

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

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

Zahl der Vollgeschosse
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)

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

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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)

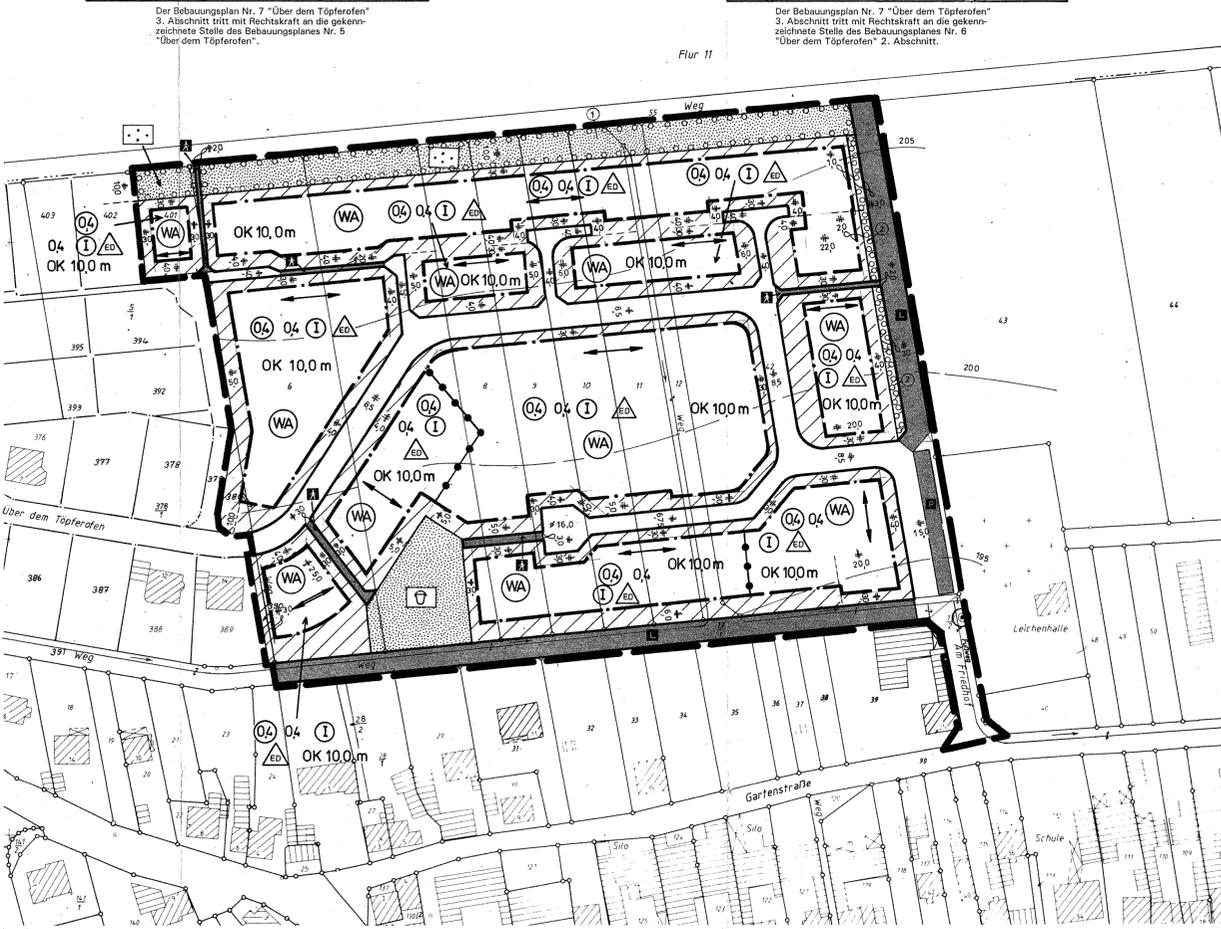
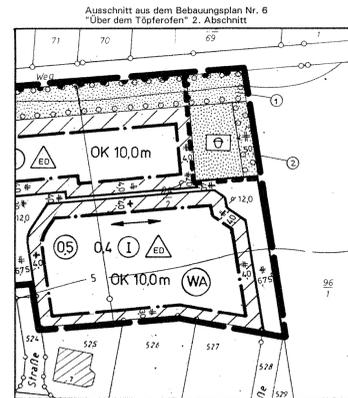
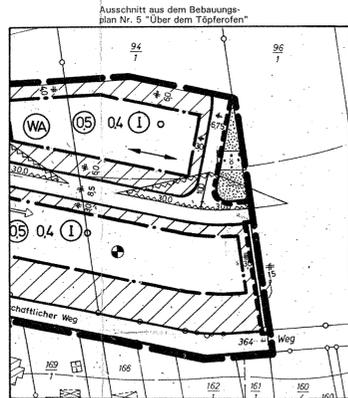
SONSTIGE PLANZEICHEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In dem durch OK gekennzeichneten Gebiet darf gemäß § 16 (2) BauNVO die Höhe baulicher Anlagen 10,0 m nicht überschreiten.
Bezugspunkt = gewachsener Boden, gemessen an der höchsten Stelle bergseitig an der Außenwand eines Gebäudegrundrisses.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in dem mit **OK** gekennzeichneten Bereich je angefangene 10 lfdm. Pflanzstreifen 1 hochwachsender einheimischer Laubbau (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum als Hochstamm) und 5 Großsträucher (Laubgehölze) anzupflanzen und zu erhalten.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in dem mit **OK** gekennzeichneten Bereich je angefangene 15 lfdm. Pflanzstreifen 1 hochwachrender einheimischer Laubbau (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum als Hochstamm) und 2 Großsträucher (Laubgehölze) anzupflanzen und zu erhalten.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind je 500 m² angefangene Grundstücksfläche 1 hochwachrender einheimischer Laubbau (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum als Hochstamm) und 3 Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten. Davon ist ein Laubbau oder Großsträucher zwischen Gebäude und Straßenverkehrsfläche anzupflanzen.
- Im Bereich der Planstraßen, des Kinderspielplatzes und landwirtschaftlichen Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB 20 Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) anzupflanzen und zu erhalten.
- Für die Versiegelung von Flächen sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Bst. 3 Ausgleichsmaßnahmen in folgendem Umfang vorzunehmen. Je 10 m² überbaut oder versiegelter Fläche ist ein Ausgleich von 7,43 WE, WE = Werteinheit, vorzunehmen. Für die Versiegelung mit breittugigen Pflastersteinen ist ein Abzug je 10 m² von 0,5 WE zulässig.
Die Wertigkeit für den Ausgleich durch Neuanpflanzungen oder Herstellung von Flächen wird wie folgt festgesetzt:
Baum I. Größenordnung = 90 WE
Baum II. Größenordnung = 68 WE
Obstbaum Hochstamm = 50 WE
Großsträucher = 28 WE
Kleinstrauch = 7 WE
Suksessionsfläche ohne Bepflanzung = 1,4 WE/m²
Die Textlichen Festsetzungen Nr. 2, 3, und 4 sind auf diese Festsetzung anrechenbar.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
(gemäß § 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

- Geltungsbereich**
Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7 "Über dem Töpferofen" 3. Abschnitt.
- Dachformen**
Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und zweiflügelige Pultdächer zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen.
- Dachneigung**
Die Dachneigung darf 30° nicht unterschreiten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen.
- Finstrichtung**
Die Hauptfinstrichtung ist entsprechend der Stellung der baulichen Anlagen anzuordnen.
- Dachfarben**
Dächer müssen in rot, orange oder brauner Farbe gedeckt werden. Die Farben sind durch das RAL - Farbreferenzsystem bestimmt. Den Farbraum bildet die Übersichtskarte RAL F 2 zum Farbreferenzsystem RAL 840 HR mit folgenden Farben:
Aus der Farbreihe Rot - Orange oder Braun
die Farben RAL 2001 und RAL 2002
RAL 3000 bis RAL 3003
RAL 8004 und RAL 8012
Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen.
- Sockelhöhe**
Im Geltungsbereich darf die Sockelhöhe der Gebäude (gleich Oberkante Kellerdecke) bergseits 0,50 m über gewachsenem Boden nicht überschreiten.
- Stützmauern und Böschungen**
Zwischen Gebäuden und Straßenverkehrsflächen sind Stützmauern und Böschungen (bis zu einem Neigungsverhältnis 1:8) nur bis 50 cm Höhe zulässig.
- 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 7 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- DM geahndet werden.

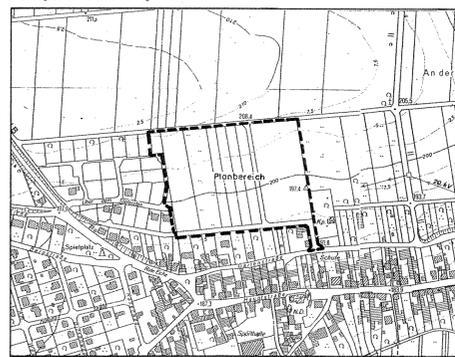


LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

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

Planunterlagen
Maßstab 1: 1000
Landkreis: Göttingen
Gemeinde: Krebeck
Angefertigt: Göttingen, den 19.04.94
Aktuelle Zeichen: VAB 1116/94
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Flur: 12 Maßstab 1: 1000
Stand vom: 6.04.94
Gemarkung: Krebeck
Kartenamt Göttingen
im Auftrag
Krebeck

Ausschnitt aus der GdK S. Nr. 44/4. Fortführungsstand 1993.
Vervielfältigungsrecht erteilt am 19.04.94. AzVAB 1116/94.
Herausgeber: Kartenamt Göttingen.



KREBECK

BEBAUUNGSPLAN NR. 7 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG URSCHRIFT

„ÜBER DEM TÖPFEROFEN“

3. ABSCHNITT

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG, NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

PLANUNGSBÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

DEM § 411 BauGB	DEM § 412 BauGB	DEM § 10 BauGB	DEM § 11 BauGB	DEM § 12 BauGB
24.05.1994 / R.O.	05.10.1994 / R.O.	28.09.1995 / R.O.		

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 99 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 7 **Änderung**, bestehend aus der Planzeichnung und den nebststehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebststehenden Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung), als Satzung beschlossen.
Krebeck, den 30. Okt. 1995

[Signature]
Bürgermeister
[Signature]
Gemeindedirektor

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.8.1994 die Aufstellung der **Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 7 **Änderung** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß/Änderungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB-*) ortsüblich bekannt gemacht.
Krebeck, den 30. Okt. 1995

[Signature]
Gemeindedirektor

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastrales vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 6.4.1994). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Göttingen, den 9. Okt. 1995

[Signature]
Vermessungsbezirksrat
[Signature]
Vermessungsbezirksrat

Der Entwurf der **Änderung** des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im Juni 1994
BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30069 Hannover, Lothinger Straße 15
Telefon (0511) 52220

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.10.1994 dem Entwurf der **Änderung** des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 12.12.1994 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der **Änderung** des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.12.1994 bis 23.01.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Krebeck, den 30. Okt. 1995

[Signature]
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der **Änderung** des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die **vereinfachte** öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Krebeck, den 16. Jan. 96

[Signature]
Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf der **Änderung** des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 16. Jan. 1996 zur Stellungnahme bis zum 16. Jan. 1996 Gelegenheit gegeben.
Krebeck, den 16. Jan. 1996

[Signature]
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan **Änderung**, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.09.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Krebeck, den 30. Okt. 1995

[Signature]
Gemeindedirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan **Änderung**, ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 16. Jan. 1996 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan **Änderung** wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB **ausgeschlossen**.
Ausnahme des **ausgeschlossen** **ausgeschlossen** **ausgeschlossen** nicht geltend gemacht.
Göttingen, den 16. Jan. 96
Landkreis Göttingen
Der Oberkreisdirektor
im Auftrag
[Signature]
Oberschreibungsbeschluss

[Signature]
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der **Änderung** des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der **Änderung** des Bebauungsplans geltend gemacht worden.
Krebeck, den 23.01.02

[Signature]
Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der **Änderung** des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Krebeck, den 23.01.02

[Signature]
Gemeindedirektor

Anmerkung:
*) Nichtzutreffendes streichen
* sowie die der Teilplanaufhebungen

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens der **Änderung** des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 01.03.96 im Amtsblatt bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan **Änderung** ist damit am 01.03.96 rechtsverbindlich geworden.
Krebeck, den 01.03.96

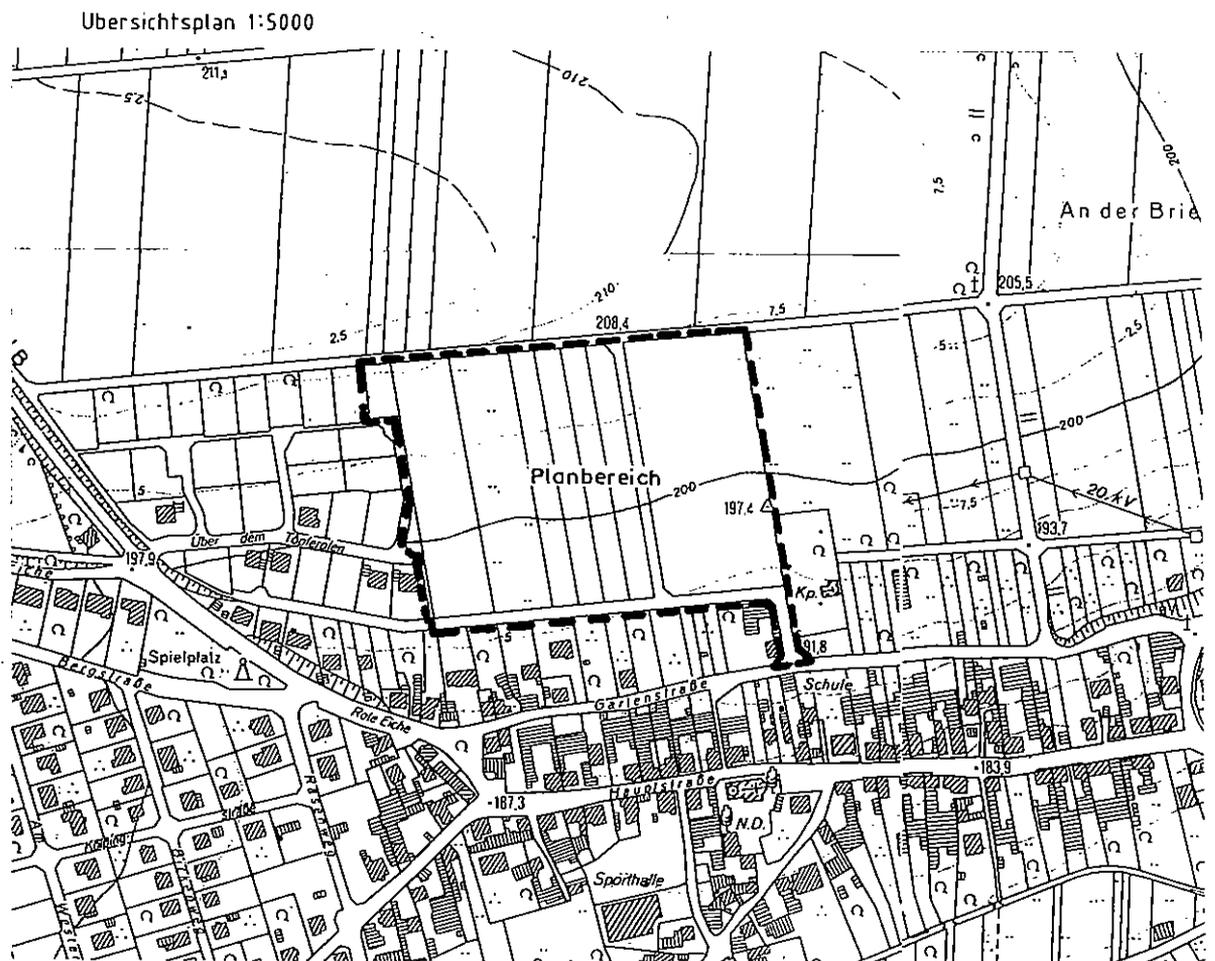
[Signature]
Gemeindedirektor

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 28.9.1995	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

GEMEINDE KREBECK

BEBAUUNGSPLAN NR. 7 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
"ÜBER DEM TÖPFEROFEN" 3. ABSCHNITT



Ausschnitt aus der DGK 5 Nr.4426 Fortführungsstand 1993
Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 19.06.94 Az:VAB 1116/94
Herausgeber: Katasteramt Göttingen

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Mit Beschluß vom 22.6.1994 hat der Rat der Gemeinde Krebeck die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Über dem Töpferofen" 3. Abschnitt beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Norden der Ortslage nördlich der Gartenstraße. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt im Maßstab 1:5.000 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 20 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. bis 14. und die 16. - 19. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes ist unter Ausklammerung eines Teilbereiches in Bilshausen von der Bezirksregierung Braunschweig am 24.8.1995 genehmigt worden.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche sowie als Grünfläche Kinderspielplatz und Grünanlage dar.

2.2 Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt die 2. Erweiterung des Wohnbaugebietes Töpferofen dar. Die Flächen werden als Ackerland und Weide intensiv genutzt.

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises ist die Fläche ohne Darstellung.

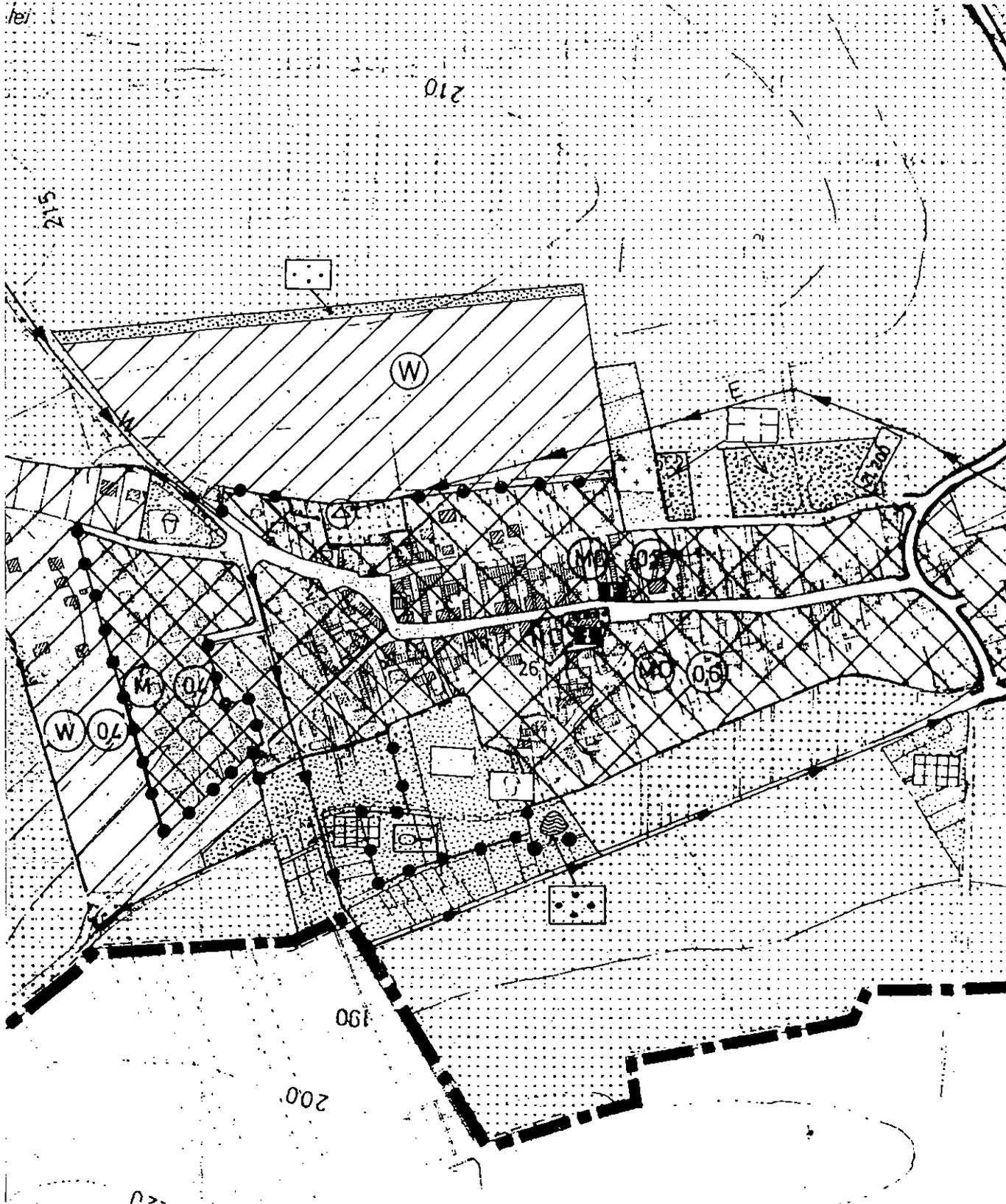
Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises ist der Bereich als Fläche mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit für die Landwirtschaft dargestellt. Da auch in Krebeck die landwirtschaftlichen Betriebe abnehmen, ist die Bereitstellung der Fläche für die Bebauung problemlos möglich.

Durch das Baugebiet wird ein Teil des Ortsrandes neu gebildet. Für das Gebiet sind Be- und Eingrünungsmaßnahmen unter Verwendung standortgerechter Laubgehölze erforderlich.

2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden von dem Bebauungsplan nicht berührt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M. 1 : 5.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Krebeck ist dem Grundzentrum Gieboldehausen zugeordnet. Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufgabe des Grundzentrums bekommen, während die übrigen Gemeinden der Samtgemeinde eine Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zugestanden bekommen haben. Die Gemeinde Krebeck hat in den letzten 10 Jahren eine stetige Wohnbauentwicklung in den Baugebieten Über dem Töpferofen 1. und 2.. Abschnitt. Da diese Bauplätze so gut wie alle veräußert sind, wird es notwendig, weiteres Bauland auszuweisen, um Abwanderungen von baupflichtigen jungen Leuten zu vermeiden. Mit dem geplanten Baugebiet wird der Bedarf für die nächsten Jahre gedeckt.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Baufläche für die Errichtung von Eigenheimen bereitzustellen. Desweiteren soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Grundlage weiterer Maßnahmen bilden. Unter diesen Gesichtspunkten hat der Rat der Gemeinde Krebeck die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Über dem Töpferofen" 3. Abschnitt beschlossen.

Dieser Bebauungsplan greift in den Bebauungsplan Nr. 6 "Über dem Töpferofen" 2. Abschnitt und Nr. 5 "Über dem Töpferofen" ein. Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 7 "Über dem Töpferofen" 3. Abschnitt tritt dieser in dem überplanten Bereich an die Stelle des Bebauungsplanes Nr.5 "Über dem Töpferofen" und Nr. 6 "Über dem Töpferofen" 2. Abschnitt.

3.3 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 wird das westlich angefangene allgemeine Wohngebiet nach Osten erweitert.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den vorangegangenen Bebauungsplänen. So ist im Plangebiet nur eine eingeschossige Bauweise zulässig mit einer Grund- und Geschoßflächenzahl von 0,4. Dadurch, daß der zulässige Dachausbau unter 2/3 der Grundfläche nicht auf die Geschoßflächenzahl angerechnet wird, sind bei eingeschossiger Bauweise Grund- und Geschoßflächenzahl gleich.

Die Bauweise ist auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt, um zusammenhängende dorfuntypische Bauformen wie Reihenhäuser u.a. zu vermeiden.

Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen großzügig als Bauband begrenzt worden, um ausreichend Spielraum für die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken zu geben.

3.5 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes nimmt die Weiterführung der Straße "Über dem Töpferofen" nach Osten hin auf und bindet diese westlich des Friedhofes an die Gartenstraße an. Um die Fahrgeschwindigkeit im Wohngebiet gering zu halten, ist diese Straße mehrfach abgeknickt worden. Von dieser Wohnstraße erschließen weitere

Wohnwege einzelne Wohnreviere. Damit ist ein ruhiges Wohnen sichergestellt. Die Wohnwege bieten unterschiedliche Möglichkeiten für das Wenden an. So sind die 4 m breiten Wege nicht für Müllfahrzeuge befahrbar. Diese Wege sind kurz gehalten. Hier können die Anlieger ihre Müllbehälter an die Wohnstraße bringen.

Durch das Plangebiet verlaufen zwei landwirtschaftliche Wege. Der Weg in Ostwestrichtung hat für Grundstücke an der Gartenstraße eine zusätzliche Erschließungsfunktion. Dieser Weg bleibt unverändert erhalten. Für die neuen Bauplätze hat dieser Weg keine Erschließungsfunktion. Der zweite landwirtschaftliche Weg führt durch das Gebiet in Nordsüdrichtung und stellt für die landwirtschaftlichen Betriebe in der Ortslage eine kurze Verbindung in die Feldmark dar. Hier wird die Erhaltung des Weges für erforderlich angesehen. Die derzeitige Lage würde das Baugebiet teilen und zu einer ungeordneten Entwicklung führen. Mit der Verlegung des Weges an die Ostgrenze des Plangebietes kann ein Teil der Wohnstraße für den landwirtschaftlichen Verkehr mit genutzt werden, während der nördliche Teil als landwirtschaftlicher Weg ausgewiesen und ausgebaut wird.

Entlang des Friedhofes ist eine Parkplatzfläche ausgewiesen für Friedhofsbesucher. Da der Friedhof keinen Parkplatz besitzt, kommt es bei großen Beseitzungen zu erheblichen Verkehrsproblemen. Mit dem Parkplatz wird das Problem gelöst. Dieser Parkplatz dient gleichzeitig dem Wohngebiet und hat damit eine Doppelfunktion.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind keine Parkplätze weiter dargestellt worden. Bei der Ausbauplanung sind Parkplätze in ausreichender Anzahl mit vorzusehen. Die Straßen sind ausreichend breit bemessen.

Für den fußläufigen Verkehr sind Fußwege zusätzlich ausgewiesen, um das Baugebiet auf kurzem Wege zu durchqueren und um auch in die freie Landschaft zu gelangen.

3.6 Grünanlage - privat

Im Norden des Baugebietes wurde bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ein Grünstreifen dargestellt als Übergangzone 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, 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 Spielplatz ist für die Errichtung eines Kindergartens aufgegeben worden. Als Ersatz ist im Bebauungsplan "Über dem Töpferofen" 2. Abschnitt ein Kinderspielplatz ausgewiesen. Dieser Kinderspielplatz liegt am Ortsrand und grenzt an einen Wendeplatz. Da dieser Platz noch nicht eingerichtet ist und nicht die optimale Lage hat, soll dieser Platz noch einmal verlegt werden. In der neuen Lage ist der Kinderspielplatz näher an die Ortslage gerückt und grenzt an den landwirtschaftlichen Weg und ist desweiteren nur über Fußwege erreichbar. Damit ist die Sicherheit für die spielenden Kinder verbessert worden. Der Spielplatz ist vergrößert worden, um den Spielplatzbedarf für das neue Wohngebiet mit abzudecken.

Der wirksame Flächennutzungsplan hat für den Kinderspielplatz eine Flächendarstellung getroffen. Durch die Verlegung weicht der Bebauungsplan von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Da der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Darstellung trifft, kann der Spielplatz nicht an der dargestellten Fläche genau

Darstellung trifft, kann der Spielplatz nicht an der dargestellten Fläche genau angeordnet werden. Mit der Verschiebung des Kinderspielplatzes im Baugebiet wird der Bebauungsplan den Anforderungen des Flächennutzungsplanes mit der Ausweisung eines Kinderspielplatzes im Wohngebiet gerecht. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.7 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 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 Nr. 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 Anpflanzungsfestsetzung bald die gewünschte Wirkung erreichen.

zu Nr. 3

Zur Ostgrenze muß das Gebiet zur freien Landschaft hin eingegrünt werden. Der festgesetzte Pflanzstreifen stellt die Randbegrünung sicher.

zu Nr. 4

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind im Baugebiet keine Laubbäume und Sträucher vorhanden. Um das Baugebiet auch allgemein zu durchgrünen, ist eine flächenbezogene Anpflanzung festgesetzt worden. Mit der Standortbestimmung eines Gehölzes zwischen Baukörper und Verkehrsfläche wird für die Gestaltung des Baugebietes gleichzeitig ein Beitrag geleistet.

zu Nr. 5

Der Straßenraum bedarf auch einer Gestaltung und Gliederung durch Laubbäume. Da jedoch die Aufteilung der Grundstücke nicht abschließend geregelt ist sowie die tiefbautechnische Planung noch nicht bekannt ist, können Baumstandorte nicht festgelegt werden. Mit der allgemeinen Festsetzung ist sichergestellt, daß beim Ausbau die Anzahl der festgesetzten Bäume gepflanzt wird.

zu Nr. 6

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz wird es erforderlich, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Ermittlung des Ausgleichswertes

Bestand	34.907 WE
abzüglich	
Gartenland einschl. Pflanzstreifen	14.555 WE
Landwirtschaftlicher Weg mit Wegeseitengraben	1.034 WE

Grünanlage ohne Bepflanzung	2.989 WE
Kinderspielplatz	1.356 WE
Bepflanzung der Verkehrsfläche	1.360 WE
	<hr/>
	13.613 WE

Versiegelung durch Bebauung

18.192 m²

$$\text{Ausgleichswert } \frac{13.613 \text{ WE} \times 10 \text{ m}^2}{18.192 \text{ m}^2} = 7,48 \text{ WE}/10 \text{ m}^2$$

Die vorgenommene Festsetzung ist in Abhängigkeit zum vorgenommenen Eingriff aufgebaut. So wird der Ausgleich nach der versiegelten Fläche berechnet. Werden beispielsweise 500 m² Fläche durch Gebäude und Pflasterung versiegelt, so wird ein Ausgleich von

$$\frac{500 \text{ m}^2 \times 7,48 \text{ WE}/\text{m}^2}{10} = 374 \text{ WE}$$

erforderlich. Diese Wertigkeit kann durch verschiedene Maßnahmen ausgeglichen werden. Die Wertigkeit der Maßnahmen Baumpflanzungen sind in der Festsetzung mit festgeschrieben worden. So soll dem Eigentümer bzw. Bauherren überlassen bleiben, zu welcher Form des Ausgleiches er sich entscheidet. Die getroffenen Anpflanzungsfestsetzungen im Bereich des Pflanzstreifens sowie zur allgemeinen Durchgrünung sind vorrangig durchzuführen. Dazu auch die gesonderte Festsetzung. Lediglich dürfen die dadurch angepflanzten Gehölze auf die Ausgleichsfestsetzungen angerechnet werden.

Bei der Verwendung eines offenporigen oder breittufigen Pflasters wird eine Versiegelung nicht in der üblichen Intensität vorgenommen. Um diese Befestigungsart zu fördern, ist ein Abschlag auf die Ausgleichsmaßnahmen zugelassen worden. Dies ist gerechtfertigt, da ein Teil des Regenwassers in den Untergrund versickert.

Unter Punkt Natur und Landschaft ist eine Bilanz des Eingriffes sowie der Ausgleichsmaßnahmen für das gesamte Plangebiet dargestellt.

3.8 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für Eingriffe in den Naturhaushalt. Durch den Bau der Straßen und Gebäude wird Fläche versiegelt, die nicht mehr dem Naturhaushalt zur Verfügung steht. Gemäß BNatschG und NNatschG sind Eingriffe in den Naturhaushalt weitgehend zu vermeiden. Da die Gemeinde jedoch Wohnbaufläche zu Verfügung stellen muß, ist der Eingriff unvermeidbar. Somit muß der Eingriff in den Naturhaushalt durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Bestandsberechnung

Plangebiet	42.342 m ²			
Berechnung der Wertigkeit				
Ackerland	18.011 m ²	x	0,7 WE/m ²	= 12.608 WE
Weideland	19.947 m ²	x	1,0 WE/m ²	= 19.947 WE
Landwirtschaftlicher Weg mit Wegeseitengraben	3.008 m ²	x	0,4 WE/m ²	= 1.203 WE

Straße / Asphalt	405 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Geplanter Kinder- spielplatz	700 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	840 WE
Geplante öffentliche Grünfläche	201 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	241 WE
Geplanter Fußweg	70 m ²	x	0,0 WE/m ²		
				<hr/>	34.839 WE
				=====	
zusätzlich					
1 Laubbaum vorh.				=	68 WE
				<hr/>	34.907 WE
				=====	

Berechnung der Planung

Plangebiet	42.342 m ²				
Allgemeines Wohngebiet	30.321 m ²				
GRZ 0,4 = 12.128 m ²					
	18.192 m ²	x	0,0 WE/m ²		
+ 50 % zus. Vers. = 6.064 m ²					
Gartenland einschl. Pflanzstreifen	12.129 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	14.555 WE
Verkehrsfläche	5.816 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Landwirtschaftl. Weg mit Wegeseitengraben	2.584 m ²	x	0,4 WE/m ²	=	1.034 WE
Grünanlage	2.491 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	2.989 WE
Kinderspielplatz	1.130 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	1.356 WE
				<hr/>	19.934 WE
zuzüglich					
1 Laubbaum zu erhalten				=	68 WE
zuzüglich					
Textliche Festsetzung Nr. 2					
242 lfdm. Pflanzstreifen					
= 25 Laubbäume x 50 WE				=	1.250 WE
= 125 Großsträucher x 28 WE				=	3.500 WE

Textliche Festsetzung Nr. 3
103 lfdm. Pflanzstreifen
= 7 Laubbäume x 50 WE = 350 WE
= 14 Großsträucher x 28 WE = 392 WE

Textliche Festsetzung Nr. 4
Allgemeines Wohngebiet 30.380 m²
= 61 Laubbäume x 50 WE = 3.050 WE
= 183 Großsträucher x 28 WE = 5.124 WE

Textliche Festsetzung Nr. 5
20 Laubbäume I. und II. Größenordnung
in der Verkehrsfläche 20 x 68 WE = 1.360 WE

35.028 WE
=====

Somit ergibt sich eine Überkompensation von 121 WE, womit der Eingriff ausgeglichen ist.

3.9 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutz treten nicht auf.

3.10 Hinweise

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde werden für die Textlichen Festsetzungen Nr. 2-6 folgende Baum- und Straucharten empfohlen:

Pflanzempfehlungen

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*)

Bäume I. Größenordnung im feuchten Bereich:

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)

Möglichst als Kopfweide:

Silberweide (*Salix alba*)

Lorbeerweide (*Salix pentandra*)

Pflanzgröße: Hochstamm, 2 x v., o.B. Stammumfang 10 - 12, BDB-Qualität

Pflanzgröße: Heister, 2 x v., o.B. 200 - 250, BDB-Qualität

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Wildbirne (*Pyrus communis*)

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Bäume II. Größenordnung im feuchten Bereich:

Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Saalweide (*Salix caprea*)

Bruchweide (*Salix fragilis*)

Pflanzgröße: Heister, o. B. 2 x v., 150 - 200, BDB-Qualität

Wahlweise können auch folgende Obstbaumhochstämme gepflanzt werden, z.B.

Apfelsorten:

Kaiser Wilhelm, Boskop, Berlepsch, Goldparmäne, Graue Renette, Großer Bohnapfel, Oldenburger, Ontario, Landsberger Renette, Jacob Lebel

Birnensorte:

Gute Luise, Gute Graue, Rote Bergamotte

Zwetschen- und Pflaumensorten:

Hauszwetsche, Große grüne Reneclaud

Kirschensorten:

Knorpelkirsche, Schattenmorelle

Pflanzqualität: Hochstamm

Sträucher:

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)

Haselnuß (*Corylus avellana*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Hecken und Hundsrose (*Rosa canina*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Hartriegel (*Cornus Sanguinea*)

Himbeere (*Rubus idaeus*)

Brombeere (*Rubus fruticosus*)

Sträucher im feuchten Bereich:

Faulbaum (*Frangula alnus*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Grauweide (*Salix cinerea*)
Korbweide (*Salix viminalis*)
Mandelweide (*Salix triandra*)
Öhrchenweide (*Salix aurita*)
Purpurweide (*Salix pupurea*)

Pflanzgröße: 2 x v., o. B., 60 - 100, BDB-Qualität

Da der Deponieraum des Landkreises Göttingen begrenzt ist, sollte der Bodenaushub weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben. Im Rahmen des Bauantrages soll ein Nachweis geführt werden über den Verbleib des Bodenaushubes.

Von Seiten der Straßenverkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, daß die Ausbauplanung der Straßen rechtzeitig mit dem Amt 36 abgestimmt werden soll.

Von Seiten der Landwirtschaft wird darauf hingewiesen, daß im Rahmen der Erschließung geprüft werden soll, inwieweit entlang der Nordgrenze ein Wegeseitengraben notwendig wird, um das anfallende Oberflächenwasser von der landwirtschaftlichen Fläche aufzunehmen und schadlos für das Wohngebiet abzuleiten.

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.

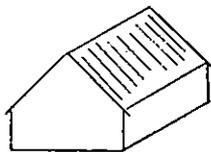
zu § 1 Geltungsbereich

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

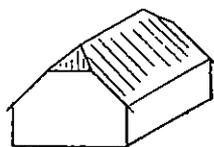
zu § 2 Dachformen

Die überwiegende Dachform im historischen Teil Krebeck's 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.

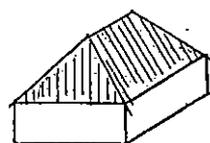
Skizze



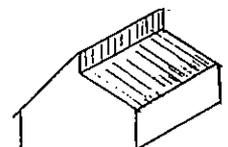
Satteldach



Krüppelwalmdach



Walmdach



zweihüftiges Pultdach

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 Firstrichtung

Mit der Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen ist nicht sichergestellt, daß der First auch über die längere Seite des Gebäudes führt. Um Abweichungen auszuschließen, ist die Festsetzung getroffen. Somit ist die Firstrichtung durch die Längsseite des Gebäudes bestimmt.

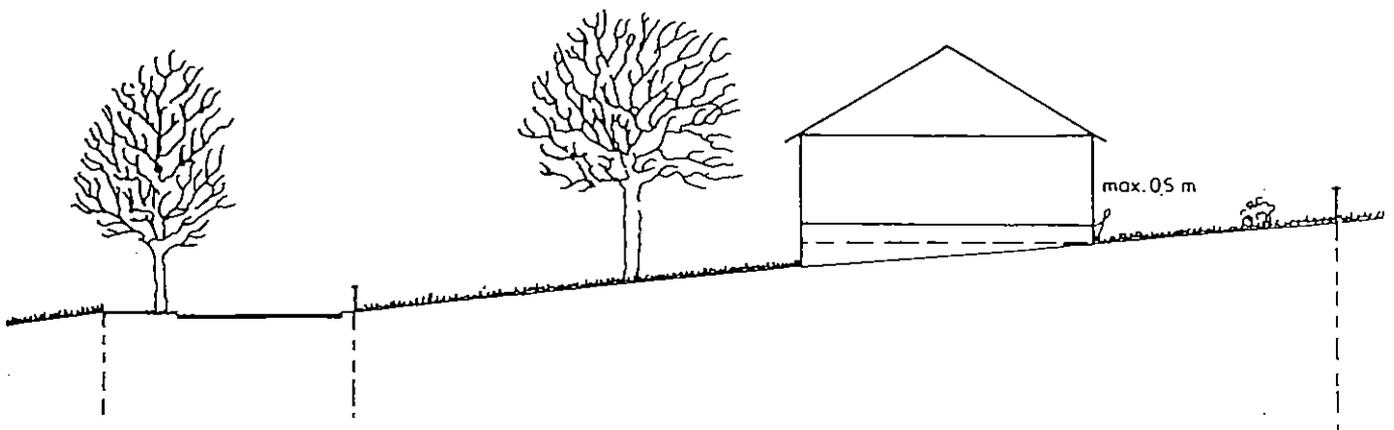
zu § 5 Dachfarbe

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 § 6 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 § 7 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 in 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. Andererseits wird der Bau von Zisternen empfohlen, um das Dachflächenwasser aufzufangen und als Brauchwasser im Gartenbereich zu verwenden. 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 Bebauungsplanes 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 1130 m² deckt er den Bedarf von 243 m² (2 % der Geschoßfläche) aus diesem Plan und der 690 m² aufgehobenen Spielplatzfläche. 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	92.000,- DM
Verkehrsflächenausbau	936.000,- DM
Anlage der Grünflächen	30.000,- DM

Von diesen Beträgen werden 90 % über den Erschließungsbeitrag verteilt.

Regenwasserkanal	510.000,- DM
Schmutzwasserkanal	478.000,- DM
Hausanschlüsse	158.000,- 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 4,2342 ha

davon sind

Allgemeine Wohngebiete	3,0321 ha
Verkehrsfläche	0,5816 ha
Landwirtschaftlicher Weg	0,2584 ha
Grünfläche-Grünanlage	0,2491 ha
Grünfläche-Spielplatz	0,1130 ha

Bei der geplanten Baudichte von 0,4 GFZ ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 12.128 m².

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 7 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

"Über dem Töpferofen" 3. Abschnitt

vom 23.12.1994 bis einschließlich 23.1.1995

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

Krebeck, den 30.10.1995

gez. Nienstedt
1. stellv. Bürgermeister

gez. J. Sorhage
Gemeindedirektor

Abwägungsvorgang

Von Seiten der Bürger sind Bedenken und Anregungen mit folgendem Inhalt vorgebracht worden.

1. Straßenführung / Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes mit der aufwendigen Straßenführung verursacht einen hohen Flächenverbrauch und damit unnötig hohe Erschließungskosten für die späteren Eigentümer. Allein vom Flurstück 7, Flur 12 werden 650 m² als Erschließungsfläche benötigt. Mit diesem Vorgehen bin ich nicht einverstanden.

2. Nutzung vorhandener Wegeflächen

Der südlich des Planbereiches gelegene Weg wurde der politischen Gemeinde von der Feldmark Krebeck im Hinblick auf die Planung weiterer Baugebiete im Jahre 1977 überlassen. Der Weg sollte auch für den ursprünglich angedachten Zweck verwendet werden. Der Weg hat eine Breite von ca. 8,00 m und könnte somit mit der gesamten Länge (ca. 200 m) der Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke dienen. Da sich diese Fläche bereits im Eigentum der Gemeinde befindet, entfällt der Kostenanteil für den Erwerb dieser Erschließungsfläche, was sich hinsichtlich der gesamten Erschließungskosten ebenfalls positiv für die künftigen Grundstückseigentümer auswirken würde.

3. Straßenanliegerflächen

Bei der vorgesehenen Straßenplanung entstehen z.T. sehr lange Straßenanliegerflächen (z.B. Grundstück mit ca. 80 - 85 m Straßenanliegerfläche).

4. Ankauf der Erschließungsflächen

Auf meinem Grundstück ist ein unverhältnismäßig hoher Anteil von Erschließungs- bzw. öffentlich genutzten Flächen vorgesehen. Finanzielle Einbußen dürfen mir dadurch nicht entstehen.

Abwägung der Gemeinde

zu 1. Straßenführung/Erschließung

Eine städtebauliche Planung eines Wohngebietes kann nicht für jedes Grundstück eine gleichmäßige Inanspruchnahme von Verkehrsflächen garantieren. Das Baugebiet ist wirtschaftlich erschlossen. Die Verkehrsfläche nimmt nur 13,74 % der Gesamtfläche des Baugebietes in Anspruch. Um eine gleichmäßige Verteilung der Landabgabe zu gewährleisten, ist die Baulandumlegung gem. § 46 ff BauGB für die Bodenordnung sinnvoll. In der Begründung ist auf dieses Verfahren bereits hingewiesen.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

zu 2. Nutzung vorhandener Wegefläche

Der landwirtschaftliche Weg dient einigen Grundstücken an der Gartenstraße als rückwärtige Zufahrt. Würde dieser Weg als Erschließungsstraße ausgebaut werden, müssten die Grundstücke an der Gartenstraße für diese Straße Erschließungskosten bezahlen. Dies ist

aufgrund der gewachsenen Struktur nicht durchsetzbar. Sollten diese Grundstücke befreit werden, so hätte diese Erschließungsstraße nur eine einseitige Bebauung und ist damit unwirtschaftlich, auch wenn die Fläche nicht erworben werden muß. Da der Weg benötigt wird, bleibt er unverändert erhalten. Die Erschließungsstraßen sind für das Wohngebiet wirtschaftlich geplant worden.

Die Bedenken sind unbegründet und werden zurückgewiesen.

zu 3 Straßenanliegerflächen

Die Angabe von 80 m Anliegerfrontlänge ist nur in besonderen Fällen bei Eckgrundstücken möglich. Nur von der Anliegerfrontlänge auf eine wirtschaftliche Erschließung zu schließen, ist nicht richtig, zumal es sich weitgehend um schmale Wohnwege handelt.

zu 4 Ankauf der Erschließungsfläche

Im Rahmen der Baulandumlegung wird die abzugebende Verkehrsfläche gleichmäßig auf alle Betroffenen verteilt. Es spielt in dem Verfahren keine Rolle, ob ein Grundstück mehr oder weniger mit Verkehrsfläche betroffen ist.

Die Bedenken sind unbegründet und werden zurückgewiesen.