012

Zwischenräume der angegebenen Farben sind zulässig.  
 Ausgenommen von dieser Festsetzung sind unterge-  
 ordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Garagen und Stell-  
 platzüberdachungen.

§ 5 Sockelhöhe  
 Im Geltungsbereich darf die Sockelhöhe der Gebäude  
 (gleich Oberkante Kellerdecke) bergseitig 0,50 m über  
 gewachsenen Boden nicht überschreiten.

§ 6 Stützmauern und Böschungen  
 Im Allgemeinen Wohngebiet zwischen Gebäuden und  
 Straßenverkehrsfläche sind Stützmauern und Böschun-  
 gen (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 eine  
 Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die  
 nicht den Anforderungen der § 2 bis 6 dieser Örtli-  
 chen Bauvorschrift entsprechen.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5  
 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- DM geahnd-  
 et werden.

**TEXTLICHE FESTSETZUNG**

1) In dem durch OK gekennzeichneten Gebiet darf ge-  
 gemäß § 16 (2) BauNVO die Höhe baulicher Anlagen  
 10,0 m nicht überschreiten.

Bezugspunkt = gewachsenen Boden, gemessen an  
 der höchsten Stelle bergseitig an der Außenwand  
 eines Gebäudesgrundrisses.

2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in dem mit  
 0,20/0,50 gekennzeichneten Bereich standortheimische  
 hochwachsende Laubbäume und Mittelsträucher an-  
 zupflanzen und zu erhalten. Für je angefangene  
 15 m Pflanzstreifenlänge sind 1 Laubbaum I. oder  
 11. Größenordnung und 5 Mittelsträucher (Laubge-  
 hölze) anzupflanzen und zu erhalten. Wahlweise  
 sind für Bäume I. Größenordnung auch Obstbäume  
 - Hochstämme zulässig.

3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in dem mit  
 0,20/0,50 gekennzeichneten Bereich standortheimische  
 hochwachsende Laubbäume und Mittelsträucher an-  
 zupflanzen und zu erhalten. Für je angefangene  
 15 m Pflanzstreifenlänge sind 1 Laubbaum I. oder  
 11. Größenordnung und 2 Mittelsträucher (Laubge-  
 hölze) anzupflanzen und zu erhalten. Wahlweise  
 sind für Bäume I. Größenordnung auch Obstbäume  
 - Hochstämme zulässig.

4) Auf jedem Grundstück ist gemäß § 9 Abs. 1  
 Nr. 25a BauGB zwischen Gebäuden und angrenzen-  
 der Straßenverkehrsfläche mindestens ein Laubge-  
 hölz (Baum oder Strauch) anzupflanzen und zu er-  
 halten.

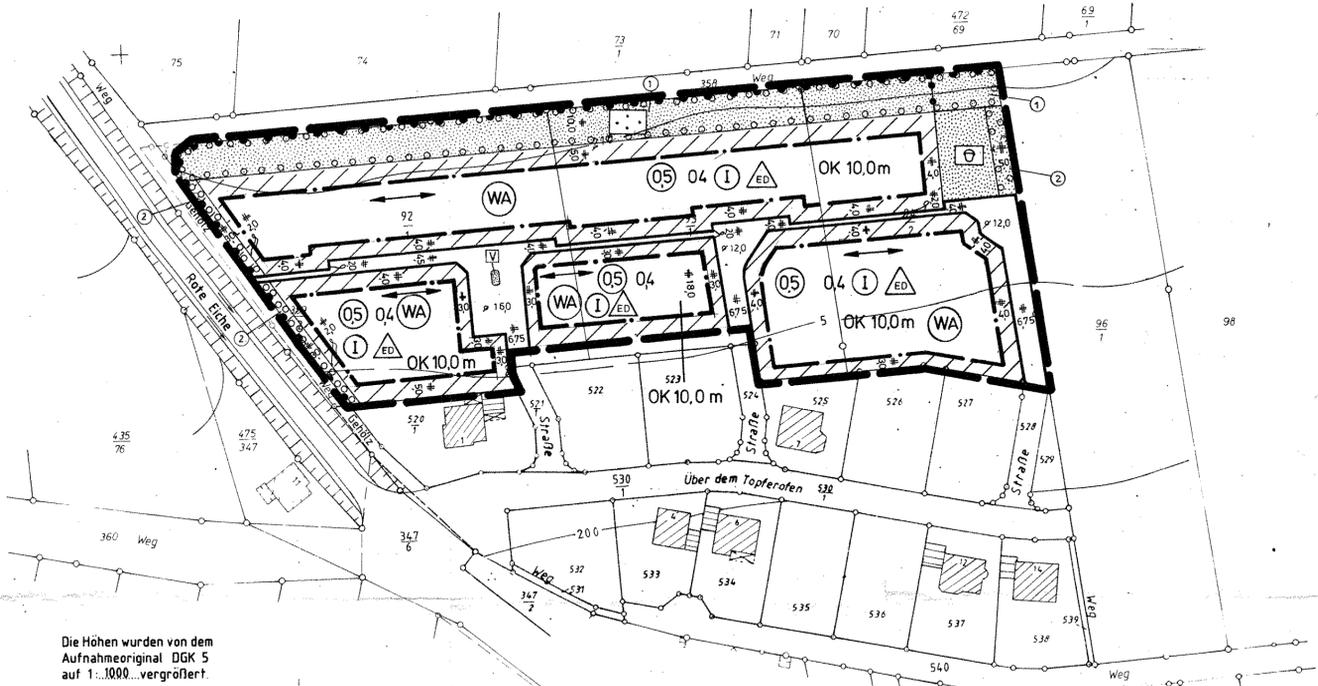
5) Im Bereich der Planstraßen ist gemäß § 9 Abs. 1  
 Nr. 25a BauGB je 20 lfdm. ausgebaute Straße ein  
 Laubbaum I. oder 11. Größenordnung anzupflanzen  
 und zu erhalten (Ausgenommen sind Fußwege und  
 aufgeweitete Fußwege). Wahlweise sind für Bäume  
 I. Größenordnung auch Obstbäume - Hochstämme  
 zulässig.

**Planunterlage**  
 Kartengrundlage:  
 Maßstab 1: 1000  
 Liegenschaftskarte  
 Flur: 2 Maßstab 1: 1000  
 Stand vom: 28.11.91

Landkreis: Göttingen  
 Gemeinde: Krebeck  
 Gemarkung: Krebeck

Angefertigt: Katasteramt Göttingen  
 Göttingen, den 9.12.91 im Auftrag  
 Aktenzeichen: VAB 1137/91

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke ge-  
 stattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom  
 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S 187)



Die Höhen wurden von dem  
 Aufnahmeoriginal DGK 5  
 auf 1:1000 vergrößert.

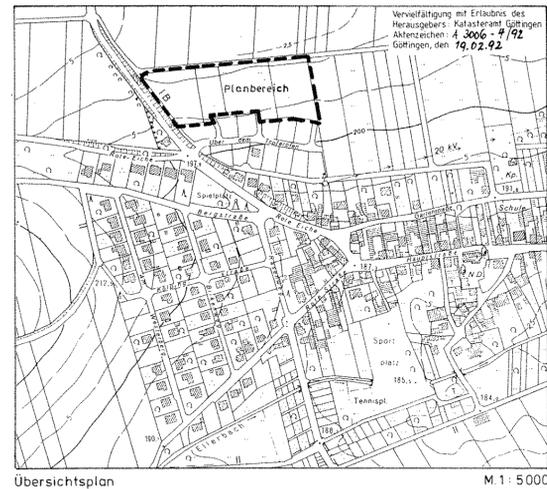
**Hinweis**  
 Beim Bauantrag ist ein Nachweis zu führen, wie der  
 Bodenaushub verwendet wird. Der Bodenaushub sollte  
 möglichst auf den Baugrundstücken oder zum Anfüllen  
 anderer Baugrundstücke verwendet werden.

Flurbereinigung, neuer Grenzverlauf  
 (noch nicht rechtskräftig)

Der Flurbereinigungsbescheid nach § 34 des Flurbereinigungsgesetzes i. d. F. vom 16.3.1978 (GGBl. I S. 546) dürfen  
 Bauwerke nur mit Zustimmung des Amts für Agrarstruktur errichtet,  
 wesentlich verändert oder beseitigt werden.

**LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE**

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Höhenlinie über N.N.
- Graben
- Böschung



**KREBECK**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 6**

**„ÜBER DEM TÖPFEROFEN“**

**2. ABSCHNITT  
 URSCHRIFT**

M 1:1000

**BAUGESETZBUCH (§30), BAUNUTZUNGS-  
 VERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG**

PLANUNGSBURO KELLER LOTHINGER STRASSE 15-3000 HANNOVER 71

**Verfahrensvermerk**  
 16.03.92  
 Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.09.92 die Auf-  
 hebung des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen, §  
 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB am 18.03.1992  
 öffentlich bekannt gemacht.  
 Krebeck, den 12.1.1993  
 J. Smulow  
 Stadt/Gemeinde/direktor

Kartengrundlage: Flurkartenwerk  
 Verwirklichung nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet  
 (§§ 13 Abs. 4, 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nieders. Vermessungs- und Kata-  
 stergesetzes vom 02.07.1985 - GVBl. S. 187) Az.: VAB 1137/91  
 Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskata-  
 sters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen  
 sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.11.91).  
 Die Abgrenzung der Darstellung der Grenzen und der baulichen  
 Anlagen entspricht dem Inhalt des Katasters.  
 Krebeck, den 6. Jan. 1993  
 Christow  
 Vermessungsunteramtsleiter

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet  
 im Februar 1992

**BÜRO KELLER**  
 Büro für städtebauliche Planung  
 3000 Hannover 71, Lothinger Strasse 15  
 Telefon (0511) 52353-0 Fax 52353-2

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.08.1992 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 22.  
 09.1992 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungs-  
 planes und der Begründung haben vom 30.09.1992  
 bis zum 14.10.1992 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Krebeck, den 12.1.1993  
 J. Smulow  
 Stadt/Gemeinde/direktor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.02.1993 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  
 09.03.1993 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungs-  
 planes und der Begründung haben vom 25.02.1993  
 bis zum 19.03.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Krebeck, den 25.02.1993  
 J. Smulow  
 Stadt/Gemeinde/direktor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.02.1993  
 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  
 09.03.1993 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungs-  
 planes und der Begründung haben vom 25.02.1993  
 bis zum 19.03.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Krebeck, den 25.02.1993  
 J. Smulow  
 Stadt/Gemeinde/direktor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat am 25.02.1993 (Az.: 617020-604/93)  
 erklärt, daß sie/er unter der Voraussetzung des § 3 Abs. 2 BauGB  
 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3  
 Satz 2 BauGB).

Landkreis Göttingen  
 Der Oberkreisdirektor  
 Im Auftrag:  
 Göttingen, den 25.02.1993

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist den am (Az.:  
 ) genannten Auflagen/Maßgaben 5) in seiner Sitzung  
 zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 2  
 BauGB beschlossen. 1)  
 Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben 5) vom  
 öffentlich ausgelegt.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am  
 öffentlich bekannt gemacht. 1)  
 Wegen der Auflagen/Maßgaben 5) hat die Stadt/Gemeinde zuvor eine  
 eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchge-  
 führt. Den Beteiligten wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 1)  
 Krebeck, den 28.01.08  
 rez. Soxhage  
 Stadt/Gemeinde/direktor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat am 25.03.1993 im Amtsblatt des Landkreises be-  
 kannt gemacht, daß der Bebauungsplan mit dem am 25.03.1993 in Kraft getreten.  
 Krebeck, den 26.03.1993  
 J. Smulow  
 Stadt/Gemeinde/direktor

Der Bebauungsplan ist der/den Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2  
 BauGB am 14.1.1993 3) gem. § 11 BauGB angezeigt worden.  
 Der Bebauungsplan ist der/den Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2  
 BauGB am 14.1.1993 3) gem. § 11 BauGB angezeigt worden.  
 Der Bebauungsplan ist der/den Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2  
 BauGB am 14.1.1993 3) gem. § 11 BauGB angezeigt worden.  
 Der Bebauungsplan ist der/den Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2  
 BauGB am 14.1.1993 3) gem. § 11 BauGB angezeigt worden.  
 Krebeck, den 28.01.08  
 rez. Soxhage  
 Stadt/Gemeinde/direktor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes  
 sind Mängel in der Abwägung nicht 5) geltend gemacht worden.  
 Krebeck, den 28.01.08  
 rez. Soxhage  
 Stadt/Gemeinde/direktor

**Anmerkungen**  
 1) Nur falls erforderlich.  
 2) Bezirksregierung bzw. Landkreis entsprechend der Regelung in  
 § 1 DVBAuGB vom 14.07.87.  
 3) Eingangsdatum bei der Bez.-Reg. bzw. dem Landkreis.  
 4) Ablauf der 3-Monats-Frist.  
 5) Nicht zutreffendes streichen.  
 6) Nur, wenn ein Aufstellungsbescheid gefaßt wurde.

**Preamble**  
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)  
 in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in der  
 zuletzt geltenden Fassung und der §§ 56 und 97 der Nieder-  
 sächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 06.06.1986  
 (Nds. GVBl. S. 157), in der zuletzt geltenden Fassung und des § 40  
 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1982  
 (Nds. GVBl. S. 229), in der zuletzt geltenden Fassung hat der Rat  
 der Stadt/Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 6  
 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ebensteh-  
 enden textlichen Festsetzungen/Entscheidungen den folgenden örtlichen  
 Bauvorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen beschlossen.  
 Krebeck, den 28.01.08  
 rez. Soxhage  
 Stadt/Gemeinde/direktor

10.03.1992 / RO  
 24.08.1992 / RO

GEM § 411 BauGB	GEM § 312 BauGB	GEM § 10 BauGB	GEM § 11 BauGB	REDAKTIONELLE ERGÄNZT	GEM § 12 BauGB
BEARBEITET:	GEÄNDERT:				
10.03.1992 / RO	24.08.1992 / RO				



## 1. Aufstellung des Bebauungsplanes

### 1.1 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Nordwesten der Ortslage und grenzt im Süden an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 "Über dem Töpferofen" an. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt im Maßstab 1:5000 dargestellt begrenzt.

## 2. Planungsvorgaben

### 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

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

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat die Aufstellung von 17. Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. bis 12. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 13. und 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 7.2.1992 vom Rat der Samtgemeinde durch Beschluß festgestellt und liegt der Bezirksregierung zur Genehmigung vor.

Die 15. - 17. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan einschließlich der wirksamen Änderungen stellt den Bereich als Wohnbaufläche mit einem Grüngürtel im Norden dar.

### 2.2 Natur und Landschaft

Das geplante Baugebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Böschung zum Weg "Rote Eiche" ist mit einer buschartigen Bepflanzung versehen.

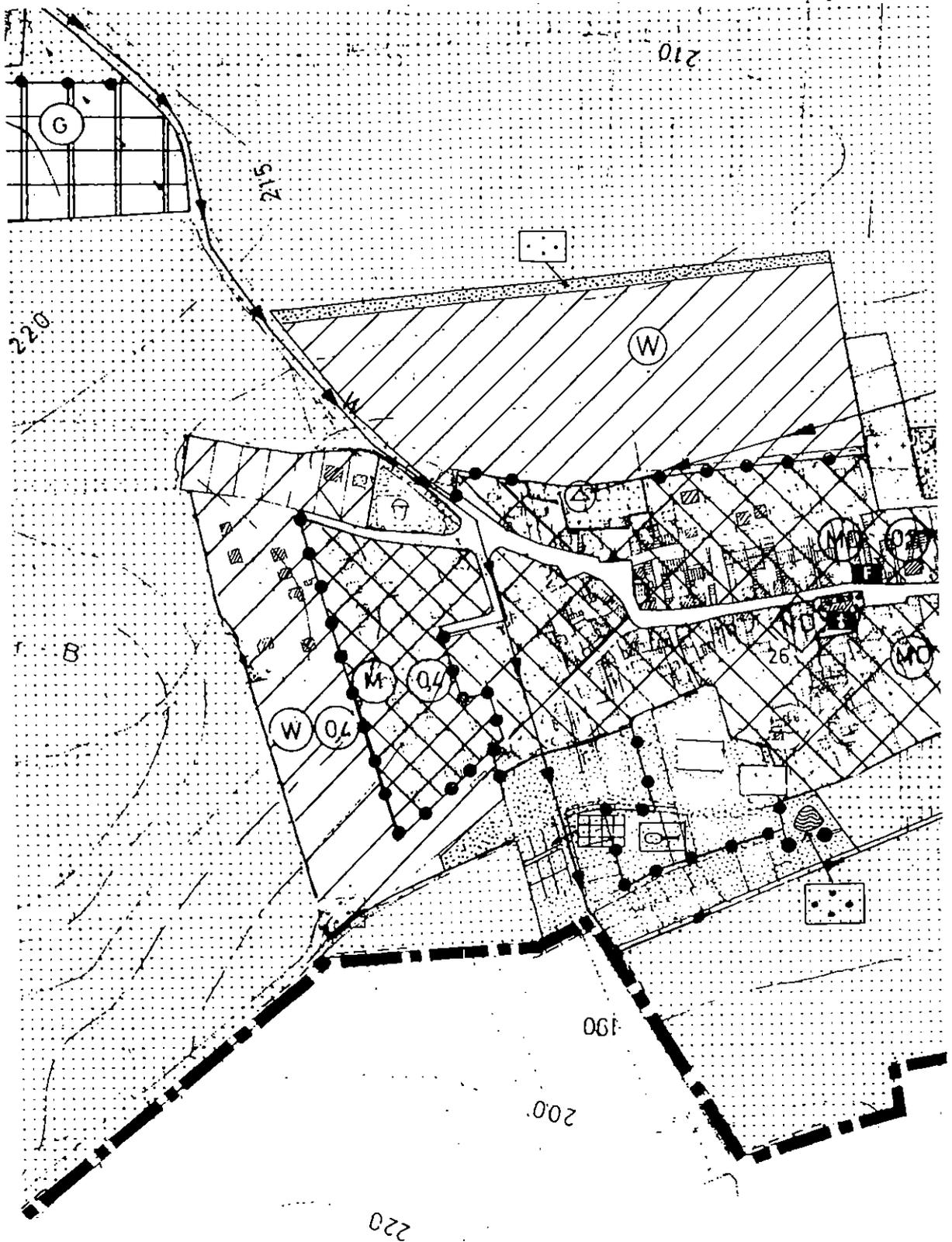
Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen ist das Gebiet als Fläche mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Im Norden soll das Gebiet durch einen Pflanzgürtel zur freien Landschaft hin abgepflanzt werden.

### 2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan im Maßstab 1:5000



### 3. Verbindliche Bauleitplanung

#### 3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Krebeck hat 1987 den Bebauungsplan Nr. 5 "Über dem Töpferofen" rechtsverbindlich werden lassen. Inzwischen ist das Gebiet erschlossen und weitestgehend bebaut bzw. die Bauplätze sind an Bauwillige veräußert. Aufgrund der regen Nachfrage wird es erforderlich weitere Bauplätze bereitzustellen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 5 "Über dem Töpferofen" wurde ein Erschließungsentwurf aufgestellt, der die weitere Erschließung der Restflächen darstellt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die verbliebenen landwirtschaftlichen Restflächen nun einer Bebauung zuzuführen. Mit Beschluß vom 16.3.1992 hat der Rat der Gemeinde beschlossen, für den festgesetzten Bereich einen Bauungsplan aufzustellen. Dieser soll die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festsetzen und die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen bilden.

#### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Hieraus wird aufgrund der Nachbarschaft und des örtlichen Bedarfs ein allgemeines Wohngebiet entwickelt. Damit schließt sich das Baugebiet konfliktlos an das bestehende Gebiet an.

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

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem Bebauungsplan Nr. 5, um eine etwaige Gleichbehandlung zu erhalten. So sind nur eingeschossige Gebäude zulässig. Die Grund- und Geschoßflächenzahl ist mit 0,4 und 0,5 festgesetzt worden. Um eine aufgelockerte Bebauung zu erhalten ist die Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt worden.

Aufgrund der Hanglage ist die Stellung der baulichen Anlagen festgelegt worden. Damit soll erreicht werden, daß die Gebäude nicht mit ihrer längsten Seite gegen den Hang stehen und somit nicht besonders aus dem Gelände herausragen.

Die Baufläche ist mit Baugrenzen großzügig begrenzt, um ausreichend Spielraum für die Grundstücksaufteilung sowie für die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück zu geben.

#### 3.4 Verkehr

Der geplanten Straßenkonzeption liegt der Erschließungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 5 "Über dem Töpferofen" zugrunde. Durch die einzelnen Stichstraßen werden ruhige Wohnreviere geschaffen, die nicht vom Durchgangsverkehr belastet werden. Die Wendepplätze sind auf das Mindestmaß begrenzt, so daß Pkws ohne zurückzusetzen in einem Zuge wenden können, während Lkws nur mit zurücksetzen wenden können. Dies erscheint zumutbar, da Lkw-Fahrten in den Wohnstraßen sehr gering sind. Die Ausnahme bildet die westliche Stichstraße mit Wendepplatz. Hier ist auf-

grund der größeren Anzahl von erschlossenen Grundstücken mit einem größeren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Diesbezüglich ist der Wendeplatz größer bemessen. Damit der Wendeplatz sich nicht als große Pflasterfläche darstellt, soll dieser mit einer Insel (Grünfläche mit Baum) versehen werden.

Zur Verbindung der einzelnen Wohnreviere sind die Wendeplätze mit Fußwegen verbunden, die auch nach Westen hin den Anschluß an die freie Landschaft sicherstellen. Streckenweise sind die Fußwege aufgeweitet, da sie die Erschließungsaufgabe (Zu- und Abfahrt zu den Baugrundstücken) übernehmen. Die Grundstücke können von der Müllabfuhr nicht angefahren werden. Diese Eigentümer müssen ihre Müllbehälter zur Entsorgung an den Wendeplatz bringen. Diese Wege sind relativ gering und auch zumutbar. Dafür haben die Grundstücke eine besonders ruhige Lage.

Der Ausbau der Straßen soll in verkehrsberuhigter Form ohne Hochborde erfolgen. Vor Ausbau sollte der Ausbautwurf mit der Unteren Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden.

Auf die Festsetzung der Parkplätze ist verzichtet worden. Der Straßenraum ist ausreichend breit, um eine genügende Anzahl Parkplätze unterzubringen.

Das Baugebiet grenzt im Norden sowie im Westen an landwirtschaftliche Wege an. Diese Wege sollen nicht zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke dienen. Um dies deutlich zu machen, ist die Festsetzung Bereich ohne Ein- und Ausfahrt getroffen worden.

#### Verkehrsgrün

Als Verkehrsgrün ist die Insel im Wendeplatz dargestellt. Hiermit soll eine Gliederung der Wendeanlage erfolgen.

### 3.5 Grünanlage – privat

Im Norden des Baugebietes wurde bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ein Grünstreifen dargestellt als Übergangszone zur freien Landschaft. Diese Grünzone ist im Bebauungsplan als private Grünfläche dargestellt, welche in die Baugrundstücke integriert wird. Mit der Ausweisung als Grünfläche wird auch vermieden, daß Nebengebäude, die außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind, nicht in dieser Zone errichtet werden. Für die Gestaltung dieser Grünfläche sind Bepflanzungsfestsetzungen im Rahmen der Textlichen Festsetzungen getroffen worden.

#### Grünanlage Kinderspielplatz

Die Gemeinde Krebeck hat einen Kinderspielplatz im Eckbereich Bergstraße – Rote Eiche. Dieser Kinderspielplatz soll aufgegeben werden für die Errichtung eines Kindergartens. Als Ersatz wird in diesem Wohnbaugebiet ein neuer Kinderspielplatz ausgewiesen.

### 3.6 Textliche Festsetzungen

zu 1)

Durch die Hanglage bedingt ist die Gebäudehöhe allein durch die festgesetzte Geschößzahl nicht ausreichend begrenzt. So wird es erforderlich, um erhöhte Gebäude, die sich negativ auf das Umfeld auswirken, zu vermeiden, eine maximale Gebäudehöhe festzusetzen. Diese Festsetzung vermeidet auch negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

zu 2)

Innerhalb der Grünfläche ist eine ortsrandgestaltende Begrünung notwendig. Mit der Anpflanzungsfestsetzung ist das notwendige Mindestmaß festgelegt worden. Dadurch, daß die Fläche in der höchsten Zone des Baugebietes angeordnet ist, wird die Anpflanzung bald die gewünschte Wirkung erreichen.

zu 3)

Zur Straße "Rote Eiche" befindet sich zwischen Baugebiet und Straße eine bewachsene Böschung. Durch das zusätzliche Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird eine ausreichende Bepflanzung sichergestellt.

zu 4)

Für die Straßenbildgestaltung ist eine zusätzliche Begrünung notwendig. Mit der Anpflanzung eines Baumes je Baugrundstück zwischen Wohnhaus und Straße wird das Ziel der Begrünung erreicht.

zu 5)

Auch der Straßenkörper soll nicht ohne Baumanpflanzungen erstellt werden. Damit soll auch ein Beitrag als Ausgleichsmaßnahme geleistet werden für die Versiegelung von Flächen, die durch den Straßenbau erfolgen.

Von dieser Festsetzung sind die Fußwege und erweiterten Fußwege ausgenommen, da diese keinen Raum für Anpflanzungen bieten.

### 3.7 Hinweise

Als Pflanzgut sind ausschließlich einheimische standortgerechte Laubgehölze der potentiell natürlichen Vegetation zu verwenden.

Die Gehölzarten sind aus folgender Liste zu wählen

#### Bäume I. Größenordnung:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Bergahorn (*Acer pseudo-platanus*)  
Sandbirke (*Betula pendula*)  
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Traubeneiche (*Quercus petraea*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)  
Bergulme (*Ulmus glabra*)  
Feldulme (*Ulmus carpinifolia*)

Wahlweise können auch Obstbäume (Hochstämme) gepflanzt werden.

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Wildapfel (*Malus sylvestris*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Wildbirne (*Pyrus communis*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Wahlweise können auch Obstbäume (Hochstämme) gepflanzt werden.

Sträucher:

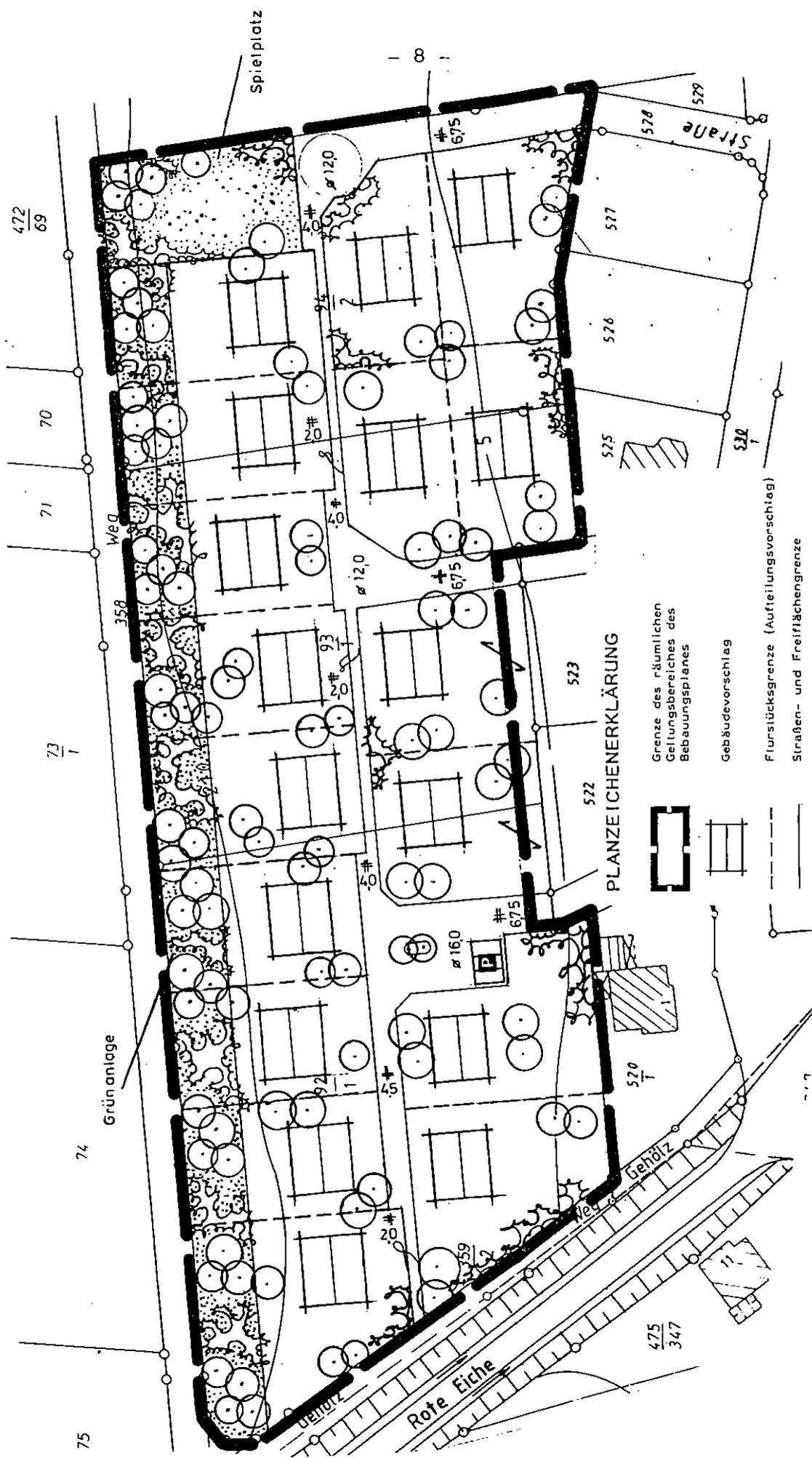
Schlehe (*Prunus spinos*)  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)  
Haselnuß (*Corylus avellana*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Hecken- oder Hundrose (*Rosa canina*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Himbeere (*Rubus idaeus*)  
Brombeere (*Rubus fruticosus*)

Die Ostgrenze des Baugebietes wird durch den Kinderspielplatz sowie durch die Wohnstraße gebildet. Der Kinderspielplatz weist eine Bepflanzung der Ostgrenze auf. Lediglich die Verkehrsfläche hat zur Ortsrandgestaltung keinen Pflanzstreifen. Auf die Festsetzung eines Pflanzstreifens ist hier verzichtet, da die Verkehrsfläche nicht ausreichend breit ist. Außerdem muß davon ausgegangen werden, daß in absehbarer Zeit das Baugebiet nach Osten erweitert und der Ortsrand neu gebildet wird. Eine Begrünung ist dennoch sichergestellt, da über die Textliche Festsetzung Nr. 4 und Nr. 5 eine Baumpflanzung innerhalb der Verkehrsfläche und des Vorgartenbereiches festgesetzt ist.

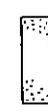
Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, daß der Bodenaushub auf den Grundstücken verbleiben soll. Bei Bauantrag ist ein Nachweis zu führen, wie der Bodenaushub verwendet wird. Ziel dieser Regelung ist, da ein Anfüllen von Flächen in freier Landschaft einen Eingriff bedeutet, neue Eingriffe in Natur und Landschaft zu verhindern. Soweit der Bodenaushub zum Anfüllen von Baugrundstücken im Nahbereich verwendet wird, erscheint ein Abtransport unbedenklich.

### 3.8 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf.



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Gebäudevorschlag
-  Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)
-  Straßen- und Freiflächengrenze
-  Öffentliche Parkflächen
-  Fahrbahn / Fußweg
-  Grünflächen
-  Bäume, Sträucher

Bebauungsentwurf  
zum

Bebauungsplan Nr. 6

"Über dem Töpferofen" 2. Abschnitt

Maßstab 1:1000

#### 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 Geltungsbereich

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

##### zu § 2 Dachformen

Die überwiegende Dachform im historischen Teil Krebecks ist das Satteldach. Hinzu kommen Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer. Die beabsichtigt 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.

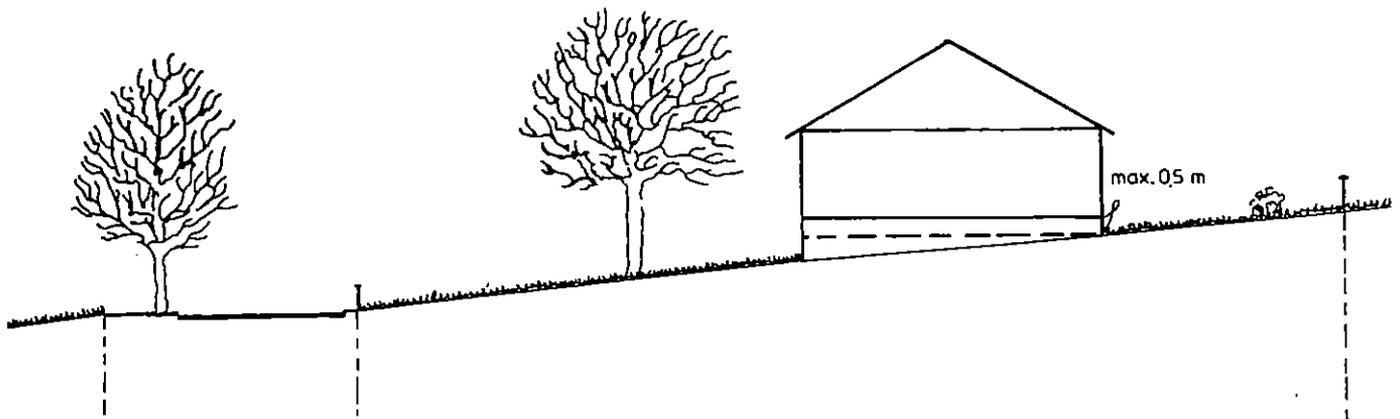
##### zu § 4 Dachfarbe

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 des 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.

### Beispiel



#### zu § 6 Stützmauern, Böschungen

Einen negativen Eindruck auf das Straßenbild bringen hohe Böschungen und hohe Stützmauern mit sich. Würde man eines von beiden ausschließen, so muß man damit rechnen, daß die zulässige Maßnahme im vermehrtem 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 ausübt.

#### 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 anpassen.

## 5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

### 5.1 Bodenordnende Maßnahmen

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

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

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

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

### 5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden.

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

Von der EEW wird darauf hingewiesen, daß im nördlichen Bereich des Bebauungsgebietes in Höhenlagen über 205 m, insbesondere in Zeiten hohen Verbrauches, damit zu rechnen ist, daß der Versorgungsdruck den Wert von 2,35 bar geringfügig unterschreitet. Eine Erhöhung des Druckes ist bei Bedarf von den Abnehmern zu besorgen.

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 errichtete 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.

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.

Das Dachflächenwasser sollte, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, in den Untergrund versickert werden. Im Rahmen des Bauantrages sollte ein Nachweis erfolgen, ob der Boden aufnahmefähig ist. Es muß aber auch die Hanglage berücksichtigt werden, damit das Sickerwasser nicht die hangabwärts gelegenen Häuser beeinträchtigt. Das überschüssige Oberflächenwasser sollte über ein gesondertes Kanalnetz im Trennsystem dem nächsten Vorfluter zugeleitet werden.

Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Göttingen durchgeführt.  
Die Elektrizitätsversorgung des Gebietes wird von der Elektrizitäts Aktiengesellschaft (EAM) sichergestellt.

5.3 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

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

5.4 Einstellplätze,

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

5.5 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 Planbereich ausgewiesen. Mit seinen 690 m<sup>2</sup> deckt er den Bedarf von 116 m<sup>2</sup> (2 % der Gechoßfläche) aus diesem Plan und der näheren Umgebung. Er ist von den Benutzern in einer geringeren Entfernung als 400 m zu erreichen.

5.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

Erwerb und Freilegung	36.000,-- DM
Verkehrsflächenausbau	248.330,-- DM
Anlage der Grünflächen	30.000,-- DM

Von diesen Beträgen sind 284.330,-- DM abzüglich 10 % Gemeindeanteil über den Erschließungsbeitrag zu verteilen.

Regenwasserkanal	120.000,-- DM
Schmutzwasserkanal	113.000,-- DM
Hausanschlüsse (SW, RW)	65.000,-- DM

Diese Kosten werden von der Samtgemeinde und dem Abwasserverband getragen und durch Anschlußkosten umgelegt.

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

5.7 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.

5.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 1,6252 ha

davon sind Allgemeine Wohngebiete	1,1637 ha
Verkehrsfläche	0,1696 ha
Verkehrsgrün	0,0008 ha
Grünfläche-Grünanlage	0,2221 ha
Grünfläche-Spielplatz	0,0690 ha

Bei der geplanten Baudichte von 0,5 GFZ ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 5.818 m<sup>2</sup>.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 6

"Über dem Töpferofen" 2. Abschnitt

vom 30.09.1992 bis einschließlich 30.10.1992

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

Krebeck, den 5.3.1993

gez. Nienstedt  
stellv. Bürgermeister

gez. J. Sorhage  
Gemeindedirektor