

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 4, 6 und 7)

***** siehe Textliche Festsetzung Nr. 7

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

0,3 Geschossflächenzahl
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 8)

0,3 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
1 zwingend
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 8)

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

△ Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

--- Baugrenze

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

□ Straßenverkehrsflächen
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 5)

--- Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

□ Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche

A Fuß- und Radweg

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS-
NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON NATUR UND LÄNDLICHKEIT
(§ 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
Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 2 und 3)

SONSTIGE PLANZEICHEN

□ Umgrenzung der Flächen, die von der
Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

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

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

□ nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(gemäß § 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Nr. 8 "Am Kirchberg".

§ 2 Dachformen
Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und zweiflügelige Puttdächer zulässig.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile,
Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen.

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

§ 4 Dachfarben
Dächer müssen in roter, oranger oder brauner Farbe gedeckt werden. Die
Farben sind durch das RAL - Farbregister bestimmt. Den Farbraum bildet
die Übersichtskarte RAL F 2 zum Farbregister 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.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Ent-
wurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder
durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der § 2 bis 4 dieser Örtlichen
Bauvorschrift entspricht.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geld-
buße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

Flur 10

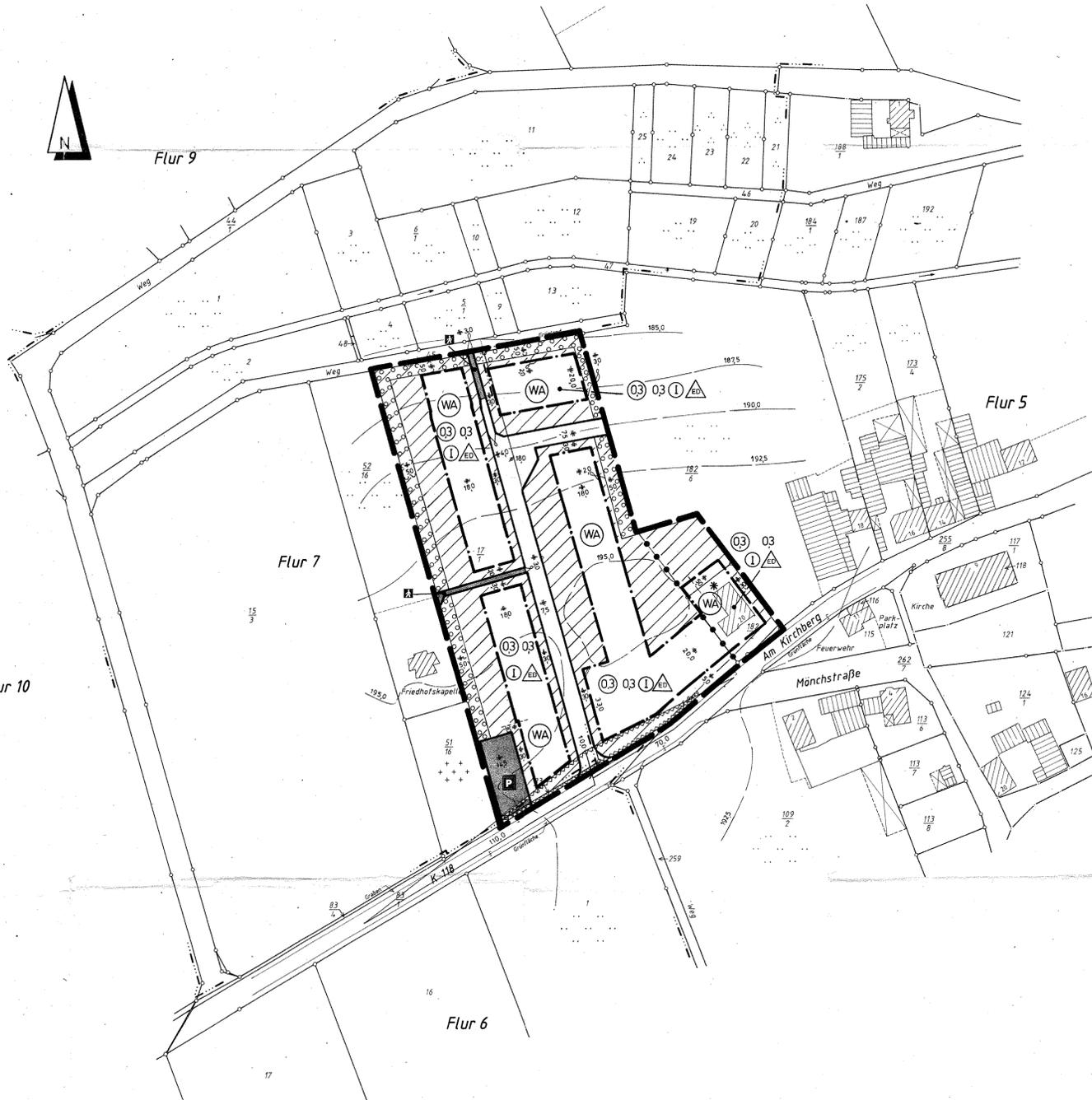
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen in einer Höhe von über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 und Nr. 25 BauGB).
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind auf dem 5,00 m breiten Pflanzstreifen einheimische hochwuchernde Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) und Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten. Für je angefangene 15 m Pflanzstreifenlänge sind ein hochwuchernder Laubbaum und 5 Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind auf dem 3,00 m breiten Pflanzstreifen einheimische hochwuchernde Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) anzupflanzen und zu erhalten. Für je angefangene 15 m Pflanzstreifenlänge ist ein hochwuchernder Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je angefangene 500 m² Baugrundstück ein hochwuchernder einheimischer Laubbaum (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) anzupflanzen und zu erhalten.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind im Bereich der Verkehrsflächen 6 hochwuchernde einheimische Laubbäume (I. oder II. Größenordnung) anzupflanzen und zu erhalten.

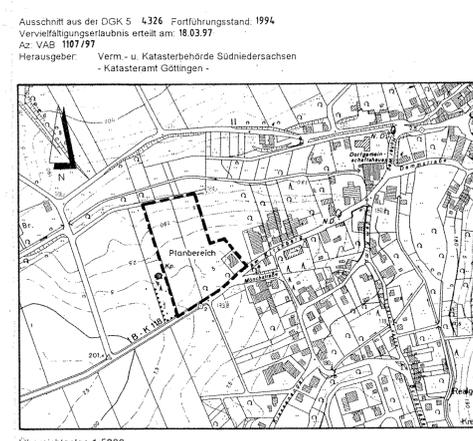
- Für die Versiegelung von Flächen im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatG Ausgleichsmaßnahmen in folgendem Umfang vorzunehmen. Je 10 m² überbauter oder versiegelter Fläche ist ein Ausgleich von 2,79 WE, WE = Werteneinheit, vorzunehmen. Für die Versiegelung mit breittufigen Pflastersteinen 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
Großsträuch = 28 WE
Kleinsträuch = 7 WE
Sukzessionsfläche ohne Bepflanzung = 1,4 WE (m²)
Gartenfläche = 1,2 WE (m²)
Die Textlichen Festsetzungen Nr. 2, 3 und 4 sind auf diese Festsetzung anzurechnen.
- Im allgemeinen Wohngebiet darf je 1.000 m² Grundstücksfläche 1,5 l/sek Grund- und Oberflächenwasser an den Regenwasserkanal abgegeben werden. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren. Das durch die Versiegelung der Grundstücke mehr anfallende Grund- und Oberflächenwasser muß auf dem Grundstück zurückgehalten werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Entsprechende Anträge und Nachweise sind der Gemeinde vorzulegen. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist das mit * gekennzeichnete allgemeine Wohngebiet.

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

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



Planunterlagen Kartengrundlage:
Maßstab 1:1000 Liegenschaftskarte
Flur: 5 u. 7 Maßstab 1:1000
Landkreis: Göttingen Stand vom: 11.03.97
Gemeinde: Krebeck
Gemarkung: Renshausen
Angefertigt: 18.03.97 Verm.- u. Katasterbehörde
Göttingen, den 18.03.97 Südniedersachsen
Katasteramt Göttingen
Aktenzeichen: VAB 1107/97
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet
(§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985
- Nds. GVBl. S. 187)



KREBECK
OS RENSHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR.8
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

„AM KIRCHBERG“
URSCHRIFT

M. 1:1000
BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
PLANZEICHENVERORDNUNG, NIEDERSÄCHSISCHE
BAUORDNUNG, BUNDESNATURSCHUTZGESETZ
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDE FASSUNG

BÜRO KELLER LÖHNINGER STRASSE 15 30669 HANNOVER

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der
§§ 56, 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung
hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 8 - Änderung, bestehend aus
der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den
nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften) beschlossen.

Krebeck, den 21.1.98

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.02.1997 die
Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbe-
schluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB öffentlich aus-
gelegen und ist ortsüblich bekannt gemacht.

Krebeck, den 21.1.98

Bürgermeister

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die
städtetypisch bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze voll-
ständig nach (Stand vom 31.97). 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.
Katasteramt Göttingen, den 12. Jan. 1998

Im Auftrage
 schmidt

Planverfasser
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im Mai 1997

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30669 Hannover Löhninger Straße 15
Telefon 05110 922530 - Fax 05110 92182

Öffentliche Auslegung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.08.1997 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 09.10.1997 ortsüblich bekannt
gemacht.
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom
17.10.1997 bis 17.11.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Krebeck, den 21.1.98

Bürgermeister

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 erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3
Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden am ortsüblich bekannt
gemacht.
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Krebeck, den

Bürgermeister

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
Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum

Krebeck, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, Änderung nach Prüfung der
Bedanken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.12.1997
als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Krebeck, den 21.1.98

Bürgermeister

Beitrittsbeschluss
Der Rat der Gemeinde ist in der Verfügung vom
am
aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/ Ausnahmen in seiner Sitzung
beigetreten.
Der Bebauungsplan, Änderung, hat wegen der Auflagen/ Maßgaben
vom bis
öffentlich aufgelegt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt
gemacht.
Krebeck, den

Bürgermeister

Inkrafttreten
Die Erstellung der Genehmigung/ Durchführung des Anzeigeverfahrens der
Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 1 Abs. 2 BauGB am 3.6.1999 im Amtsblatt
bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan, Änderung, ist somit rechtsverbindlich geworden.
Krebeck, den 5.6.1999

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes ist
die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der
Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Krebeck, den 29.01.08

Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungs-
planes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Krebeck, den 29.01.08

Bürgermeister

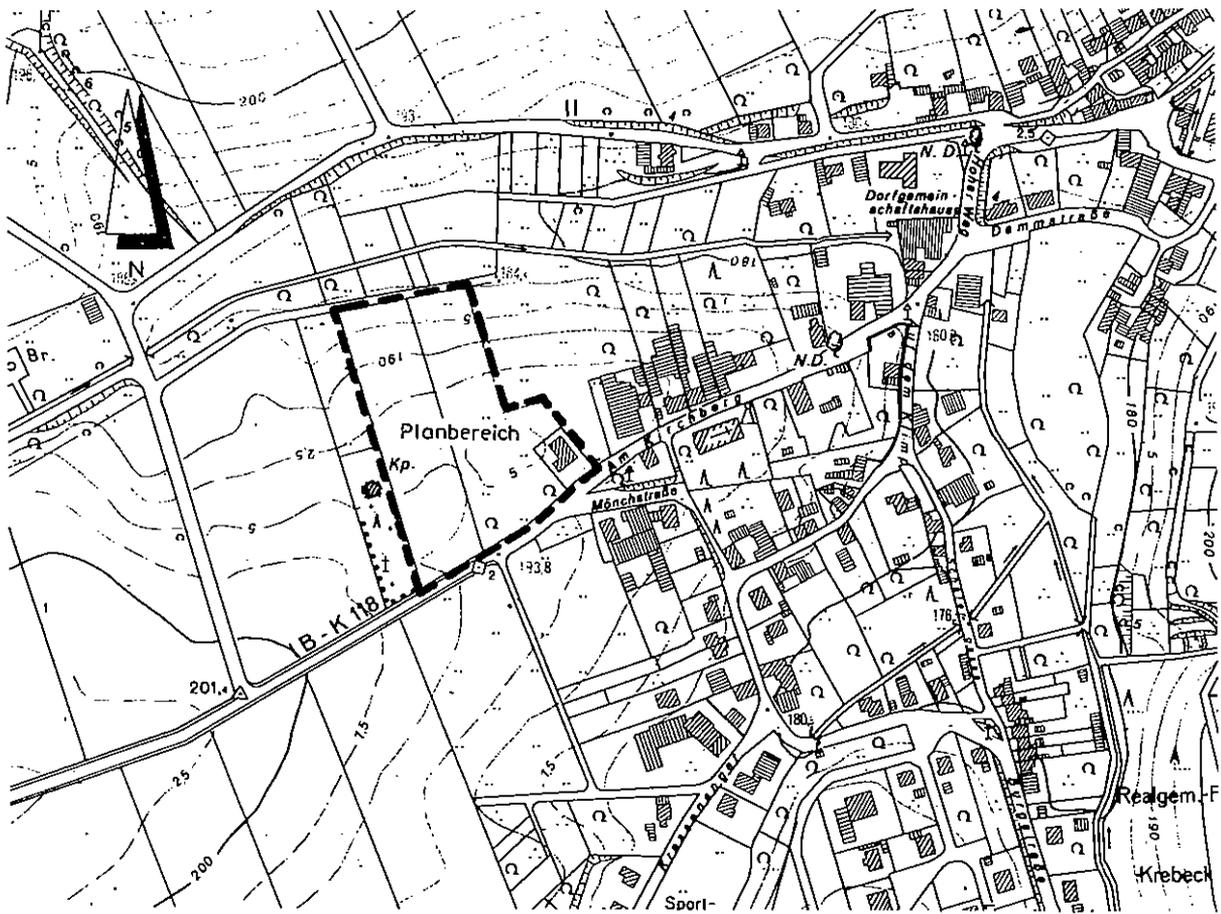
Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

GEM § 11 BauGB	GEM § 12 BauGB	GEM § 13 BauGB	GEM § 14 BauGB	GEM § 15 BauGB
BEARBEITET 16.05.1997/RO,BAU	GEÄNDERT AM 27.08.1997/BAU	STAND: 10.12.1997/RO		KR 04

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 10.12.1997	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
	gem. § 11 BauGB	gem. § 10 (3) BauGB	

GEMEINDE KREBECK OS RENSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT "AM KIRCHBERG"



Ausschnitt aus der DGK 5 4326 Fortführungsstand: 1994

Vervielfältigungserlaubnis erteilt am: 18.03.97

Az: VAB 1107/97

Herausgeber: Verm.- u. Katasterbehörde Südniedersachsen
- Katasteramt Göttingen -

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Krebeck hat mit Beschluß vom 20.02.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Am Kirchberg" beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Westen der Ortslage von Renshausen nördlich der K 118. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung 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 23 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. bis 14. und die 16. - 21. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 15., 22. und 23. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche und Dorfgebiet dar.

2.2 Natur und Landschaft

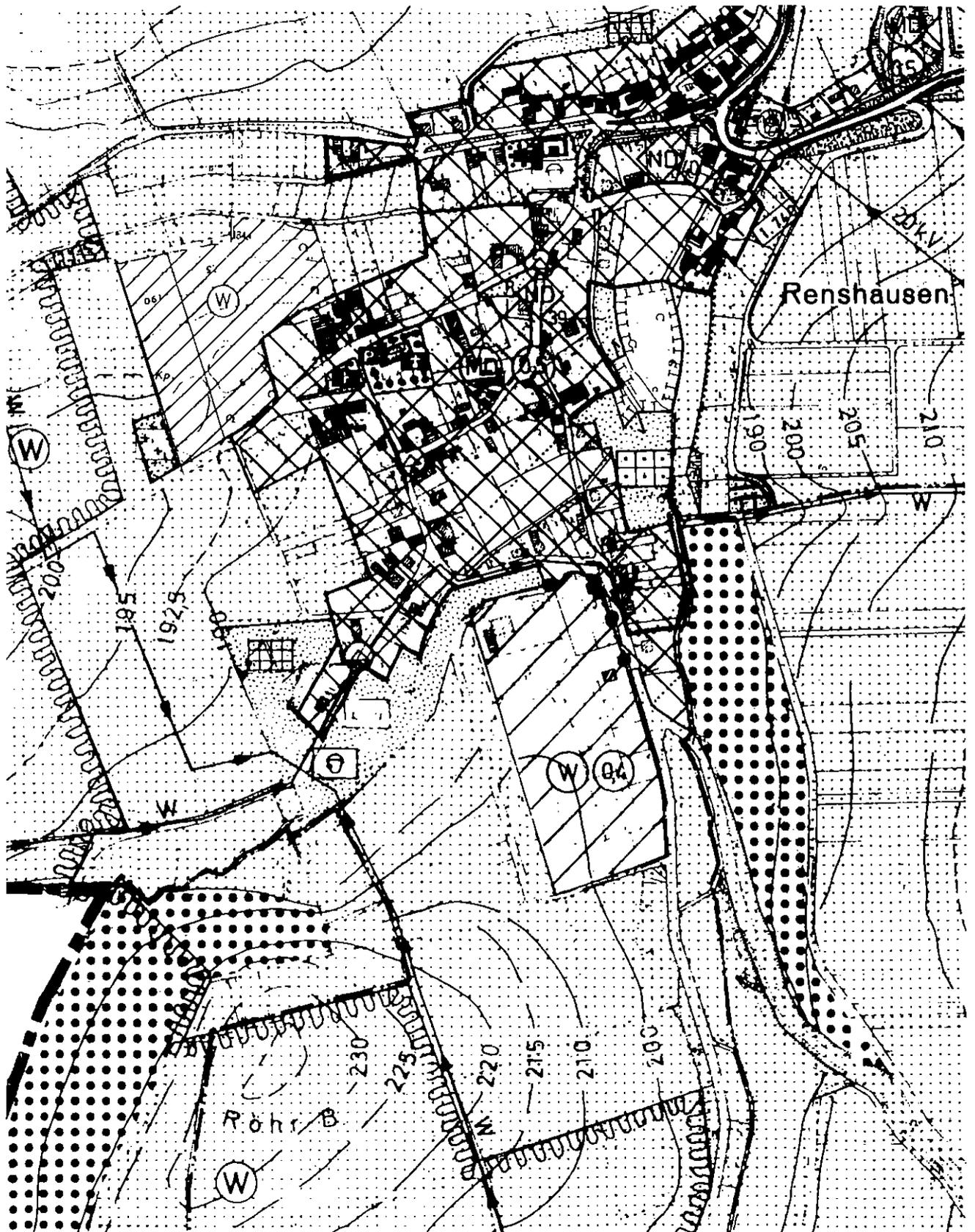
Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen ist der Bereich ohne Darstellung der bebauten Ortslage zugeordnet worden..

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises ist der Bereich als Fläche mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit für die Landwirtschaft sowie als Wasserschongebiet dargestellt worden. Entlang des Bachlaufes ist ein schmaler Streifen als Freihaltebereich gekennzeichnet.

In Renshausen stehen keine alternativen Wohnbauflächen zur Verfügung, die möglicherweise nicht so fruchtbaren Boden besitzen. So ist es unumgänglich, die Fläche für die Bebauung vorzusehen. Durch den hohen Grundwasserstand ist die gesamte Ortslage von Renshausen im Wasserschongebiet. Im Rahmen des Bebauungsplanes soll geregelt werden, daß das aufgefangene Dachflächenwasser nicht ungehindert in die Vorfluter abgeleitet sondern über flächenhafte Versickerung oder Regenrückhaltung aufgefangen wird. Damit wird ein Teilausgleich für die vorgenommene Versiegelung geschaffen. Wie bereits dargelegt, soll der Bebauungsplan auch den Abstand zum Graben sicherstellen, so daß der Freihaltebereich erhalten bleibt.

Die Fläche des Bebauungsplanes wird als Acker intensiv genutzt. Lediglich die Südostecke wird als Wohngrundstück genutzt. Landschaftsbildprägender Bewuchs ist nicht vorhanden.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M. 1 : 5.000



Durch die geplante Bebauung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Durch die intensive Ackernutzung stellt die Fläche keinen besonderen ökologischen Wert dar.

Unter Punkt Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird eine Bilanz geführt, die den Ausgleich nachweist.

2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden von dem Bebauungsplan nicht berührt.

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 im Baugebiet Töpferofen ausreichend Wohnbauflächen bereitgestellt. Um die Ortschaft Renshausen zu erhalten, wird es notwendig, auch hier Wohnbauland auszuweisen, um Abwanderungen, insbesondere von jungen Leuten, zu vermeiden. Mit dem geplanten Baugebiet wird der Bedarf an Wohnbaufläche für die nächsten Jahre gedeckt.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

In der Ortschaft Renshausen stehen derzeit keine Wohnbauplätze mehr zur Verfügung. Junge Leute und Familien sind gezwungen, wenn sie bauen möchten, in andere Orte abzuwandern. Dies hat zur Konsequenz, daß Renshausen von der Altersstruktur her überaltert. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, wurde in der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Bereich zwischen Ortsrand und Friedhof als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Einzelhäusern für Wohnzwecke zu schaffen. 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. 8 "Am Kirchberg" beschlossen.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche und die südöstliche Ecke als Dorfgebiet dar. Hieraus wird aufgrund der Nachbarschaft und des örtlichen Bedarfs ein allgemeines Wohngebiet entwickelt. Da der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Darstellung trifft, wird die Dorfgebietsdarstellung für die kleine Teilfläche nicht berücksichtigt, zumal die Fläche mit einem neuen Wohnhaus bebaut ist.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem örtlichen Bedarf. So ist eine eingeschossige Bauweise mit einer Grund- und Geschößflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Aufgrund der NBauO ist ein Dachgeschoßausbau bis zu 2/3 möglich, ohne daß dies auf die Geschößzahl bzw. auf die Geschößflächenzahl angerechnet wird. Um den zulässigen Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren, ist die zulässige Grundflächenzahl nur mit 0,3 festgesetzt und nicht wie § 17 BauNVO max. 0,4 zuläßt.

Die Bauweise ist auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt worden, um ortsuntypische Gebäude, die das Ortsbild stören, auszuschließen.

Die überbaubare Fläche ist großzügig mit Baugrenzen festgesetzt worden, um ausreichend Möglichkeiten zur Grundstücksaufteilung und zur Anordnung der Gebäude zu geben.

3.5 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße, die an die K 118, Straße "Am Kirchberg" angebunden ist. Die Wohnstraße wird mit einem Wendeplatz mit einem Wendekreisdurchmesser von 18 m abgeschlossen. Von dem Wendeplatz wird ein Wohnstraßenteil nach Osten bis an die Planbereichsgrenze geführt. Dieser Straßenteil soll dazu dienen, das Baugebiet nach Osten zu erweitern. Der Wendeplatz kann nach Erweiterung des Baugebietes aufgehoben werden, soweit in dem neuen Planabschnitt ein neuer Wendeplatz ausgewiesen wird. Nach Norden erhält das Baugebiet einen Fußweganschluß an den landwirtschaftlichen Weg. Dieser Weg dient mit dem südlichen Teil zur Erschließung eines Baugrundstückes und ist zu diesem Zweck auf 4 m Breite aufgeweitet.

Von der Wohnstraße wird ein Fußweg zum Friedhof geführt, um den Anliegern eine kurze Wegeverbindung zu bieten. Außerdem sollen Versorgungsleitungen über diese Wegefläche zur Friedhofskapelle gelegt werden.

Im Südwesten des Plangebietes ist am Friedhof ein Parkplatz ausgewiesen. Dieser soll den Friedhofsbesuchern dienen, um das Parken am Rande der Kreisstraße zu vermeiden. Damit wird ein Beitrag zur Sicherheit des fließenden Verkehrs auf der Kreisstraße geleistet.

Aus Sicht des Kreisstraßenverkehrs erscheint eine Bündelung der Zufahrten sinnvoll. Aufgrund der Wohnruhe soll die Parkplatzzufahrt nicht von der Wohnstraße her erfolgen, um unnötige Fahrten in der Wohnstraße zu vermeiden. Somit soll der Parkplatz direkt von der Kreisstraße angefahren werden. Zur Geschwindigkeitsdämpfung des in den und aus dem Ort fahrenden Verkehrs wird eine Verkehrsinsel westlich des Friedhofes empfohlen. Die Maßnahme ist unabhängig vom Bebauungsplan zu sehen und wird gesondert mit der Verkehrsbehörde abgestimmt.

Die Wohnstraße wurde aufgrund der Eigentumsverhältnisse gerade an der Grundstücksgrenze angeordnet. Im Rahmen der Straßenausbauplanung soll durch Anordnung von Bäumen eine versetzte Fahrgassenführung erreicht werden. Dadurch wird die Fahrgeschwindigkeit an der Wohnstraße gering gehalten.

3.6 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Das Baugebiet bildet im Norden und Westen den Ortsrand neu. Hier wird es notwendig, durch eine Bepflanzung die geplanten Gebäude harmonisch in das Landschaftsbild einzubinden. Mit dem Pflanzstreifen wird die Ortsrandgestaltung sichergestellt. Im Rahmen der textlichen Festsetzung wird die Pflanzdichte bestimmt.

3.7 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Im Einmündungsbereich der Wohnstraße in die Kreisstraße ist eine Sichtfläche festgesetzt worden, die von baulichen Anlagen und Bewuchs 80 cm über Fahrbahnoberkante freigehalten werden muß. Damit wird die Einsicht in die Straßenfläche gewährleistet, welches zur Sicherheit des Verkehrsablaufes beiträgt.

zu Nr. 2

Der 5 m breite Pflanzstreifenbereich soll eine ortsrandgestaltende Bepflanzung erhalten. Mit 1 Laubbaum und 5 Großsträuchern je 15 lfdm Pflanzstreifen ist eine ausreichende Pflanzdichte erreicht, die auch auf Dauer Bestand haben kann.

zu Nr. 3

Entlang der Seitengrenze der Bauplätze ist der Pflanzstreifen auf 3 m Breite reduziert. Hier wird auf die Anpflanzung von Großsträuchern verzichtet, um die Gebäude nicht zu sehr zu beschatten. Die Anpflanzung von Laubbäumen ist vertretbar, da die Baumstandorte nicht zwingend festgesetzt sind und in den Streifen bzw. entlang der Grenze verschoben werden können.

zu Nr. 4

Das Plangebiet weist keinen vorhandenen Baum- und Strauchbewuchs auf. Um eine allgemeine Durchgrünung des Baugebietes sicherzustellen, ist eine flächenbezogene Anpflanzungsfestsetzung getroffen worden. Für ein Baugrundstück von ca. 700 m² sind zwei hochwertende Laubbäume anzupflanzen und zu erhalten. Mit der getroffenen Festsetzung wird das zumutbare Maß nicht überschritten.

zu Nr. 5

Auch der Verkehrsraum soll nicht ohne Laubbäume gestaltet werden. Da zum heutigen Zeitpunkt die tiefbautechnische Planung nicht vorliegt und die Aufteilung der Grundstücke nicht bekannt ist, wird auf eine standortbezogene Festsetzung verzichtet. Durch die allgemeine Festsetzung von 6 Laubbäumen im Straßenbereich hat die Gemeinde die Möglichkeit, im Rahmen der Straßenplanung die Bäume so anzuordnen, daß sie nicht in Konflikt mit den Ver- und Entsorgungsanlagen sowie mit den Grundstückszufahrten kommen.

zu Nr. 6

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz wird es erforderlich, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen, die im Rahmen der Abwägung vorgesehen worden sind.

Ermittlung des Ausgleichswertes

Bestandswert 12.158 WE

abzüglich

Gartenland einschließlich
Pflanzstreifen 9.874 WE

Bepflanzung der
Verkehrsfläche 408 WE

1.876 WE

Versiegelung durch Bebauung 6.734 m²

Ausgleichswert $\frac{1.876 \text{ WE} \times 10 \text{ m}^2}{6.734 \text{ m}^2} = 2,79 \text{ WE}/10 \text{ m}^2$

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

$$\frac{500 \text{ m}^2 \times 2,79 \text{ WE/m}^2}{10} = 140 \text{ WE}$$

erforderlich. Diese Werteinheit 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 stellen den Ausgleich insgesamt sicher.

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.

zu Nr. 7

Durch die geplante Versiegelung wird der Anfall an Oberflächenwasser vergrößert, zumal die Flächen für die natürliche Versickerung geringer wird. Durch das sofortige Ableiten des Oberflächenwassers werden die Vorfluter derart belastet, daß es zu vermehrten Überschwemmungen kommt. Diese Hochwasser richten in den Fluß- und Bachauen einen erheblichen Schaden bei Flora und Fauna an. Um diesen Schaden zu vermeiden, darf im Bereich des Baugebietes das Oberflächenwasser nur in dem Umfang abgeleitet werden, wie es bei landwirtschaftlicher Nutzung anfällt. Aufgrund der Hanglage und der Bodenbeschaffenheit kann davon ausgegangen werden, das 15 L/sek/ha Wasser in den Vorfluter abfließen. Diese Wassermenge wird heute schadlos abgeleitet. Mit der getroffenen Festsetzung 1,5 L/sek/1.000 m² wird der Abflußwert beibehalten. Der Bauherr ist somit verpflichtet, für die Rückhaltung auf dem Baugrundstück Sorge zu tragen.

Das erforderliche Rückhaltevolumen wird mit ca. mit 1,5 m³ je 100 m² versiegelter Fläche angegeben. Dieses Rückhaltevolumen muß auf jeden Fall freigehalten werden. Für den Fall der Regenwassernutzung muß das Nutzvolumen zur erforderlichen Rückhaltmenge hinzugerechnet werden.

Beispiel

Grundstücksgröße 800 m²

$$\text{zulässige Grund- und Oberflächenwasserabgabe} = \frac{800 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ L/sek}}{1.000 \text{ m}^2} = 1,2 \text{ L/sek}$$

Das Grundstück erhält somit nur einen Anschluß an den Regenwasserkanal, der diese Wasserabgabe zuläßt (Reduzierstück).

Für das Grundstück ist eine Versiegelung von 0,3 Grundflächenzahl + 50 % Versiegelung zugelassen (= 360 m²). Daraus ergibt sich eine max. Rückhaltung von

$$\frac{360 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m}^3}{100 \text{ m}^2} = 5.400 \text{ L}$$

Wird die zulässige Versiegelung nicht ausgenutzt, so kann die Rückhaltung auch geringer ausgelegt werden.

$$\text{Gebäudegrundfläche } 11,0 \text{ m} \times 16,0 \text{ m} = 176 \text{ m}^2$$

Durch Zufahrt- und Wegebefestigung fällt kein abzuleitendes Oberflächenwasser an.

Die Rückhaltebehältnisse können als offene Wasserfläche im Garten, als Zisterne oder als Tankanlage im Keller oder Garage erstellt werden. Sie müssen so erstellt werden, daß das erforderliche Rückhaltevolumen durch den Ablauf von 1,8 L/sek (bezogen auf das Beispiel) auch stetig leert. Für die Regenwassernutzung ist daher ein Zusatzbehälter vorzuschalten, der jedoch nicht in das Rückhaltevolumen eingerechnet werden darf.

Für außergewöhnlich starke Regenfälle, für die das Rückhaltevolumen nicht ausreicht, sollte ein Überlauf in die unbebaute Fläche (Garten) vorgesehen werden, um eine Überflutung im Gebäude zu verhindern. Ein Überlauf in den Regenwasserkanal ist nicht vorgesehen, da dann ein ständiges Ableiten über diesen Anschluß nicht mehr kontrolliert werden kann. Daher kann auch eine Überlaufmulde im Gartenbereich empfohlen werden.

Das natürliche flächenhafte Versickern mit besonderen Anlagen oder Einrichtungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 3, 4 und 10 NWG. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

Für die nach dieser Festsetzung vorgesehenen Maßnahmen sind entsprechende Anträge und Nachweise der Gemeinde bzw. Samtgemeinde vorzulegen.

zu Nr. 8

Aufgrund der Hanglage kann es dazu kommen, daß das Kellergeschoß so weit aus dem Boden herausragt, daß es nach der Bauordnung zum Wohnen genutzt werden kann. Da diese Situation nicht im gesamten Gebiet auftritt, wird das Abweichen nur als Ausnahme zugelassen, welches vom Bauordnungsamt des Landkreises entschieden wird.

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	17.286 m ²				
Berechnung der Wertigkeit					
Ackerland	16.523 m ²	x	0,7 WE/m ²	=	11.566 WE
Hausgarten	493 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	592 WE
Versiegelte Fläche (Gebäude, Zuweg usw.)	270 m ²	x	0,0 WE/m ²	=	- . -
					12.158 WE
					=====

Berechnung der Planung

Plangebiet	17.286 m ²				
Allgemeines Wohngebiet	14.962 m ²				
GRZ 0,3 = 4.489 m ²					
+ 50 % = 2.245 m ² zus. Vers.	6.734 m ²	x	0,0 WE/m ²	=	- . -
Gartenland einschl. Pflanzstreifen	8.228 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	9.874 WE
Verkehrsfläche	2.324 m ²	x	0,0 WE/m ²	=	- . -
					<hr/>
					9.874 WE

zuzüglich

aus Textliche Festsetzung Nr. 2 270 lfdm. Pflanzstreifen x 5 m Breite Aufwertung durch Bewuchs	1.350 m ²	x	0,3 WE/m ²	=	405 WE
---	----------------------	---	-----------------------	---	--------

aus Textliche Festsetzung Nr. 3 29 lfdm. Pflanzstreifen x 3 m Breite Aufwertung durch Bewuchs	87 m ²	x	0,3 WE/m ²	=	26 WE
--	-------------------	---	-----------------------	---	-------

aus Textliche Festsetzung Nr. 4 Allgemeines Wohngebiet 14.962 m ² = 30 Laubbäume x 50 WE				=	1.500 WE
---	--	--	--	---	----------

aus Textliche Festsetzung Nr. 5 6 Laubbäume II. Größenordnung in der Verkehrsfläche 6 x 68 WE				=	408 WE
---	--	--	--	---	--------

12.213 WE
=====

Somit ergibt sich eine Überkompensation von 55 WE, womit der Eingriff ausgeglichen ist.

Aufgrund der Pflanzdichte innerhalb des Pflanzstreifens wird auf eine Einzelbewertung der Gehölze verzichtet, da diese sich nicht frei entfalten können. Die bewachsene Fläche stellt einen gesamten Wert von 1,5 WE/m² dar. Die Flächenbewertung ist mit 1,2 WE/m² vorgenommen, so daß durch den Bewuchs noch eine Aufwertung von 0,3 WE/m² erfolgt. Die übrigen Gehölze sind frei auf den Grundstücken vorgesehen und werden entsprechend einzeln bewertet.

3.9 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutz treten nicht auf.

4. Örtliche Bauvorschrift

Die Gemeinde Krebeck hat für die Ortschaft Renshausen im Rahmen der Dorferneuerung einen Dorferneuerungsplan aufgestellt, der unter anderem die baulichen Merkmale von Renshausen herausgearbeitet hat. Um die geplanten Neubauten der historischen Baugestaltung anzupassen (Negativbeispiele sind bereits im Ort vorhanden), wird eine Örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen.

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift ist für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes erlassen.

§ 2 Dachform

Die ortstypische Dachform ist das Satteldach, welches des öfteren auch mit einem Krüppelwalm versehen ist. Nebengebäude wie Ställe und Schuppen sind aufgrund schmaler Grundstücke mit Pultdächern zu versehen. In Anlehnung an die Wohngebäude sind nur Satteldächer, Walmdächer und zweihüftige Pultdächer zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen, die auf die Dachlandschaft keinen wesentlichen Einfluß haben.

§ 3 Dachneigung

Die ortstypische Dachneigung im Ortskern ist eine Dachneigung zwischen 40° und 50°. Da jedoch heute häufig die Dachneigung geringer gewünscht wird, ist die Dachneigung auf 30° gesenkt worden. Dies erscheint aus gestalterischen Gründen noch vertretbar, während sich die noch flacher geneigten Dächer wesentlich von der ortstypischen Dachneigung absetzen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen.

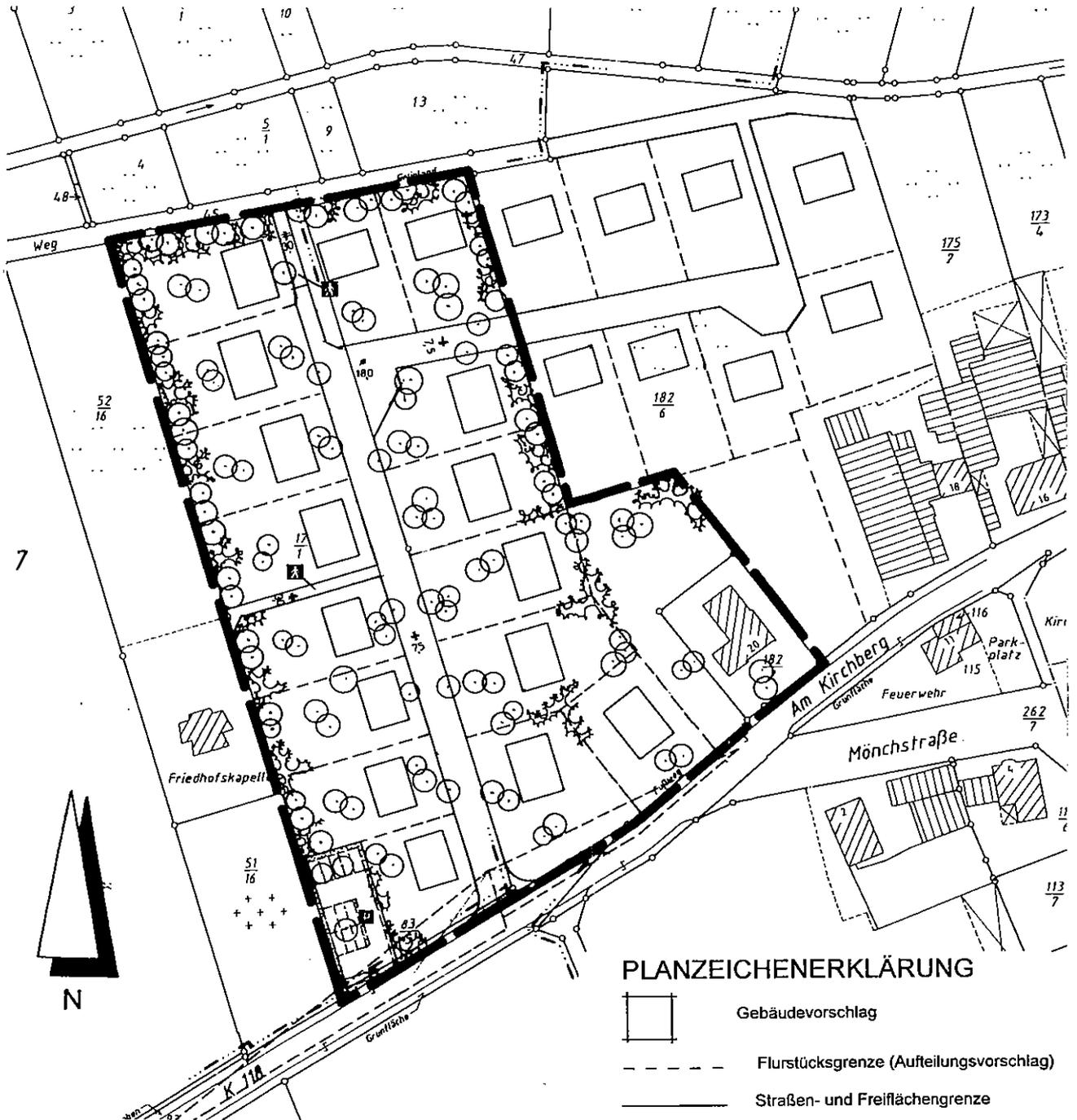
§ 4 Dachfarben

Die Dachfarbe hat auf das Bild der Dachlandschaft eine besondere Bedeutung. So fügt sich die historische Dachfarbe rot gut in das Landschaftsbild ein. Es besteht nicht die Absicht, die baulichen Anlagen im Landschaftsbild nicht erkennbar zu machen, indem sie eine Farbe des Hintergrundes erhalten. Ein harmonisches Landschaftsbild kann nur erreicht werden, wenn sich die baulichen Anlagen mit ihrer Farbgebung harmonisch in die Umgebung einfügen und krasse Gegensätze vermieden werden. Dies wird mit der historisch gewachsenen Dachfarbe rot, orange bis braun erreicht.

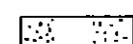
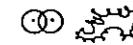
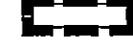
§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

Erschließungsentwurf, M. 1:1.500

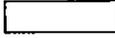
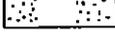
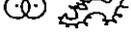


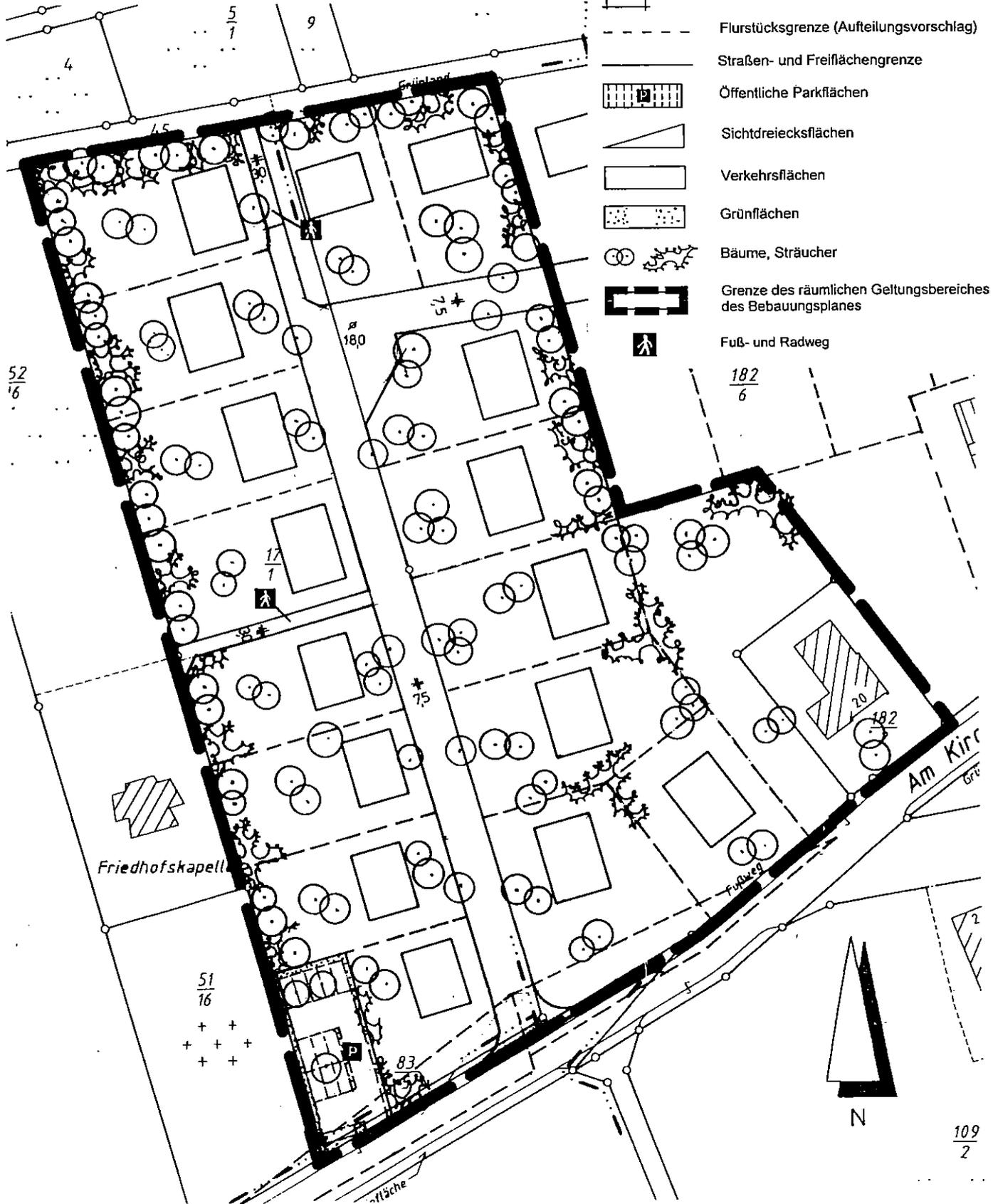
PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Gebäudevorschlag
-  Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)
-  Straßen- und Freiflächengrenze
-  Öffentliche Parkflächen
-  Sichtdreiecksflächen
-  Verkehrsflächen
-  Grünflächen
-  Bäume, Sträucher
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Fuß- und Radweg

Bebauungsentwurf, M. 1:1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Gebäudevorschlag
-  Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)
-  Straßen- und Freiflächengrenze
-  Öffentliche Parkflächen
-  Sichtdreiecksflächen
-  Verkehrsflächen
-  Grünflächen
-  Bäume, Sträucher
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Fuß- und Radweg



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.

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 aus den örtlich vorhandenen Wasserläufen. 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 mit der Ortschaft Renshausen ist mit ihrem örtlichen Abwassernetz an die Gruppenkläranlage des Abwasserverbandes Raum Katlenburg angeschlossen. 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. Durch die Textliche Festsetzung Nr. 7 ist die Abnahme des Regenwassers auf 1,5 l/sek/1.000 m² begrenzt. Das mehr anfallende Regenwasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten. Damit wird der Wasserabfluß aus dem Baugebiet nicht wesentlich erhöht.

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 Baugebiet nicht ausgewiesen. Am Dorfgemeinschaftshaus sowie am Sportplatz steht den Kindern ausreichend Fläche zum Spielen zur Verfügung, so daß der Bedarf von 90 m² Spielfläche (2 % der Geschoßfläche) mit gedeckt ist. Ein Ausnahmeantrag wird hiermit gestellt.

5.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

Erwerb und Freilegung	35.000,-- DM
Verkehrsflächenausbau	348.600,-- DM
Anlage der Grünflächen	10.000,-- DM

Von diesen Beträgen werden 90 % über den Erschließungsbeitrag verteilt.

Regenwasserkanal	131.000,-- DM
Schmutzwasserkanal	120.000,-- DM
Hausanschlüsse	62.000,-- 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	1,7286 ha
davon sind	
Allgemeines Wohngebiet	1,4962 ha
Verkehrsfläche	0,2324 ha

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 8 und Örtliche Bauvorschrift
"Am Kirchberg"

vom 17.10.1997 bis einschließlich 17.11.1997

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

Krebeck, den 21.1.98

gez. J. Sorhage
Bürgermeister