

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs 1 Nr 1 des BBauG)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

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

- Geschäftszahl
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- zwingend

BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs 1 Nr 2 BBauG §§ 22 u 23 BauNVO)

- Offene Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs 1 Nr 11 u Abs 6 BBauG)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen, öffentlich

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Sichtdreiecksflächen

HAUPTVERSÖRGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs 1 Nr 13 und Abs 6 BBauG)

Leit-Freileitung

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs 1 Nr 15 und Abs 6 BBauG)

Grünanlage, öffentlich

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs 7 BBauG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen, sowie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

2. Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG ist an der Nordseite der Straße „Wurthweg“ sowie an der Westseite der Straße „Teichwiesenweg“ eine Baumreihe mit standortheimischen Laubbäumen anzupflanzen und zu unterhalten, hierbei darf ein Abstand von 20,00 m zwischen den einzelnen Bäumen nicht überschritten werden.

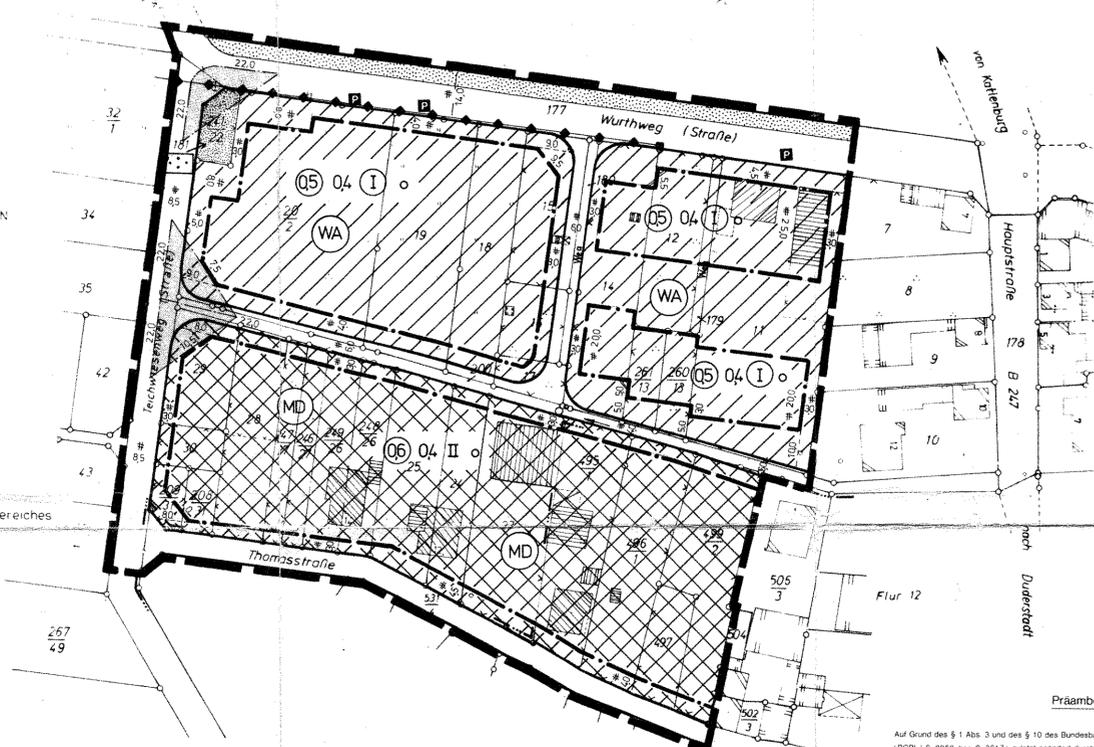


LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Grünland
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Zaun
- Gartenland
- Graben
- Leit-Freileitung
- Höhenlinie über N.N. nicht vorhanden

Gemeinde
Samtgemeinde
Landkreis
Reg.-Bezirk
Gemarkung
Katasteramt
Flur

Oberfeld
Gieboldehausen
Göttingen
Braunschweig
Oberfeld
Göttingen
11+12



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2236, der S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.9.1979 (BGBl. I S. 943),
und des § 6 Abs. 1 des Niedersächsischen Baugesetzes vom 23.10.1973 (Nds. GVBl. S. 299), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1.10.1978 (Nds. GVBl. S. 223),
und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. S. 223), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1.10.1978 (Nds. GVBl. S. 223),
hat der Rat der Gemeinde Oberfeld diesen Bebauungsplan Nr. 4 zur Änderung dieses Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nachstehenden nebenstehenden Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Oberfeld den 10.02.1983

M. Müller
1. Bürgermeister



Gemeindedirektor

K. Krell

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 2.6.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 23.5.1982 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberfeld den 10.02.1983

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.11.1982 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.11.1982 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.12.1982 bis 06.01.1983 gemäß § 2 Abs. 6 BBauG öffentlich ausliegen.

Oberfeld den 10.02.1983

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.11.1982 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.12.1982 bis 06.01.1983 gemäß § 2 Abs. 6 BBauG öffentlich ausliegen.

Oberfeld den 10.02.1983

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde (Az: 617020-105/4) gemäß § 111 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt. Der Bebauungsplan ist am 3. Juni 1983 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.11.1982 ortsüblich bekannt gemacht.

Göttingen den 3. Juni 1983



Landkreis Göttingen
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage:

C. Fischer

Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 4 gemäß § 12 BBauG am 05.09.1983 ist dem Landkreis Göttingen Nr. 40 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 05.09.1983 rechtsverbindlich geworden.

Oberfeld den 10.09.1983

Oberfeld den 10.09.1984

1) Entsprechend dem letzten Stand einsetzen
2) Streichen wenn Bebauungsplan ohne örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
3) Nachverfahren des streichen

4) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde
5) Bei mehrfacher Auslegung nur Zeiten der letzten Auslegung
6) Nur falls erforderlich

W. Müller

W. Müller



Verbandsrat Göttingen
den 1.6.1983

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgefertigt von
Architekturbüro L. Keller, Hannover

Hannover im Aug. 1982

ARCHITEKTURBÜRO KELLER
3000 HANNOVER 71
L. Keller

Der Gemeindedirektor

K. Krell

OBERNFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

**ZWISCHEN WURTHWEG
UND THOMASSTRASSE**

M. 1:1000

BUNDESBAUGESETZ (§ 30), BAUNUTZUNGS-
VERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

URSCHRIFT

PLANUNGSBÜRO L. KELLER, LOTHINGERSTRASSE 15, 3 HANNOVER 71

GEM § 21b) BBauG	GEM § 2a) (6) BBauG	GEM § 10 BBauG		
BEARBEITET AUG. 1982 / R.O.	ERGÄNZT 22.11.1982 / R.O.			

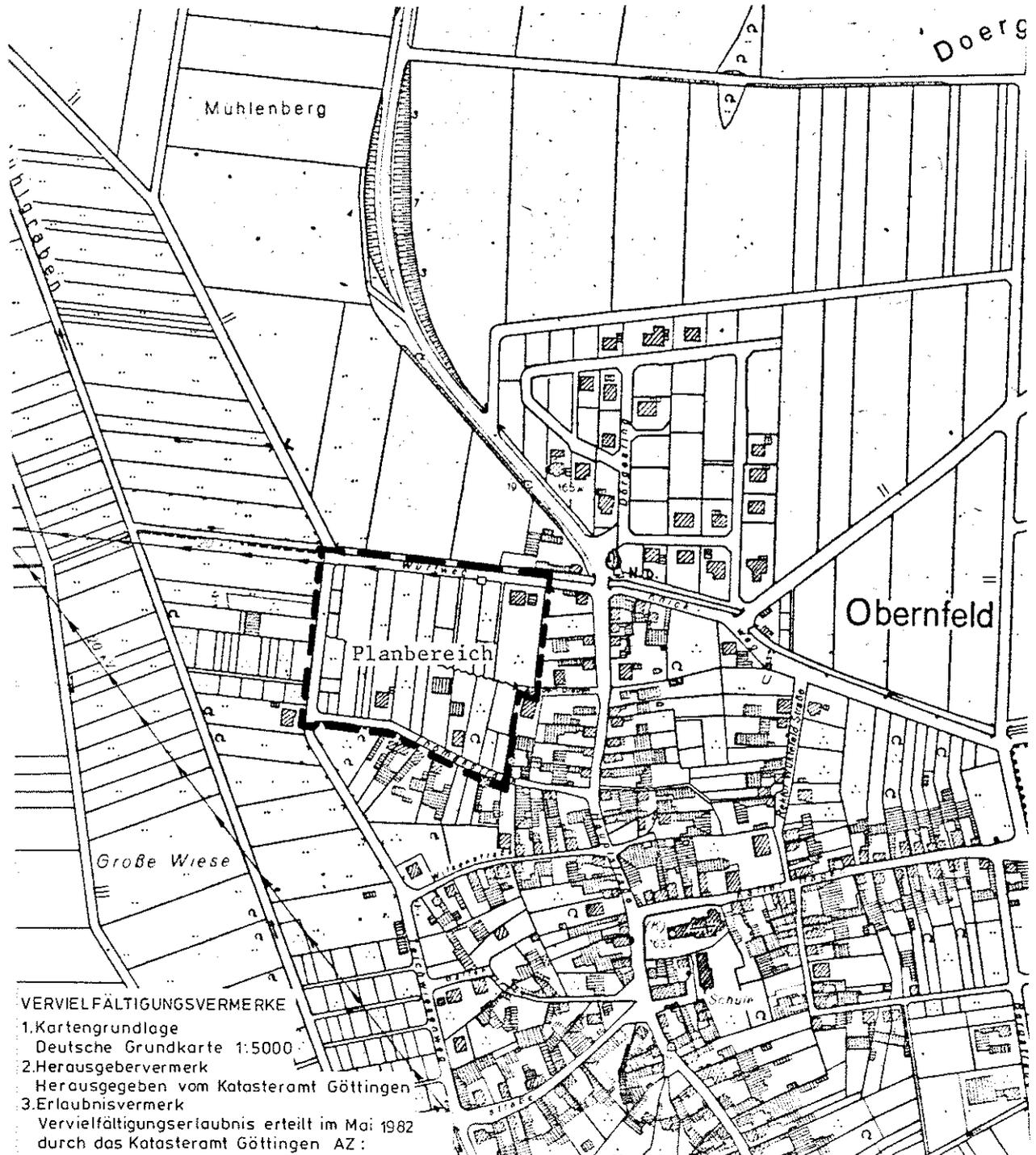
BEGRÜNDUNG

gem. § 11 + 12 BBauG

Stand der Planung:	gem. § 2 (5) BBauG	gem. § 2a(6) BBauG	gem. § 10 BBauG
--------------------	--------------------	--------------------	-----------------

GEMEINDE OBERNFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 " ZWISCHEN WURTHWEG UND THOMASSTRASSE "



1. ALLGEMEINES

1.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde Obernfeld hat bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes und dessen Änderungen, Bauflächen für die Eigenentwicklung ausgewiesen bekommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan 3. Änderung entwickelt worden. Der Flächennutzungsplan wurde am 20.2.1978 von der Regierung in Hildesheim genehmigt und am 20.4.1978 bekanntgemacht. Die 1. Änderung wurde am 10.10.1980 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 17.11.1980 bekanntgemacht. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 14.5.1982 durch Ratsbeschuß festgestellt und liegt z. Zt. der Bezirksregierung Braunschweig zur Genehmigung vor. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist parallel zum Aufstellungsverfahren des Beb.-Planes gelaufen. Der Rat der Samtgemeinde hat den Feststellungsbeschuß der 3. Änderung am 18.2.1983 gefaßt. Zur Zt. liegt die Änderung der Bezirksregierung zur Genehmigung vor. (Ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan 3. Änderung ist der Begründung beigelegt.)

1.2. Verbindliche Bauleitplanung

Der Rat der Gemeinde Obernfeld hat in seiner Sitzung vom 2.6.1982 beschlossen, für den festgesetzten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem die Grundlagen für die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festgesetzt werden und der die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen bildet.

1.3. Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Nordwesten der Ortslage. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt i.M. 1 : 5000 begrenzt.

1.4. Zustand Natur und Landschaft

Der Bereich wird z. Zt. landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Landschaftsprägender Bewuchs ist nicht vorhanden. Im Landesrahmenplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

1.5. Planungsabsichten

1.51 Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde beabsichtigt im Rahmen der Eigenentwicklung weiteres Bauland auszuweisen. Hierbei ist das Plangebiet in zwei Bereiche aufgeteilt worden. Das Gebiet zwischen Graben (im Norden) und Thomasstraße (im Süden) ist als Dorfgebiet ausgewiesen. Dieser Bereich grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Betriebe an und wird hier

auch noch entsprechend von diesen genutzt. Die Nutzung beschränkt sich jedoch auf reine Lagerhaltung, so daß Beeinträchtigungen zur benachbarten Wohnbebauung nicht zu erwarten sind. Das Gebiet zwischen Graben (im Süden) und Wurthweg (im Norden) ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um die Nachfrage nach Einzelhausbauplätzen befriedigen zu können. Es hat einen ausreichenden Abstand zu den vorhandenen Wirtschaftsstellen und kann konfliktlos dort ausgewiesen werden.

1.52 Maß der baulichen Nutzung

Für die Eigenentwicklung benötigt die Gemeinde Bauplätze für Ein- bis Zweifamilienhäuser. Um diesem Bedarf nachzukommen, wurde im Planbereich ein Teilbereich als eingeschossige- und der übrige Bereich als bis zweigeschossige Bauweise ausgewiesen. Die beiden Bereiche sind so geordnet, daß die bis Zweigeschossigkeit an die bebaute Ortslage anschließt und die Bauhöhe zum Ortsrand hin abnimmt (eingeschossiger Bereich).

Um die Bauweise nicht unnötig einzuschränken, ist für den gesamten Planbereich offene Bauweise festgesetzt worden.

1.53 Erschließung

Das Baugebiet wird durch die vorhandenen Straßen Wurthweg, Teichwiesenweg und Thomasstraße erschlossen. Zur Erschließung wird ein zusätzlicher Wohnstraßeneinhang geplant. Hierzu wird der vorhandene Graben zwischen Bundesstraße und Teichwiesenweg verrohrt. Die Wohnstraße hat nur einen minimalen Querschnitt erhalten, da hier nur ein sehr geringer Verkehr erwartet wird. Die Verkehrsfläche kann auch einen verkehrsberuhigten Ausbau erhalten.

Der Wohnweg zwischen Planstraße C und B 247 soll keine Durchfahrt von bzw. zur Bundesstraße darstellen. Es ist beabsichtigt, den neu auszubauenden Weg vom vorhandenen Weg durch Pfosten zu trennen, so daß für Fußgänger und Radfahrer die Verbindung erhalten bleibt. Da dieser Wohnweg nur 4 Baugrundstücke erschließt und keinen Durchgangsverkehr besitzt, kann von dem Regelquerschnitt von 4,75 m abgewichen werden und eine minimale Breite von 4 m ausgewiesen werden.

Im Bebauungsentwurf sind Baumstandorte in den Verkehrsflächen dargestellt, die zur Verkehrsberuhigung beitragen.

1.54 Grünflächen

Am Nordwestrand des Wohngebietes wurde eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Hier soll ein z. Zt. in der Feldmark stehender Bildstock aufgestellt werden.

1.55 Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Da das Baugebiet den Ortsrand bildet, ist zur Ortsrandgestaltung die Anpflanzung einer Baumreihe entlang des Wurtweges sowie an der Westseite des Teichwiesenweges festgesetzt worden. Weitere Maßnahmen zum Natur- und Landschaftsschutz werden nicht erforderlich.

2. BODENORDNUNG

2.1. Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs- und Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG).

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

2.3. Herstellen öffentlicher Straße, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigungen nach § 125 BBauG).

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

2.5. Enteignungen (§§ 85 ff BBauG).

3. VER- UND ENTSORGUNG

3.1. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das örtliche Leitungsnetz und wird durch die Eichsfelder Energie- und Wasserversorgungsgesellschaft mbH sichergestellt.

3.2. Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die örtliche Wasserversorgung.

3.3. Die Abwasserführung wird an das örtliche Kanalnetz angeschlossen und zum Gruppenklärwerk bei Rollshausen geleitet, das vom Abwasserverband Seeburger See betrieben wird.

3.4. Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch ein gesondertes Kanalnetz und wird dem nächsten Vorfluter zugeleitet.

Durch das Baugebiet verläuft ein Gewässer III Ordnung, Flur 11, Flurstück 200, das sich im Eigentum der Gemeinde befindet. Für die vorgesehene Änderung im und am Gewässer (Verrohrung) wird vor Baubeginn, eine wasserrechtliche Genehmigung (gem. § 98 Abs. 2 Nds. Wassergesetz) bei der Unteren Wasserbehörde eingeholt.

3.5. Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt.

3.6. Energieversorgung

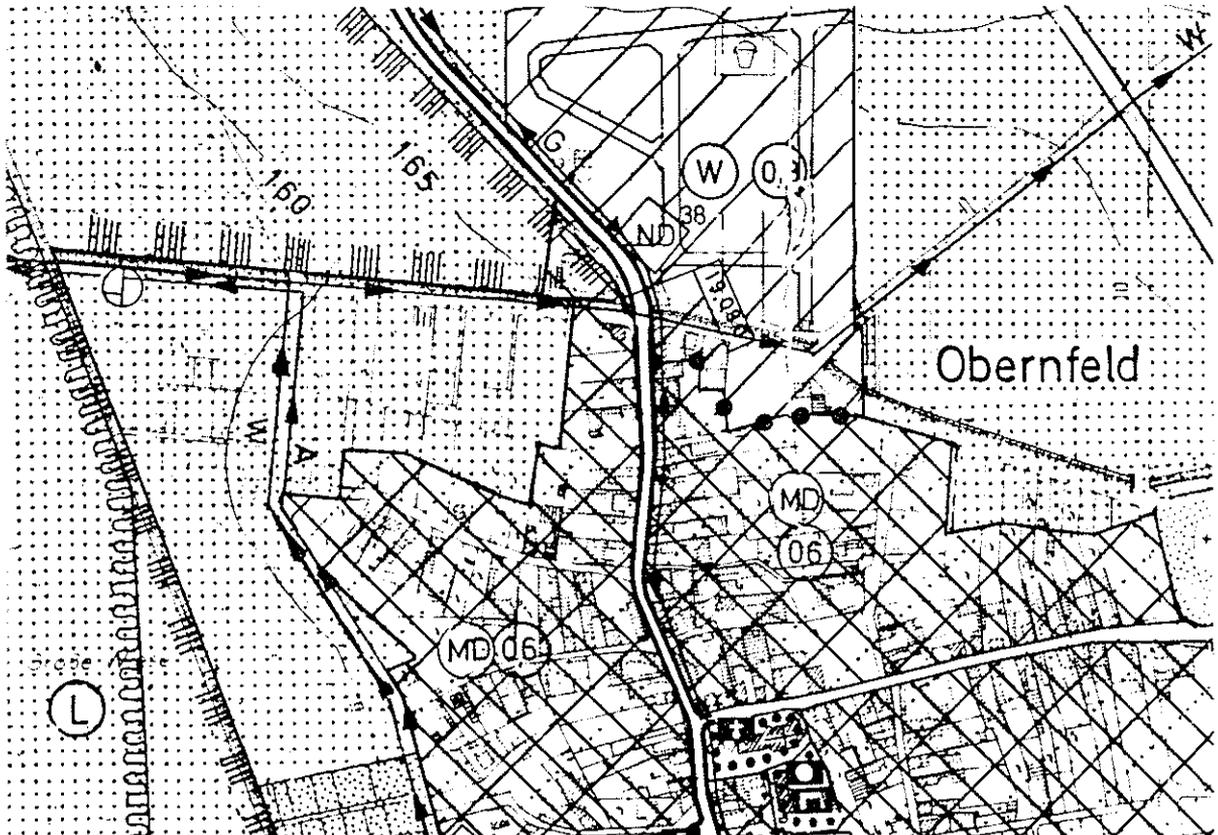
Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM-Elektrizitäts Aktiengesellschaft Mitteldeutschland sichergestellt. Die vorhandenen Leitungen (Erdkabel und Freileitung) sind im Plan dargestellt und berücksichtigt.

3.7. Die Versorgung mit Erdgas kann von der Hauptstraße erfolgen und wird von den Westharzer Kraftwerken GmbH sichergestellt.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan i.M. 1 : 5000



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan i.M. 1 : 5000 3. Änderung



5. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

5.1.	Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen.		
5.2.	Kostenberechnung im einzelnen:		
5.21	Umfang des Erschließungsaufwandes (§128 i.V. mit § 40 BBauG) für		
5.211	den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	<u>26.130,--</u>	DM
5.212	die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	<u>642.500,--</u>	DM
5.213	die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen	<u>-</u>	DM
5.214	Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung	<u>72.990,--</u>	DM
5.215	Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschließungsbeiträge vom		
	Gesamtkosten	<u>741.620,--</u>	DM
	Zuschüsse	<u>-</u>	DM
	Erschließungsbeiträge	<u>556.215,--</u>	DM
	Gemeindeanteil z. Zt. 25 %	<u>185.405,--</u>	DM
5.22	Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs.3 BBauG)		
5.221	Kosten für Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen		
	Gesamtkosten	<u>-</u>	DM
5.222	Kosten für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen, sowie von Landes- und Kreisstrassen, soweit die Fahrbahnen dieser Straßen keine größere Breite als ihre anschließenden freien Strecken erfordern		
	Gesamtkosten	<u>-</u>	DM

5.223	Kanalkosten (§ 127 Abs. 4 BBauG)		
	Gesamtkosten Samtgemeinde	63.800,--	DM
	Zuschüsse	-	DM
	Abgaben lt. Satzung vom _____	-	DM
	Gemeindeanteil	-	DM
5.224	Kosten der Wasserversorgungsanlagen Elt/Gas (§ 127 Abs. 4 BBauG)		
	Gesamtkosten EEW, EAM u. Westharzer Kraftwerke	139.200,--	DM
	Zuschüsse	-	DM
	Abgaben lt. Satzung vom _____	-	DM
	Gemeindeanteil	-	DM
5.225	Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen (Veränderung der Ge- meinde- und Schulverhältnisse) usw.	-	DM
5.23	Zusammenstellung der der Gemeinde ver- bleibenden Kosten		
	aus 5.215	185.405,--	DM
	aus 5.221	-	DM
	aus 5.222	-	DM
	aus 5.223	-	DM
	aus 5.224	-	DM
	aus 5.225	-	DM
	zusammen	185.405,--	DM

- 5.3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald zu treffende Maß-
nahmen und die vorgesehene Finanzierung (§ 9 Abs. 8 BBauG).
Der Ausbau ist für die Jahre 1983 - 1986 vorgesehen. Die Kosten
werden dann im entsprechenden Haushaltsjahr abgedeckt.

6. STÄDTEBAULICHE WERTE

6.1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 2.7914 ha
 davon sind (z.B. landw. Nutzfläche) ha
 ha
 ha
 ha
 ha

6.2. Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 2.7914 ha

6.3. Erschließungsflächen (unterteilt in vorhandene und geplante)

1. Strassen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd. u.dgl.qm	Fläche qm
vorh.				4866 qm
gepl.				1468 qm
				6334 qm
2. Parkflächen				91 qm
3. sonstige Erschl.-Flächen		Grünanlagen		183 qm
		insgesamt		<u>0,6608 ha</u>

(= 23,7% des Bruttobaugebietes)

6.4. Das Nettobauland beträgt mithin 2,1206 ha
 WA-Gebiet 0,1360
 davon sind bereits bebaut MD-Gebiet 0,2785 ha
 für die Bebauung noch zur Verfügung
 stehendes Bauland WA-Gebiet 1,0166 ha
 MD-Gebiet 0,6995 ha

6.5. Besiedlungsdichte:

Vorhanden sind	4	Einf.-Häuser mit	4	WE
	-	Mehrf.Häuser mit	-	WE
geplant sind	24	Einf.-Häuser mit	24	WE
	-	Mehrf.Häuser mit	-	WE
		zusammen	<u>28</u>	<u>WE</u>

Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der

1-geschossigen Bebauung	5763	qm Geschoßfläche
2-geschossigen Bebauung	5868	qm Geschoßfläche
	<u>11631</u>	<u>qm Geschoßfläche</u>
	=====	

Die nutzbare mittlere Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt errechnet:

<u>qm Geschoßfläche</u>				
<u>qm Nettobauland</u>	im 1-geschossigen Bereich	0,5	GFZ	(WA-Gebiet)
	im 2-geschossigen Bereich	0,6	GFZ	(MD-Gebiet)

7. NACHWEIS DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE.

7 Parkplätze sind entlang der Straße Wurthweg vorgesehen. Die Anzahl der Parkstände ist für diesen Plan ausreichend.

8. GARAGEN- UND EINSTELLPLÄTZE

Garagen und Einstellplätze müssen auf den Baugrundstücken (gemäß NBauO je Wohnung - 1 Einstellplatz) hergestellt werden.

9. SPIELPLATZNACHWEIS (nach dem Nieders.Gesetz über Kinderspielpl.)

9.1. Spielplätze für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren sind gemäß § 2(1) bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.

9.2. Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist gemäß § 2(2) in diesem Plan nicht ausgewiesen, da in der Nähe ein größerer Spielplatz vorhanden ist (siehe Auszug aus dem Flächennutzungsplan). Dieser Platz ist so angelegt, daß er den Bedarf von 233 qm (2 % der Geschoßfläche) aus diesem Plan mit deckt und in einer geringeren Entfernung als 400 m von den Benutzern zu erreichen ist. Ansonsten wird den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder in der näheren Umgebung Rechnung getragen.

Bescheinigung des Jugendamtes wird gestellt.

Ausnahmeantrag zum Genehmigungsantrag wird gestellt.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 4 "Zwischen
Wurthweg und Thomasstraße"

vom 6.12.1982 bis 6.1.1983

öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Obernfeld ge-
mäß § 9 Absatz 8 BBauG mit dem Bebauungsentwurf als Anlage zur Be-
gründung beschlossen.

Obernfeld, den 10.02.1983

gez. Steinmetz
stellv. Ratsvorsitzender

gez. Ehbrecht
Gemeindedirektor