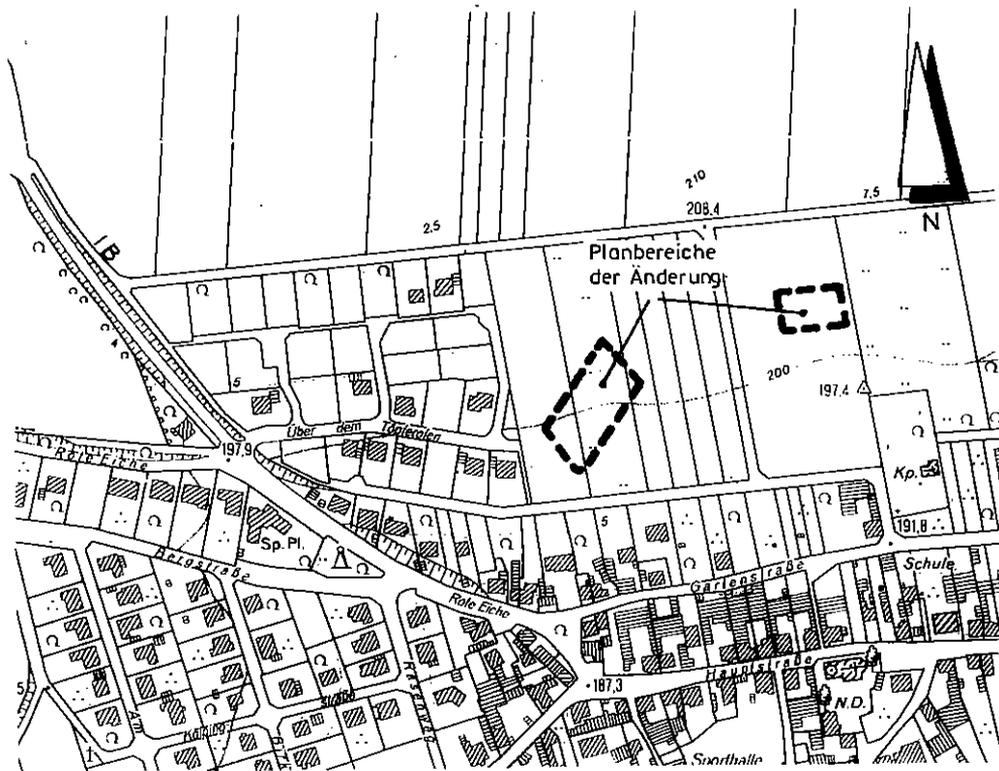


# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 7.4.1998	gem. § 13 BauGB	gem. § 10 BauGB	gem. § 12 BauGB

GEMEINDE KREBECK

## BEBAUUNGSPLAN NR. 7 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG "ÜBER DEM TÖPFEROFEN" 3. ABSCHNITT 1. ÄNDERUNG (VEREINFACHT GEMÄSS § 13 BAUGB)



Ausschnitt: aus der DZK E 4426 Fortführungsstand 1994

Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 31.03.1998

Az L 4 - 499/1997

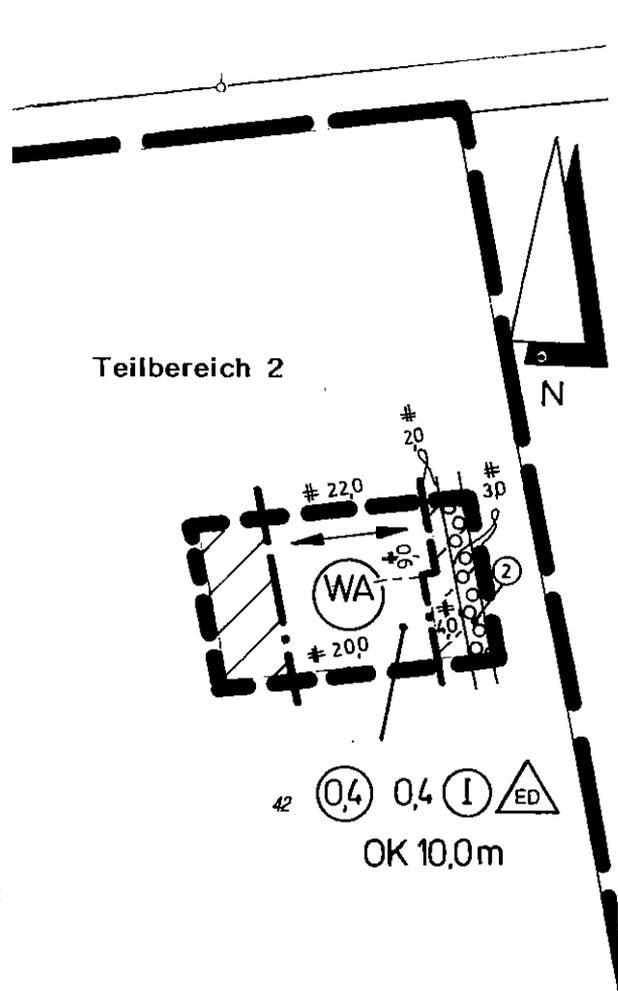
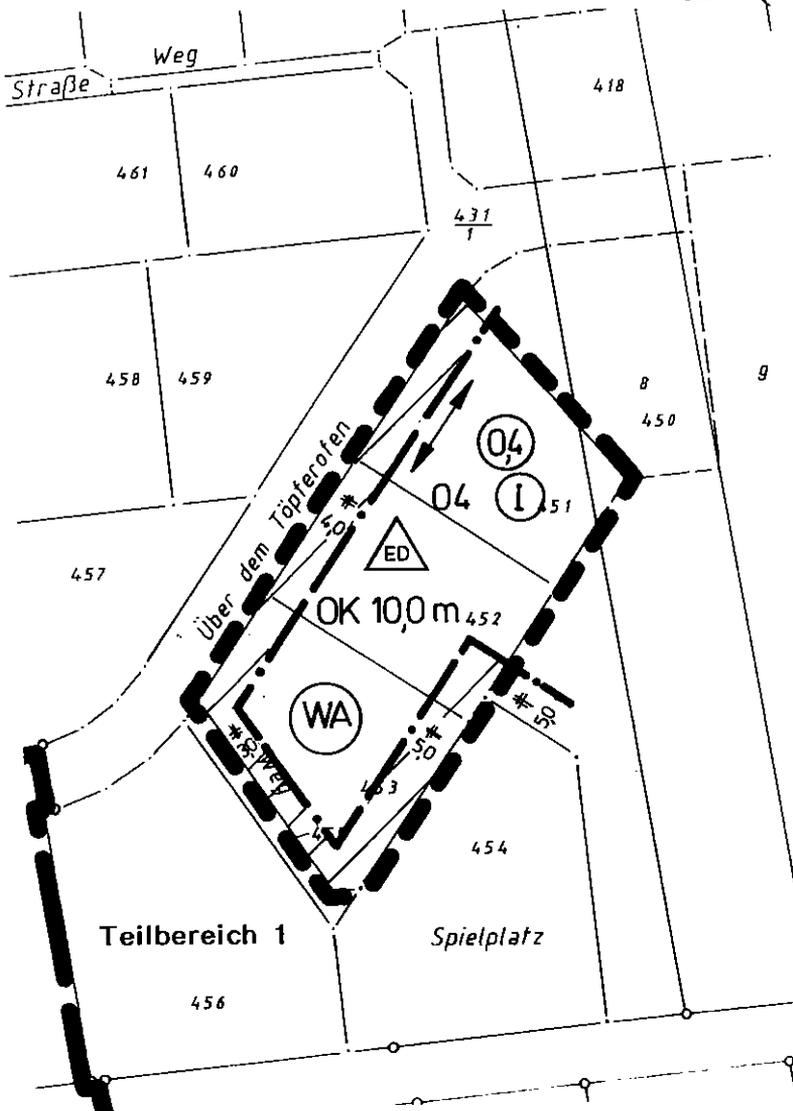
Herausgeber Verm- u. Katasterbehörde Südniedersachsen  
Katasteramt Göttingen -

Bebauungsplan Nr. 7 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung  
"Über dem Töpferofen"

3. Abschnitt 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB)

-  Flurstücksgrenze
-  abgemerkter Grenzpunkt
-  Gemeindegrenze
-  Gemarkungsgrenze
-  Flurgrenze
-  Gebäude
-  im Liegenschaftskataster noch nicht nachgewiesene stadtebaulich bedeutsame Anlagen

Die gestrichelt dargestellten Grenzen entstammen der rechtsverbindlichen 1. Vorwegnahme der Entscheidung ( § 76 Bau GB ) vom 16. April 1997.



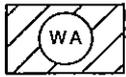
<b>Planunterlage</b>	Kartengrundlage:
Maßstab 1: 1000	Liegenschaftskarte
	Flur 12 Maßstab 1: 1000
Landkreis Göttingen	Stand vom: 23.02.1998
Gemeinde Krebeck	
Gemarkung: Krebeck	
Angefertigt:	Verm.- u. Katasterbehörde
Göttingen den 31.03.1998	Süd-niedersachsen
	-Katasteramt Göttingen-
	im Auftrag
Aktenzeichen: L 4 - 499/1997	<i>[Signature]</i>

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

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - ,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - )



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)  
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 4 und 6)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschosflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

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)



Offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser  
zulässig



Baugrenze

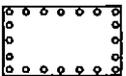


Stellung der baulichen Anlagen  
(Längere Achse des Hauptbaukörpers)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS-  
NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM  
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG  
VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen  
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen  
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-  
pflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)  
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)

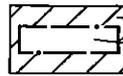
### SONSTIGE PLANZEICHEN



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



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



nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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.

2. Trifft für die Änderung nicht zu.-

3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in dem mit <sup>②</sup><sub>○○○</sub> gekennzeichneten Bereich je angefangene 15 lfdm. Pflanzstreifen 1 hochwertender einheimischer Laubbaum (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum als Hochstamm) und 2 Großsträucher (Laubgehölze) anzupflanzen und zu erhalten.

4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind je 500 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche 1 hochwertender einheimischer Laubbaum (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum als Hochstamm) und 3 Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten. Davon ist ein Laubbaum oder Großstrauch zwischen Gebäude und Straßenverkehrsfläche anzupflanzen.

5. Trifft für die Änderung nicht zu.-

6. Für die Versiegelung von Flächen sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatG Ausgleichsmaßnahmen in folgendem Umfang vorzunehmen. Je 10 m<sup>2</sup> überbauter oder versiegelter Fläche ist ein Ausgleich von 7,48 WE, WE = Werteinheit, vorzunehmen. Für die Versiegelung mit breitfugigen Pflastersteinen ist ein Abzug je 10 m<sup>2</sup> 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
Großstrauch	=	28 WE
Kleinstrauch	=	7 WE
Sukzessionsfläche ohne Bepflanzung	=	1,4 WE/m <sup>2</sup>

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))

## § 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7 "Über dem Töpferofen" 3. Abschnitt.

## § 2 Dachneigungen

Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und zweihüftige Pultdächer zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen.

## § 3 Dachneigung

Die Dachneigung darf 30° nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen.

## § 4 Dachfarben

Dächer müssen in roter, oranger und brauner Farbe gedeckt werden. Die Farben sind durch das RAL - Farbreister bestimmt. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL F 2 zum Farbreister 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

Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen.

## § 5 Sockelhöhe

Im Geltungsbereich darf die Sockelhöhe der Gebäude (gleich Oberkante Kellerdecke) bergseits 0,50 m über gewachsenem Boden nicht überschreiten.

## § 6 Stützmauern und Böschungen

Zwischen Gebäuden und Straßenverkehrsflächen 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 eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der § 2 bis 6 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht.

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

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde die vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden/obenstehenden~~ textlichen Festsetzungen sowie den folgenden Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Krebeck, den 10.12.1997

Siegel

gez. J. Sorhage  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Der Rat/~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.12.1997 die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen. <sup>6)</sup> Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Krebeck, den 10.12.1997

gez. J. Sorhage  
Bürgermeister

Kartengrundlage: Flurkartenwerk L 4 - 499 / 1997

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, in der zuletzt geltenden Fassung).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 2/1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Katasteramt Göttingen, den 18. Jan. 1999

Siegel

Im Auftrage  
gez. Möhle

Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im April 1998

**BURO KELLER**

Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover, Lathinger Straße 15  
Telefon (0511) 52 25 80 Fax 52 96 82

Die von der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Betroffenen und die benachbarten Grundstückseigentümer sowie die nach § 4 des Baugesetzbuches (BauGB) beteiligten Behörden und Stellen haben der vereinfachten Änderung gem. § 13 (1) BauGB zugestimmt/~~nicht zugestimmt~~.

Krebeck, den 10.04.1998

gez. J. Sorhage  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (§ 13 (1) BauGB) nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 10.12.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Krebeck, den 30.04.1998

gez. J. Sorhage  
Bürgermeister

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist dem/der <sup>2)</sup> am <sup>3)</sup> gemäß § 11 BauGB angezeigt worden.

Die/der <sup>2)</sup> hat am (Az.: ) erklärt, daß sie/er unter Auflagen/mit Maßgaben <sup>5)</sup> - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Göttingen, den

~~Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Der Satzungsbeschluß der vereinfachten Änderung <sup>5)</sup> ist gemäß § 12 BauGB am 30.04.1998 im Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht worden.~~

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 30.04.1998 in Kraft getreten.

Krebeck, den 30.04.1998

gez. J. Sorhage  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht <sup>5)</sup> geltend gemacht worden.

Krebeck, den

Bürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht <sup>5)</sup> geltend gemacht worden.

Krebeck, den

Bürgermeister

**Anmerkungen**

- 1) Nur falls erforderlich
- 2) Bezirksregierung bzw. Landkreis entsprechend der Regelung in § 1 DV BauGB vom 14.7.1987
- 3) Eingangsdatum bei der Bez.-Reg. bzw. dem Landkreis.
- 4) Ablauf der 3-Monats-Frist.
- 5) Nichtzutreffendes streichen.
- 6) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluß gefaßt wurde.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung  
"Über dem Töpferofen"

3. Abschnitt, 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB)

---

Die Rat der Gemeinde Krebeck hat den Bebauungsplan Nr. 7 "Über dem Töpferofen" 3. Abschnitt im Jahre 1995 aufgestellt. Dieser wurde dem Landkreis Göttingen angezeigt, der am 16.1.1996 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend machte. Mit Bekanntmachung vom 7.3.1996 wurde der Bebauungsplan Nr. 7 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung rechtsverbindlich.

Mit Beschluß vom 10.12.1997 hat der Rat der Gemeinde Krebeck die Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht gem. § 13 BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 7 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung "Über dem Töpferofen" 3. Abschnitt beschlossen.

Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung vereinfacht besteht aus zwei Teilbereichen. Der 1. Teilbereich befindet sich im Westen und 2. Teilbereich im Osten des Bebauungsplangebietes. Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

Planungsanlaß

Von Seiten der Betroffenen wurde der Antrag gestellt, den Fußweg aufzuheben und die Stellung der baulichen Anlagen für einen Bereich zu ändern.

Inhalt der Änderung

Teilbereich 1

Die Stellung der baulichen Anlage wird um 90° gedreht und parallel zur Straßengrenze festgesetzt.

Teilbereich 2

Die Fußwegfläche wird aufgehoben und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die überbaubare Fläche wird durchgehend festgesetzt.

Der Pflanzstreifen wird entlang der Ostgrenze der Baugrundstücke durchgehend festgesetzt.

## Begründung

### Teilbereich 1

Von Seiten der Bauwilligen besteht der Wunsch, die geplanten Wohngebäude mit der Längsachse des Hauptbaukörpers parallel zur Straße zu stellen, um die Gartenfläche hinter dem Gebäude an der Längsseite des Gebäudes zu erhalten. Da hier die Gebäude durch die Straßenführung schräg gegen die Höhe gestellt sind, wirkt sich eine Drehung der Gebäude um 90° nicht nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Außerdem betrifft die Änderung die gesamte Gruppe der Gebäude, so daß die einheitliche Stellung der baulichen Anlagen weiter gewahrt bleibt.

### Teilbereich 2

Im Rahmen der Ausbauplanung wurde die Notwendigkeit des Fußweges in Frage gestellt. Der Rat der Gemeinde kam zu der Auffassung, daß den Fußgängern der Umweg von 100 m über die Erschließungsstraße und den landwirtschaftlichen Weg zugemutet werden kann. Somit wird die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg aufgehoben und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Um die aufgehobene Fußwegfläche auch für die Baugrundstücke interessant zu machen, ist es sinnvoll, die überbaubare Fläche zusammenzuziehen, um die Bauabstände auf die neue Grundstücksgrenze beziehen zu können.

Unter diesem Gesichtspunkt sind die überbaubaren Flächen zusammengezogen worden.

Für beide Teilflächen ist die zulässige Geschößzahl wie auch das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise unverändert geblieben.

Sämtliche textlichen Festsetzungen, soweit sie auf die Teilbereiche zutreffen, sind unverändert geblieben.

Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist für beide Teilbereiche unverändert beibehalten worden.

## Natur und Landschaft

Durch die Änderung der Stellung der baulichen Anlagen wird der Eingriff in den Naturhaushalt nicht verändert.

Mit der Aufhebung der Fußwegfläche wird eine 100%ig zu versiegelnde Fläche aufgegeben und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen mit einer GRZ von 0,4. Aus der Grundflächenzahl ist eine maximale Versiegelung von 60% ableitbar. Somit ergibt sich eine Reduzierung der Versiegelung um 40%. Desweiteren wird durch die Umnutzung in allgemeines Wohngebiet die Bepflanzung erhöht (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3 und 4).

Die Änderung stellt eine Minderung des Eingriffes in den Naturhaushalt dar. Eine Änderung der Ausgleichsmaßnahmen wird nicht vorgenommen.

Durch die vorgenommene Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so daß sie gemäß § 13 BauGB vereinfacht durchgeführt wird.

Krebeck, den 09.03.1998

gez. J. Sorhage  
Bürgermeister