

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Bauzonenverordnung - BauZVO -)
- Gewerbegebiete**
(§ 6 BauZVO)
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3, 5, 6 und 7)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10 und 17 BauZVO)
- Baumassenzahl**
0,8
Grundflächenzahl
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 5)
- Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt**
FH 10,0 m
Firsthöhe als Hochstrahl
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauZVO)
- Baugrenze**
- GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Obstbaumwiese, privat**
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)

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

- 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. 1 und 2)

SONSTIGE PLANZEICHEN

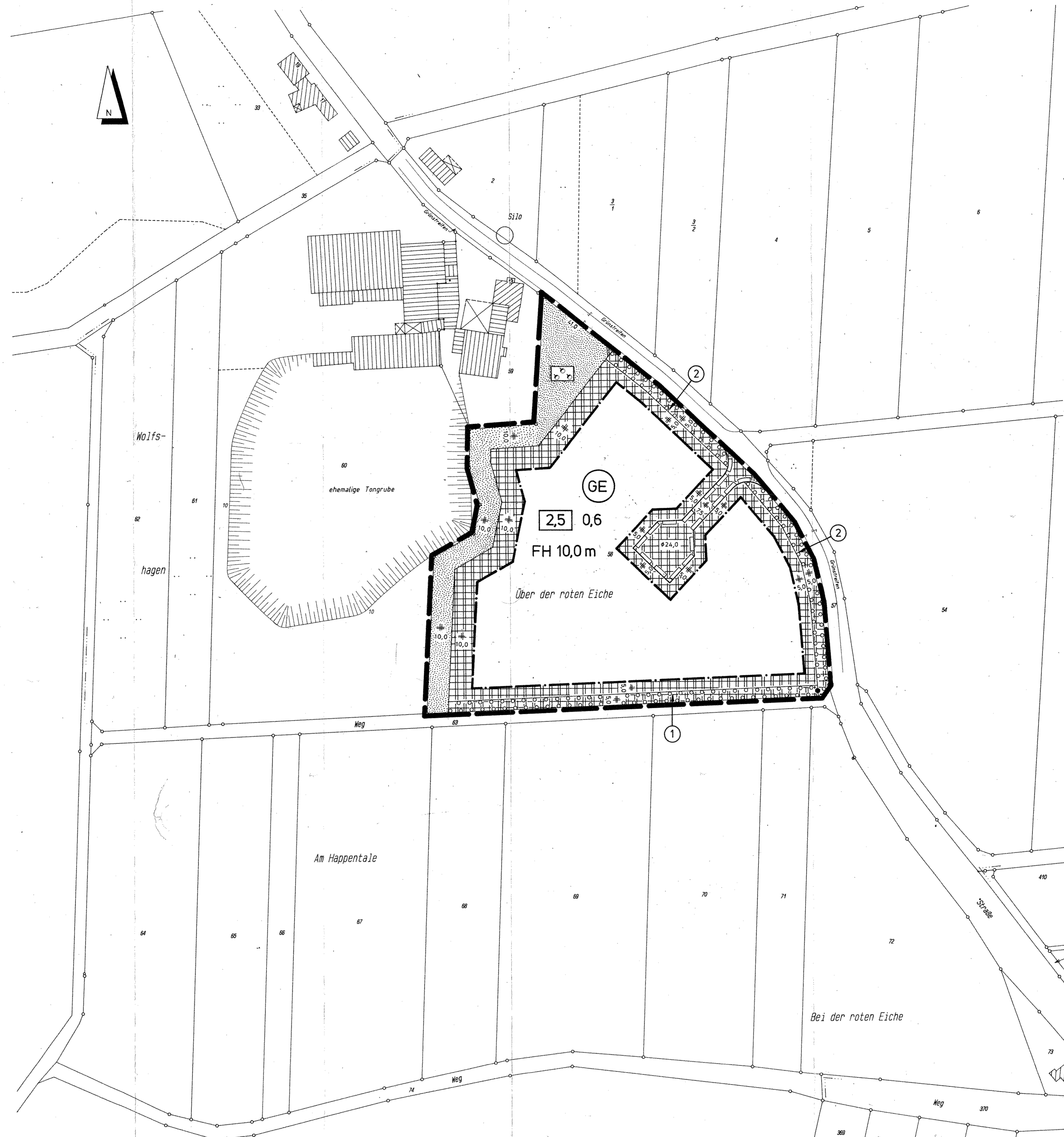
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauZVO)
- nicht überbaubare Fläche
überbaubare Fläche

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

- § 1 Geltungsbereich**
Die Örtliche Bauvorschrift betrifft das Gebiet des Bebauungsplanes.
- § 2 Dachform**
Es sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen.
- § 3 Dächler**
Zulässig sind nur rote Dachmaterialien. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen sowie Musterhäuser. Folgende Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne sind zulässig:
RAL 2001 Rotorange
RAL 2002 Blutrot
RAL 3000 Feuerrot
RAL 3002 Karmotrot
RAL 3003 Rubinrot
- § 4 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 und 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

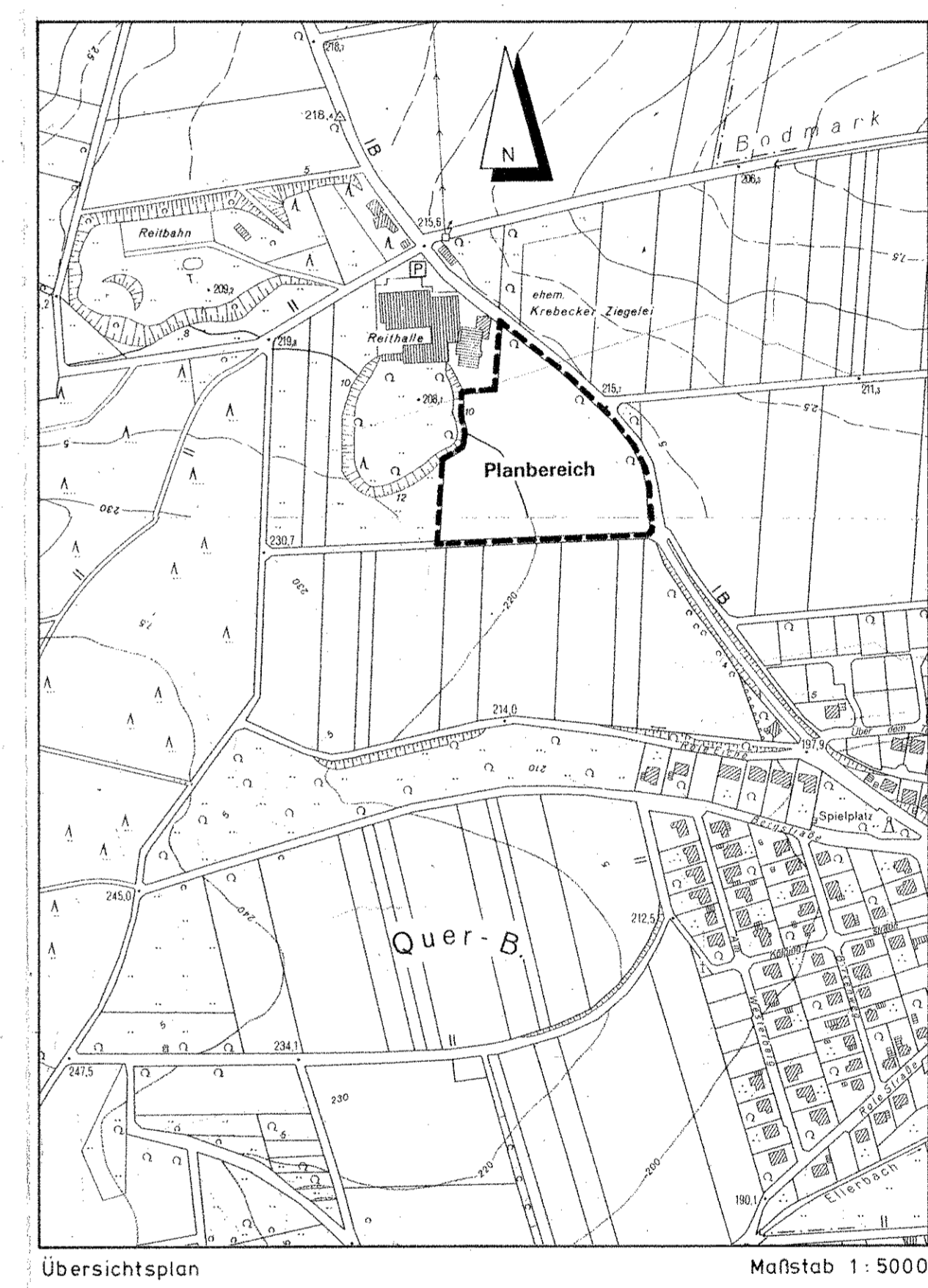
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in dem mit dem gekennzeichneten Bereich einheimische hochwachsende Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) und Großsträucher (natürliche Wuchshöhe über 1,80 m) anzupflanzen und zu erhalten. Für je 15 m angefangene Pflanzstreifenlänge sind mindestens ein Laubbaum und drei Großsträucher anzupflanzen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in dem mit dem gekennzeichneten Bereich einheimische hochwachsende Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) anzupflanzen und zu erhalten. Für je 15 m angefangene Pflanzstreifenlänge ist mindestens ein Laubbaum anzupflanzen. Zufahrten sind durch den Pflanzstreifen zulässig.
- Im Gewerbegebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je angefangene 500 m² Baugrundstück ein hochwachsender einheimischer Laubbaum (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum als Hochstamm) und zwei Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB ist im Bereich der privaten Obstwiese je 100 m² angefangene Grundstücksfläche ein Obstbaum Hochstamm anzupflanzen und zu erhalten.
- Im Gewerbegebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für jeweils 5 errichtete Stellplätze mindestens ein hochwachsender einheimischer Laubbaum (I. oder II. Größenordnung) anzupflanzen und zu erhalten.
- Im Gewerbegebiet darf je 1.000 m² Grundstücksfläche 1,5 l/sec Grund- und Oberflächenwasser an den Regenwasserkanal abgegeben werden. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren. Das durch die Versiegelung der Grundstücke mehr anfallende Oberflächenwasser muß auf dem Grundstück zurückgehalten werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Für die Versiegelung von Flächen im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatG Ausgleichsmaßnahmen in folgendem Umfang vorzunehmen. Je 10 m² überbauter oder versiegelter Fläche ist ein Ausgleich von 1,87 WE, WE = Wertemittel, vorzunehmen. Für die Versiegelung mit breittägigen 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 = 60 WE
Obstbaum Hochstamm = 50 WE
Großstrauch = 28 WE
Kleinstrauch = 7 WE
Sukzessionsfläche ohne Bepflanzung = 1,4 WE (m²)
Gartenfläche = 1,2 WE (m²)
- Die durch FH festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemittelt sich nach der Höhe über gewachsenem Gelände vor Baubeginn (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 16 (1) BauZVO). Als Ausnahme sind Überschreitungen der festgesetzten Firsthöhe bis zu 4 m (14 m Gesamthöhe) zulässig, jedoch nur über eine Grundfläche von max. 100 m²/je Baugrundstück.
- Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauZVO wird eine Erhöhung der Grundflächenzahl durch mögliche bauliche Anlagen im Sinne des § 19 (4) Satz 1 BauZVO ausgeschlossen.



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Gartenland
- Gründland
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1:5000)
- Böschung



Planunterlagen

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte
Flur: 11 Maßstab 1:1000

Landkreis: Göttingen
Stand vom: 19.11.1997

Gemeinde: Krebeck

Gemarkung: Krebeck

Angefertigt: Verm.- u. Katasterbehörde
Südwestfalen
Göttingen, den 10.12.1997

Aktenzeichen: 4-369/1997

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

Praambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung und der § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 9, Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebeneinanderstehenden Örtlichen Bauvorschriften, beschlossen.

Krebeck, den 10.8.1998

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.11.1997 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 4+M-m-1-2-Abs-4-BauGB 1) ortsüblich bekannt gemacht.

Krebeck, den 10.8.1998

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / V/P
Die Verwallung 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 09.11.1997). 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.

Krebeck, den 10.8.1998

Katasteramt Göttingen, den 7.8.1998

i.A. gez. Möhle

Planverfasser

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Hannover, im Dezember 1997

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30569 Hannover, Lothringer Straße 15
Telefon 0511 92 25 30 Fax 0511 94 62

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.03.1998 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 29.04.1998 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.05.1998 bis 09.06.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Krebeck, den 10.8.1998

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 Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis 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 Stadt hat den Bebauungsplan, Änderung, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.07.1998 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Krebeck, den 10.8.1998

Genehmigung

Der Bebauungsplan, Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB im Genehmigungsverfahren eingereicht worden.
Der Bebauungsplan, Änderung, ist mit Verfügung vom heutigen Tage unter Auflegen mit Maßgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgeschlossen.

Göttingen, den

Landkreis Göttingen
Der Oberkreisdirektor

Bürgermeister

Betrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom Az. beigetreten.
Der Bebauungsplan, Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausliegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Krebeck, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Der Satzungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.08.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan, Änderung, ist damit am 20.08.1998 rechtsverbindlich geworden.

Krebeck, den 21.08.1998

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 25.01.98

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Krebeck, den 25.01.98

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

KREBECK

**BEBAUUNGSPLAN NR.9
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**

**GEWERBEGEBIET
ALTE ZIEGELEI**

M 1 1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
PLANZEICHENVERORDNUNG, NIEDERSÄCHSISCHE
BAUORDNUNG, BUNDESNATURSCHUTZGESETZ
IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

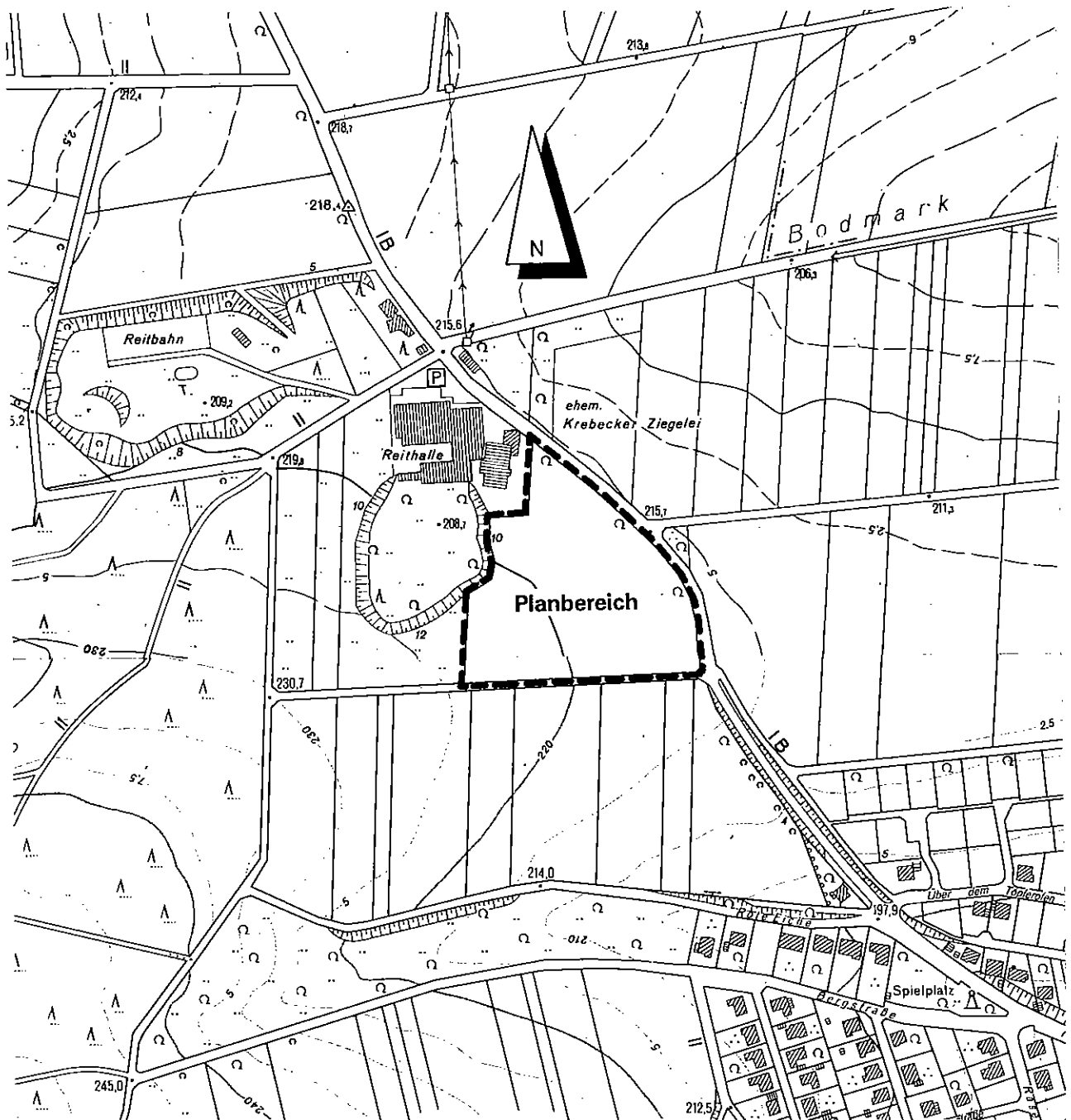
BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

GEW § 411 BauGB	GEW § 3121 BauGB	GEW § 1011 BauGB	GEW § 1013 BauGB
BEARBEITET AM 23.12.1997/BAU	GEÄNDERT AM 30.03.1998/BAU	STAND VOM 17.06.1998/BAU	

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 17.6.1998	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 (1) BauGB
	gem. § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE KREBECK
 BEBAUUNGSPLAN NR. 9 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
 "GEWERBEGEBIET ALTE ZIEGELEI"



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Krebeck hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Gewerbegebiet Alte Ziegelei" beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Nordwesten außerhalb der Ortslage am überörtlichen Verbindungsweg nach Renshausen südlich angrenzend an die ehemalige Ziegelei. 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 gewerbliche Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft dar.

2.2 Natur und Landschaft

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen ist der Bereich als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, daß dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird.

Im Vorentwurf des regionalen Raumordnungsprogrammes 96 des Landkreises ist der Bereich als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft - auf Grund hohem, natürlichem, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials dargestellt.

Die überarbeitete Fassung des Regionalen Raumordnungsprogrammes berücksichtigt bereits die gewerbliche Baufläche, indem die Bedeutung für Natur und Landschaft aufgegeben worden ist. Die Landwirtschaft wird durch die damit verbundene Bodenwertsteigerung ausreichend entschädigt, um Ersatzland zu beschaffen.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen ist der Bereich als Fläche mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit für die Landwirtschaft dargestellt.

Hier trifft die gleiche Begründung wie vor zu.

Im neuen Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen ist der Bereich als Landwirtschaft mit allgemeinen Anforderungen und Schwerpunkt auf zur Förderung der Ackerwildkrautflora sowie Wasserwirtschaft - Erhalt, z.T. Entwicklung des Stillgewässers / Teichgebietes vordringlich, Förderung naturraumtypischer Arten und Lebensgemeinschaften.

Der Bereich des Bebauungsplanes wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die schützenswerten Bereiche sind nicht im Plangebiet erfaßt. Diese befinden sich im abgebauten Bereich westlich des Plangebietes.

Das geplante Gewerbegebiet nimmt Einfluß auf das Landschaftsbild. Durch die Topographie liegt das Gebiet über dem Niveau der Ortslage und ist daher weit sichtbar. Um hier das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, wird es notwendig, die Höhe der Gebäude zu begrenzen und eine ausreichende Randbegrünung festzusetzen.

Durch die geplante Bebauung wird eine Versiegelung des Bodens vorgenommen, wodurch das Schutzgut beeinträchtigt wird.

Mit einer begrenzten Versiegelung (Unterschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO) wird der Eingriff minimiert. Desweiteren muß darauf hingewirkt werden, daß die unbebauten und unbefestigten Flächen mit Bäumen und Sträuchern gestaltet werden. Damit wird der Eingriff weiterhin minimiert. Grundsätzlich verbleiben aber unvermeidbare Beeinträchtigungen.

Mit der geplanten Versiegelung wird das Schutzgut Wasser - Grundwasser gleichermaßen wie der Boden beeinträchtigt. Aufgrund des schweren Bodens muß davon ausgegangen werden, daß das Regenwasser nicht im Boden versickert und das Grundwasser auffüllt.

Mit einer Ableitung des anfallenden Regenwassers ohne Abflußregelung werden die Vorfluter derart belastet, daß diese vermehrt ausufern und damit erhebliche Schäden an Flora und Fauna anrichten. Dies muß vermieden werden, so daß das Regenwasser von den versiegelten Flächen aufgefangen und nur in begrenztem Maß abgeleitet wird. Unter diesen Voraussetzungen wird der Eingriff in den Naturhaushalt minimiert.

Auch hat die geplante Versiegelung Einfluß auf das Lokalklima, so daß mit Temperaturerhöhung, Verringerung der relativen Luftfeuchte, Verringerung von Windgeschwindigkeit gerechnet werden muß.

Als Vermeidungs- sowie Minimierungsmaßnahmen gelten alle bereits dargestellten Maßnahmen wie Einschränkung der Versiegelung, Rückhaltung und teilweise Versickerung des Niederschlagswassers, Schaffung von Grünflächen und Bepflanzung von Freiflächen.

Durch die geplante Versiegelung wird das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften beeinträchtigt. Durch die intensive Beackerung sind die Arten und Lebensgemeinschaften bereits gestört.

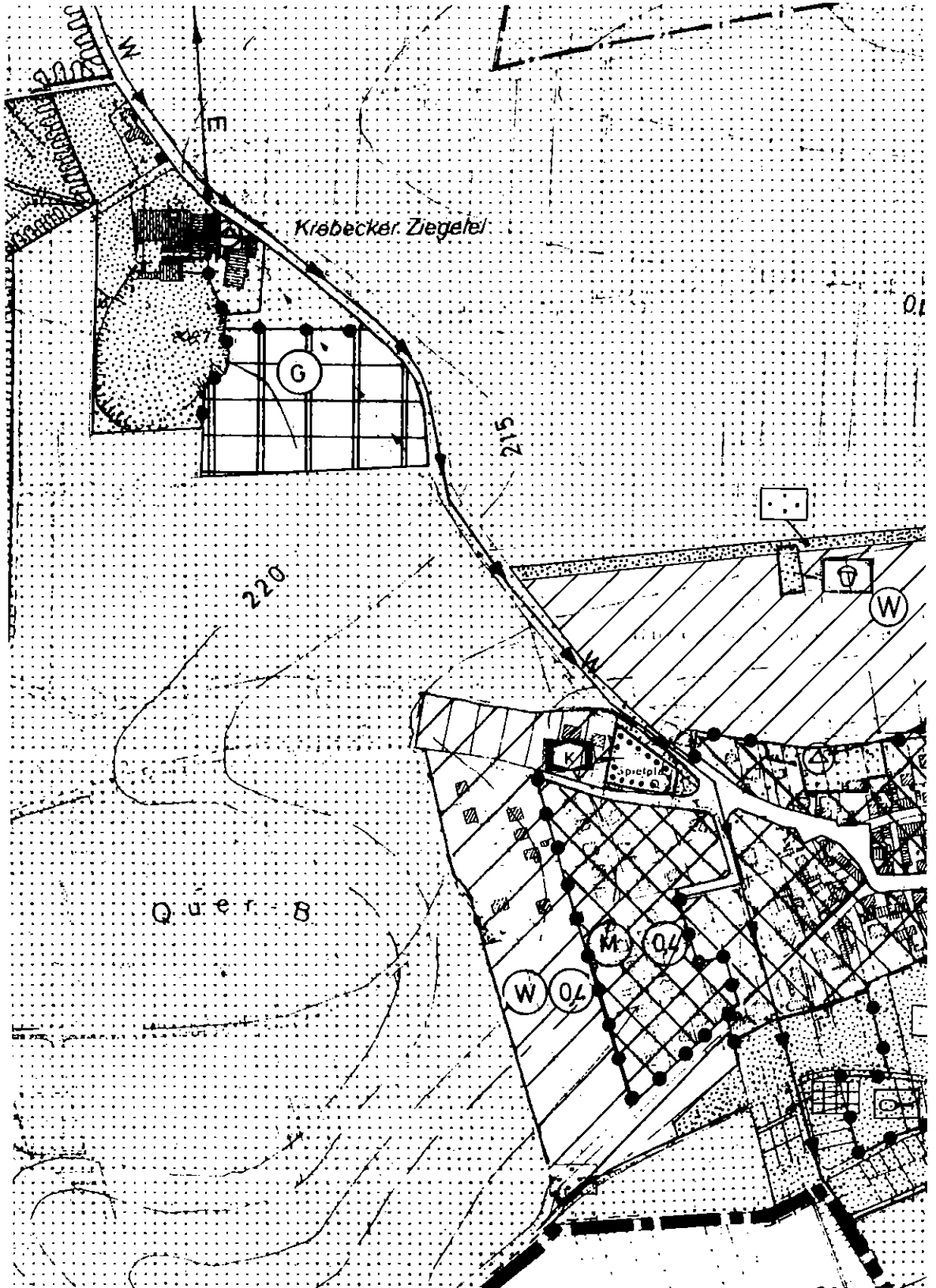
Mit der Anlegung von Grünflächen ohne eine intensive Nutzung kann der Eingriff minimiert bzw. ausgeglichen werden.

In Anlehnung an das Osnabrücker Modell wird eine Berechnung des Bestandes sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt (siehe Punkt Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

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 Gieboldehausen im Rahmen des Flächennutzungsplanes Eigenentwicklung zugestanden bekommen haben. Die Gemeinde Krebeck hat in den vergangenen Jahren eine stetige Wohnbauentwicklung in den Baugebieten am Töpferofen, in denen ausreichend Wohnbauflächen für die nächsten Jahre zur Verfügung stehen. Innerhalb der Ortslage können die vorhandenen Betriebe sich nicht ausreichend entwickeln. Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes werden die Betriebe am Ort gehalten. Durch das kleine Gewerbegebiet wird dem Grundzentrum Gieboldehausen keine Konkurrenz gemacht, da diese Betriebe sich am Ort entwickelt haben und die Arbeitskräfte vorwiegend im Ort wohnen. Somit stellt das Gewerbegebiet nur eine Eigenentwicklung dar.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel des Bebauungsplanes ist, Baufläche für die Errichtung von gewerblichen Anlagen zu schaffen, um ortsansässigen Gewerbebetrieben Entwicklungsflächen zu bieten. 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. 9 "Gewerbegebiet alte Ziegelei" beschlossen.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft dar. Aus der gewerblichen Baufläche wird ein Gewerbegebiet entwickelt. Eine weitergehende Nutzung kann für die Gemeinde Krebeck als Eigenentwicklung nicht begründet werden.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung erfolgt mit Festsetzung der Grundflächen- und Baumassenzahl. Auf die Geschößzahl und die Geschößflächenzahl ist verzichtet, da im Gewerbegebiet nicht mit normalen Geschößhöhen gebaut wird. Um die Baumasse nicht auf ein sehr hohes Gebäude zu konzentrieren, wird eine max. Gebäudehöhe festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist mit 10 m über gewachsenem Boden festgelegt. Damit haben die Betriebe ausreichend Entwicklungsraum.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt worden, um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren. Mit der Baumassenzahl von 2,5 wird den Gewerbebetrieben ausreichend Baumasse zugestanden.

3.5 Verkehr

Das Plangebiet ist durch den vorhandenen überörtlichen Verbindungsweg erschlossen. Da zur Zeit zwei Betriebe das Gewerbegebiet insgesamt nutzen wollen, besteht nicht das Erfordernis einer Erschließungsstraße. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, daß noch Fläche für ein oder zwei weitere Betriebe abgetreten wird. Hier soll dann eine Gewerbehoferschließung erfolgen. Damit diese Möglichkeit nicht verbaut wird, ist ein öffentliches Wegerecht in Form einer Erschließungsstraße ausgewiesen worden. Mit dieser Planung ist die Gemeinde nicht verpflichtet, in Vorleistung durch Erschließungsmaßnahmen zu treten.

Die Erschließung durch den öffentlichen Personen-Nahverkehr soll durch die Einrichtung einer Bushaltestelle im Bereich des Plangebietes gewährleistet werden.

3.6 Grünfläche - Obstwiese - privat

Im Nordwesten und Westen soll das Gewerbegebiet nicht bis an den Ortsrand herangeführt werden. Über eine Grünfläche Obstwiese mit 10 m Breite und größer wird ein ausreichender Übergang sichergestellt. Damit wird auch der Flächennutzungsplandarstellung Rechnung getragen, die im nordöstlichen Teil des Plangebietes Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Für die landwirtschaftliche Nutzung ist die Fläche zu klein und zu schlecht geschnitten, so daß eine Grünflächennutzung als Obstwiese der landwirtschaftlichen Nutzung gerecht wird.

3.7 Wegerecht

Zur Sicherung einer späteren Erschließung wurde für die Gemeinde ein Wegerecht festgesetzt. Somit ist die Gemeinde nicht verpflichtet, Fläche anzukaufen obwohl noch kein Bedarf besteht. Sollte sich ergeben, daß keine Erschließung des westlichen Bereichs nicht notwendig wird, kann das Wegerecht aufgehoben und die überbaubare Fläche zusammengezogen werden.

3.8 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Das Gewerbegebiet liegt abgesetzt von der Ortslage und muß zu allen Seiten eingegrünt werden, um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen. Zum Westen wird das Gebiet durch die Obstwiese in das Landschaftsbild eingebunden. Zum Süden wird ein Pflanzstreifen festgesetzt, der mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Mit der festgesetzten Pflanzdichte je 15 lfd m Pflanzstreifenlänge 1 Laubbaum und drei Großsträucher ist eine ausreichende Randbegrünung gewährleistet.

zu Nr. 2

Zur Erschließungsstraße - überörtlicher Verbindungsweg soll auch eine Eingrünung des Gewerbegebietes erfolgen. Hier muß aber auch den Gewerbebetrieben die Möglichkeit der Werbung und der Repräsentation gegeben werden. Mit der festgesetzten Baumreihe ist eine lockere durchsichtige Bepflanzung festgesetzt. Der Pflanzstreifen hat nur symbolischen Charakter, da Zufahrten zu den Grundstücken auch zulässig sind.

zu Nr. 3

Das Plangebiet wird derzeit als Acker bewirtschaftet. Bäume und Sträucher sind nicht vorhanden. Um eine allgemeine Durchgrünung des Gewerbegebietes sicherzustellen, ist eine flächenbezogene Anpflanzungsfestsetzung getroffen worden. Die Standortbestimmung kann vom Eigentümer vorgenommen werden.

zu Nr. 4

Die Obstbaumwiese wird nur zu einer Obstbaumwiese, wenn auch eine Anzahl Obstbäume angepflanzt werden. Aufgrund der Festsetzung ist je 100 m² ein Obstbaum - Hochstamm anzupflanzen. Damit wird eine ausreichende Pflanzdichte erreicht.

zu Nr. 5

Im Gewerbegebiet wird es erforderlich, eine größere Anzahl von Stellplätzen für Mitarbeiter, Besucher und Lieferanten anzulegen. Um diese nicht als eine unbegrünte Asphalt- oder Betonfläche entstehen zu lassen, die erhebliche negative Einwirkung auf das Umfeld haben, ist eine Baumpflanzung für je 5 Stellplätze festgesetzt worden. Damit wird der negative Einfluß gemindert.

zu Nr. 6

Durch die geplante Versiegelung wird das abzuleitende Oberflächenwasser vergrößert, zumal die Fläche 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 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 abfließen. Diese Wassermenge fällt heute bereits an und wird 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.

Geht man davon aus, daß bei 40 % Versiegelung ein Wasseranfall von 7,0 L/sek/1.000 m² entsteht, müssen 5,5 L/sek/1.000 m² zurückgehalten werden. Die Wassermenge wird auf 20 Min. Rückhalte berechnet. Das ergibt eine Wassermenge vom 6.600 L. Die Rückhaltmenge kann dadurch reduziert werden, daß die zulässige Versiegelung von 0,4 Grundflächenzahl nicht ausgenutzt wird und die Versiegelung der Zu- und Ausfahrtsbereiche wie die Wegebefestigung in wasserdurchlässigem Material erstellt wird, so daß die normale Versickerung weiterhin verbleibt. Außerdem kann durch Anlegung von flächenhaften Versickerungsmulden auf dem Grundstück das Rückhaltevolumen reduziert werden. Bevor jedoch eine dezentrale Versickerung vorgenommen wird, ist zu prüfen, ob die Kf - Werte (Versickerungsrate) des Bodens auf dem Baugrundstück eine schadlose Versickerung zulassen.

Bei der Ermittlung des Rückhaltevolumens sollte berücksichtigt werden, daß auch eine ausreichende Sicherheit vorgesehen wird, damit bei außergewöhnlichen Regenfällen das Aufnahmevermögen ausreichend bemessen ist. Für diese besonderen Fälle sollte der Überlauf in eine Mulde im Grünbereich geleitet werden, damit die Gebäude nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.

Durch die gering festgesetzte Wasserabgabe sind die Regenwasserkanäle auch entsprechend geringer bemessen, so daß der Überlauf der Rückhaltebehälter nicht aufgenommen werden kann.

Die Anlage der Rückhaltebehältnisse sollte auch Anregung geben, das Regenwasser als Brauchwasser zu nutzen. So kann es zum Beispiel im Garten als Gießwasser genutzt werden. Um eine bestimmte Wassermenge als Brauchwasser nutzen zu können, muß das Fassungsvermögen des Rückhaltebehälters um die gewünschte Menge erweitert werden. Diese Menge kann dann auf Dauer zurückgehalten werden.

Die Abgabe des Oberflächenwassers an den Regenwasserkanal erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen der von dieser zu erteilenden Entwässerungsgenehmigung. Eine Prüfung durch den Landkreis erfolgt nicht.

Von Seiten der Unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, daß für gezielte Versickerung, Rückhaltung in einem Becken und der Einleitung der Restwassermenge in ein Gewässer III. Ordnung, wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich sind, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen sind.

zu Nr. 7

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

Ermittlung des Ausgleichswertes

Bestandswert	16.281 WE
abzüglich	
Grünland einschließlich Pflanzstreifen	4.900 WE
Obstbaumwiese	3.416 WE
	<hr/>
	7.965 WE

Versiegelung durch Bebauung 16.329 m²

$$\text{Ausgleichswert} \quad \frac{7.965 \text{ WE} \times 10 \text{ m}^2}{16.329 \text{ m}^2} = 4,87 \text{ WE}/10 \text{ m}^2$$

Die vorgenommene Festsetzung ist in Abhängigkeit zum vorgenommenen Eingriff aufgebaut. So wird der Ausgleich nach der versiegelten Fläche berechnet. Werden beispielsweise 1.000 m² Fläche durch Gebäude und Pflasterung versiegelt, so wird ein Ausgleich von

$$\frac{1.000 \text{ m}^2 \times 4,87 \text{ WE}/\text{m}^2}{10} = 487 \text{ WE}$$

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 im Bereich der Obstbaumwiese und des Pflanzstreifens 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 breitfugigen 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. 8

Wie bereits unter Maß der baulichen Nutzung dargelegt ist die Begrenzung der Bauhöhe im Gewerbegebiet notwendig. Mit der festgesetzten Höhe von 10 m über gewachsenem Boden ist eine ausreichend Entwicklung ermöglicht.

Die festgesetzte Firsthöhe kann zu besonderen Härten bei der Errichtung von Silos, Schornsteinen u.a. Anlagen führen. Um diese Problematik zu berücksichtigen, ist eine Ausnahme eingeräumt worden, die eine Überschreitung der Firsthöhe um 4 m zuläßt, jedoch begrenzt über eine Grundfläche von 100 m² je Baugrundstück.

Mit der Grundflächenbegrenzung werden größere Auswüchse vermieden.

zu Nr. 9

Die gewerbliche Baufläche ist großzügig mit einer Grundflächenzahl von 0,6 ausgewiesen, so daß eine Überschreitung nicht mehr notwendig wird. Um den Eingriff in den Naturhaushalt minimal zu halten, wird gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Nebenanlagen ausgeschlossen.

3.9 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 ist es notwendig, den Eingriff in den Naturhaushalt auszugleichen, wenn nicht Gründe gegen eine vollständige oder teilweise Eingriffskompensierung sprechen. Solche Gründe sind hier nicht zu erkennen.

Bestandsberechnung

Plangebiet	23.259 m ²				
Ackerfläche	23.259 m ²	x	0,7 WE/m ²	=	16.281 WE
					<hr/>
					16.281 WE
					=====

Berechnung der Planung

Plangebiet	23.259 m ²				
Gewerbegebiet	20.412 m ²				
GRZ 0,6 =	12.247 m ²	x	0,0 WE/m ²	=	- . -
Grünland einschließlich Pflanzstreifen	8.165 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	9.798 WE
Obstbaumwiese	2.847 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	3.416 WE
					<hr/>
					13.214 WE

zuzüglich

aus Textliche Festsetzung Nr. 1 *
173 lfdm. Pflanzstreifen x 5 m = 865 m² x 0,3 WE/m² = 260 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 2 *
180 lfdm Pflanzstreifen
= 12 Bäume x 50 WE = 600 WE

aus Textliche Festsetzung Nr. 3 *
20.412 m² Gewerbegebiet
= 41 Laubbäume x 50 WE = 2.050 WE

aus Textliche Festsetzung Nr. 4 *
2.847 m² Obstbaumwiese
= 29 Obstbäume = 1.450 WE

17.574 WE
=====

Daraus ergibt sich eine Überkompensation von 1.293 WE.

Ein Ausgleich ist somit gewährleistet.

Erläuterung zur Wertfestsetzung

*** Nr. 1**

Der Bewuchs des Pflanzstreifens muß gesondert bewertet werden, da die Fläche eine zusätzliche Wertsteigerung erfährt. Außerdem ist der Aufbau der Bepflanzung so vorgesehen, daß zusätzlich die negativen Auswirkungen des Gewerbes auf die Landschaft gemindert werden. Da die Gehölze sich nicht frei entfalten können, wird für die Fläche des Pflanzstreifens eine Wertsteigerung von 0,3 WE/m² gerechnet.

*** Nr. 2**

Die Baumreihe entlang der Ostgrenze stellt eine zusätzliche Wertsteigerung dar. Da sich die Bäume mit 15 m Abstand frei entfalten können, ist die Einzelbewertung der Laubbäume gerechtfertigt. Im übrigen ist die Bewertung nur mit einem Obstbaum - Hochstamm 50 WE durchgeführt worden.

*** Nr. 3**

Die Bepflanzung der Freiflächen im Gewerbegebiet stellt eine wesentliche Wertverbesserung dar, als wenn die Fläche nur als Rasenfläche hergestellt wird. Die Flächenbewertung geht grundsätzlich von einer Fläche ohne Baum- und Strauchbewuchs aus. So stellt jeder Baum und Großstrauch eine Wertverbesserung dar, zumal der Bewuchs für die Tierwelt von großer Bedeutung ist. Diesbezüglich ist die Einzelbewertung der Bäume und Großsträucher gerechtfertigt.

*** Nr. 4**

Der Bereich der Obstbaumwiese erhält nur seinen echten Wert durch die Obstbaum-bepflanzung. Durch die geringe Anzahl können sich die Obstbäume frei entfalten. Damit ist eine Einzelbewertung gerechtfertigt. Die Bewertung der Obstbaumwiese erreicht somit einen Flächenwert von 1,7 WE/m², welches der Lage gerecht wird.

3.10 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutz treten nicht auf.

3.11 Hinweise

Von Seiten der Deutschen Telekom wird darauf hingewiesen, daß es für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes für den Bereich des Bebauungsplanes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig ist, daß der Baubeginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Göttingen, Postfach 5001, 37070 Göttingen, Bezirksbüro Zugangsnetz 79, Telefon 0551/302-9129, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt wird.

Von Seiten der Landwirtschaft wird darauf hingewiesen, daß der landwirtschaftliche Weg an der Südgrenze des Planbereiches für den landwirtschaftlichen Verkehr freizuhalten ist. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, daß der Weg nicht durch überwachsende Zweige und Äste versperrt wird.

4. Örtliche Bauvorschrift

Die Gemeinde Krebeck hat im Rahmen des Dorferneuerungsprogrammes einen Dorferneuerungsplan aufgestellt, der unter anderem die baulichen Merkmale von Krebeck herausgearbeitet hat. Um die geplanten Neubauten der historischen Baugestaltung anzupassen (Negativbeispiele sind bereits im Ort vorhanden) und das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, 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 Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Walmdächer und zweihüftige Pultdächer zulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen, die auf die Dachlandschaft keinen wesentlichen Einfluß haben.

§ 3 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 erreicht. Ausgenommen sind Nebenanlagen und Musterhäuser, die auf die Umgebung wenig Einfluß haben.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

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

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird über die vorhandene Trinkwasserleitung durch die EEW sichergestellt.

Von Seiten der EEW wird darauf hingewiesen, daß grundsätzlich das geplante Gewerbegebiet an die überörtliche Wassertransportleitung angeschlossen und mit Trink- und Löschwasser versorgt werden kann. Für den erforderlichen Versorgungsdruck müssen die Abnehmer eigene Druckerhöhungsanlagen erstellen.

Von der EEW wird darauf hingewiesen, daß der Rohrdruck gemessen an den bestehenden Unterflurhydranten in Höhe der bestehenden Gebäude 2,2 bar beträgt. Bei einer Entnahme über ein Mundstück von 32 mm Durchmesser sinkt der Wasserdruck auf ca. 1,0 bar ab. Laut Tabelle beträgt die Entnahmemenge bei diesem Druck dann ca. 670 l/min.

Der Leitungsdruck kann durch Einschalten der Brunnenpumpe im "Sautal" stabilisiert werden. Der Grunddruck von 48 m³/h Löschwasser über zwei Stunden wird nahezu erreicht.

Die darüber hinausgehende Löschwasserbereitstellung muß dann von dem jeweiligen Gewerbebetrieb sichergestellt werden.

Von Seiten des Landkreises wird darauf hingewiesen, daß bei einer Löschwasserversorgung aus dem Wasserleitungsnetz in Industrie- und Gewerbegebieten ausschließlich Überflurhydranten vorzusehen sind.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird der Kläranlage in Rollshausen zugeleitet, die vom Abwasserverband Seeburger See betrieben wird.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten. Nur die festgesetzte Abgabemenge darf über den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Damit wird die Regenwasserableitung nicht erhöht.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM, Betriebsverwaltung Göttingen, sichergestellt.

Die Versorgung mit Erdgas wird von den Westharzer Kraftwerken GmbH sichergestellt.

5.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

5.5 Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

Ein Kinderspielplatz ist im Gewerbegebiet nicht erforderlich.

5.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Der Gemeinde entstehen keine Kosten für Erschließungsmaßnahmen.

Regenwasserkanal	vorhanden
Schmutzwasserkanal	vorhanden
Hausanschlüsse (SW, RW)	15.000,-- DM / 18.000,-- DM

Diese Kosten werden von der Samtgemeinde getragen bzw. umgelegt.

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

5.7 Die vorgesehene Finanzierung der zu treffenden Maßnahmen

Ein Finanzierungsbedarf besteht für die Gemeinde nicht.

5.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 2,3259 ha
davon sind

Gewerbegebiet	2,0412 ha
Grünfläche-Obstbaumwiese	0,2847 ha

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 9 und Örtliche Bauvorschrift

"Gewerbegebiet Alte Ziegelei"

vom 07.05.1998 bis einschließlich 09.06.1998

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

Krebeck, den 07.08.1998

Siegel

gez. Sorhage
Bürgermeister