

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- Dorfgebiete (§ 9 BauZVO)
- Mischgebiete (§ 9 BauZVO)

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

- Geschossflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- als Höchstmaß

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

- Offene Bauweise
- Baugrenze

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

- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen / Gräben

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Streuobstwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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 Festsetzung Nr. 4)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)
- 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
- bebaubare Fläche

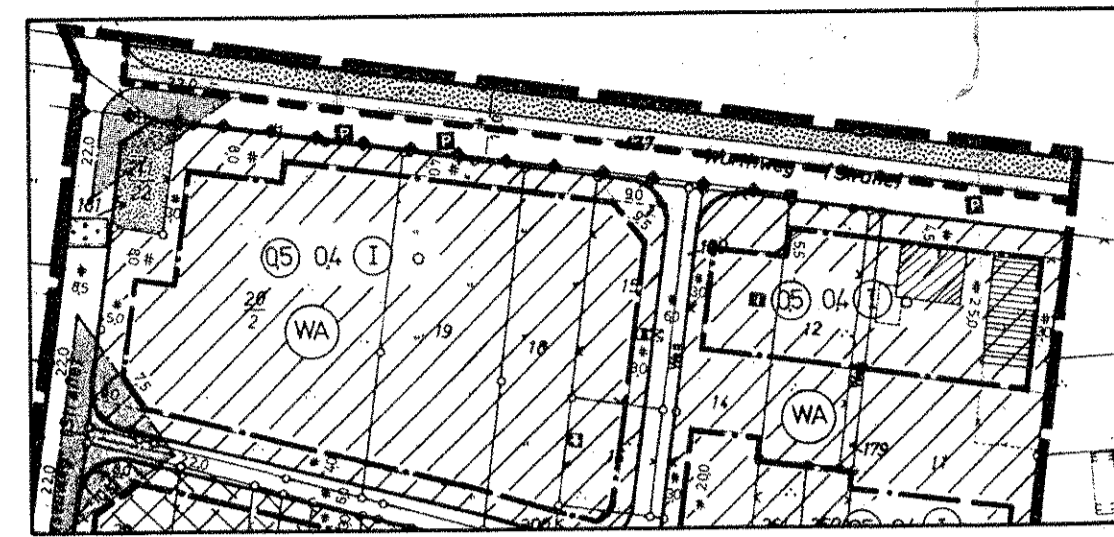
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Höhe der baulichen Anlagen im Mischgebiet wird auf max. 12,50 m über Bezugspunkt festgesetzt. Der Bezugspunkt (Höhe ausgebauter Fahrbahn) für das jeweilige Baugrundstück liegt in Verlängerung der jeweiligen Ostgrenze bis zur Mittelachse der Fahrbahn des Wurthweges. Der Schnittpunkt ergibt den jeweiligen Bezugspunkt.
- Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
- Für die Versiegelung von Flächen sind gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Bst. 1 bis 3 die folgenden Ausmaßbeschränkungen in folgendem Umfang vorzunehmen. Je 10 m² überbauter oder versiegelter Fläche ist ein Ausgleich von 10,1 WE (m²), WE = Werteinheit, vorzunehmen. Für die Versiegelung mit breittugigen Pflastersteinen ist ein Abzug je 10 m² von 0,5 WE (m²) zulässig. Die Wertigkeit für den Ausgleich durch Neuanpflanzungen oder Herstellung von Flächen wird wie folgt festgesetzt:
Baum I. Größenordnung = 80 WE
Baum II. Größenordnung = 68 WE
Obstbaum Hochstamm = 50 WE
Großstrauch natürliche Wuchshöhe über 2,5 m = 28 WE
Kleinstrauch natürliche Wuchshöhe über 0,5 m = 7 WE
Sukzessionsfläche ohne Bepflanzung = 1,4 WE (m²)
Die Textlichen Festsetzungen Nr. 4, 5 und 6 auf diese Festsetzung anrechenbar.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in dem mit 23 gekennzeichneten Bereich heimische und standortgerechte Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als 1,80 m) anzupflanzen und zu erhalten. Für je 15 m angelegene Pflanzstreifenlänge sind mindestens ein Laubbau und drei Mittelstraucher anzupflanzen und zu erhalten.
- Im Misch- und Dorfgebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angelegene 500 m² Baugrundstück ein heimischer und standortgerechter Laubbau (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) anzupflanzen und zu erhalten.
- Im Misch- und Dorfgebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für jeweils fünf errichtete Stellplätze mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbau (I. oder II. Größenordnung) anzupflanzen und zu erhalten.
- Je Baugrundstück mit einer Mindestbreite von 25 m zum Wurthweg wird eine 6 m breite Zufahrt zum Wurthweg als Überdeckung bzw. Verrohrung des offenen Wasserlaufes gestattet. Zusätzliche Zufahrten sind ausgeschlossen.
- Im 20 m Sicherheitsstreifen der B 247 sind bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauZVO nicht zugelassen. Dies gilt auch für Aufschüttungen.

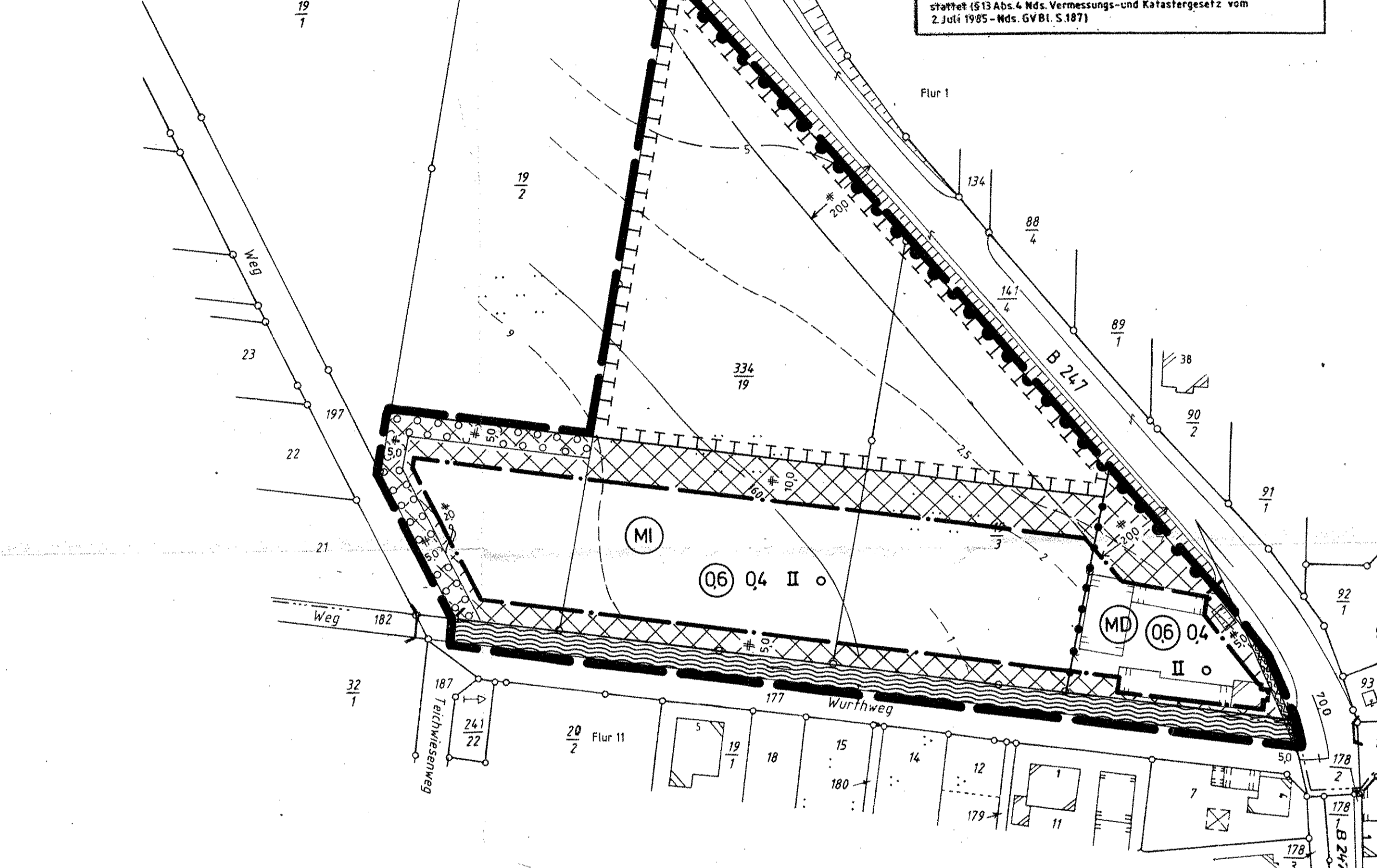
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
(gemäß § 56 und § 7 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

- § 1 Dachneigungen
Die Dachneigung darf 10° nicht unterschreiten.
- § 2 Dachfarben
Für die Dachdeckung sind nur Dachpflaster mit folgenden Farbtonen nach dem Farbreigster RAL 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:
RAL 2001 Rotorange
RAL 2002 Blaurot
RAL 3000 Feuerrot
RAL 3002 Karminrot
RAL 3003 Rubinrot

Verkleinerter Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 4
"Zwischen Wurthweg und Thomasstraße"



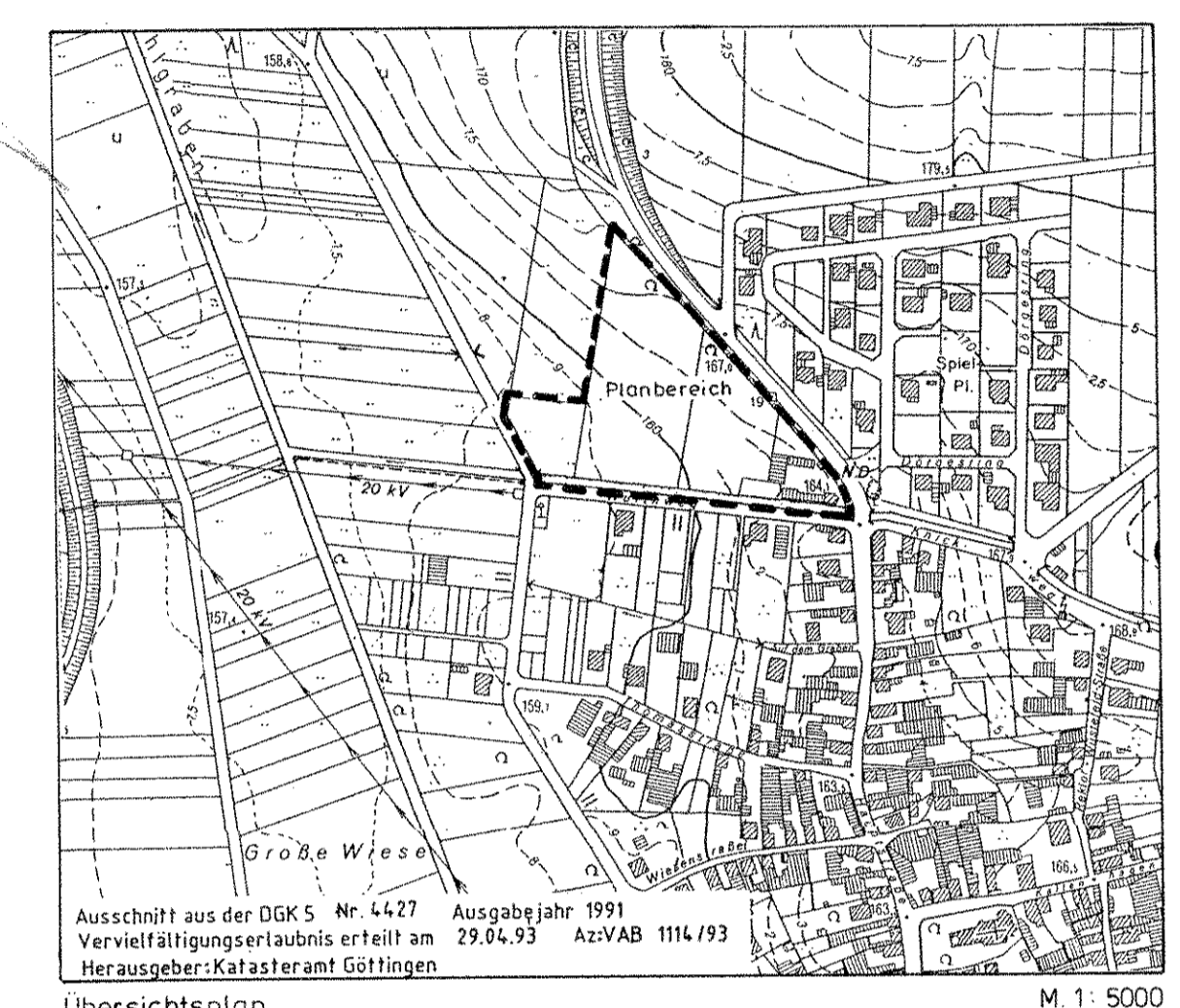
Der Bebauungsplan Nr. 5 "Nördlich des Wurthweges" tritt mit Rechtskraft an die Stelle eines Teilbereiches (dunkel hinterlegt) des Bebauungsplanes Nr. 4 "Zwischen Wurthweg und Thomasstraße"



Planunterlagen
Maßstab 1:1000
Landkreis: Göttingen
Gemeinde: Obernfeld
Gemarkung: Obernfeld
Angefertigt: Göttingen, den 29.04.93
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Flur: 10 Maßstab 1:2000
Stand vom: 18.03.93
Katasteramt Göttingen
im Auftrage
Aktezeichen: VAB 1114/93
Die Veröffentlichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187)

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

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



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 26, 27 und 28 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Obernfeld diesen Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung), als Satzung beschlossen.

Obernfeld, den 15. Dez. 1993
Steinmetz (Steinmetz)
Ehbrecht (Ehbrecht)
Stellv. Bürgermeister
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Obernfeld hat in seiner Sitzung am 15.06.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Anmündungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB örtlich bekannt gemacht.

Obernfeld, den 15. Dez. 1993
Steinmetz
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
VP: VAB 1114/93
Die Veröffentlichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katasteramtes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 der Gesetzes vom 17.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.03.1993). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzlinien der baulichen Anlagen genehmigt einwandfrei.

Die Übertragung der Planunterlage in die örtliche ist einwandfrei erfolgt.
Göttingen, den 15.12.1993
Arbuckle (Arbuckle)
Vermessungsbeamter

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover, im Juni 1993
Keller
Planverfasser
BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
3000 Hannover 71, Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Obernfeld hat in seiner Sitzung am 07.09.1993 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB *) beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.09.1993 örtlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.10.1993 bis 05.11.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Obernfeld, den 15.12.1993
Steinmetz
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Gemeinde Obernfeld hat in seiner Sitzung am dem gebildeten Entwurf 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 18.12.1993 bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.12.1993 bis 18.01.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Obernfeld, den 15.12.1993
Steinmetz
Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

Gemeinde Obernfeld hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 15.11.1993 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 15.11.1993 gegeben.

Obernfeld, den 15.12.1993
Steinmetz
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Gemeinde Obernfeld hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.11.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Obernfeld, den 15.12.1993
Steinmetz
Gemeindedirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: 1114/93) unter Auflagen/Malgebühren/Ausnahme der durch kienlich gemachten Teile *) gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Obernfeld, den 11. März 1994
Steinmetz
Gemeindedirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 16.12.93 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Malgebühren/Ausnahme der durch kienlich gemachten Teile *) nicht geltend gemacht.

Göttingen, den 15. FEB. 94
Steinmetz
Aufsichtsbehörde
Landkreis Göttingen
Der Oberkreisdirektor

Beitriffsbeschluss

Gemeinde Obernfeld hat den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Malgebühren/Ausnahme der durch kienlich gemachten Teile *) nicht geltend gemacht.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.12.1993 bekannt gemacht.

Obernfeld, den 15.12.1993
Steinmetz
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 10. März 1994 angezeigt worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 10. März 94 rechtsverbindlich geworden.

Obernfeld, den 11. März 1994
Steinmetz
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes geltend gemacht worden.

Obernfeld, den 11. März 1995
Steinmetz
Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

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

Obernfeld, den 11. März 2001
Steinmetz
Gemeindedirektor

*) Anmerkung: Nichtzutreffendes streichen
*) sowie der/die Teilanhebung

OBERNFELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 5
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
ÜBER GESTALTUNG
NÖRDLICH DES
WURTHWEGES

M. 1:1000
URSCHRIFT
BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVER-
ORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG

PLANUNGSBÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

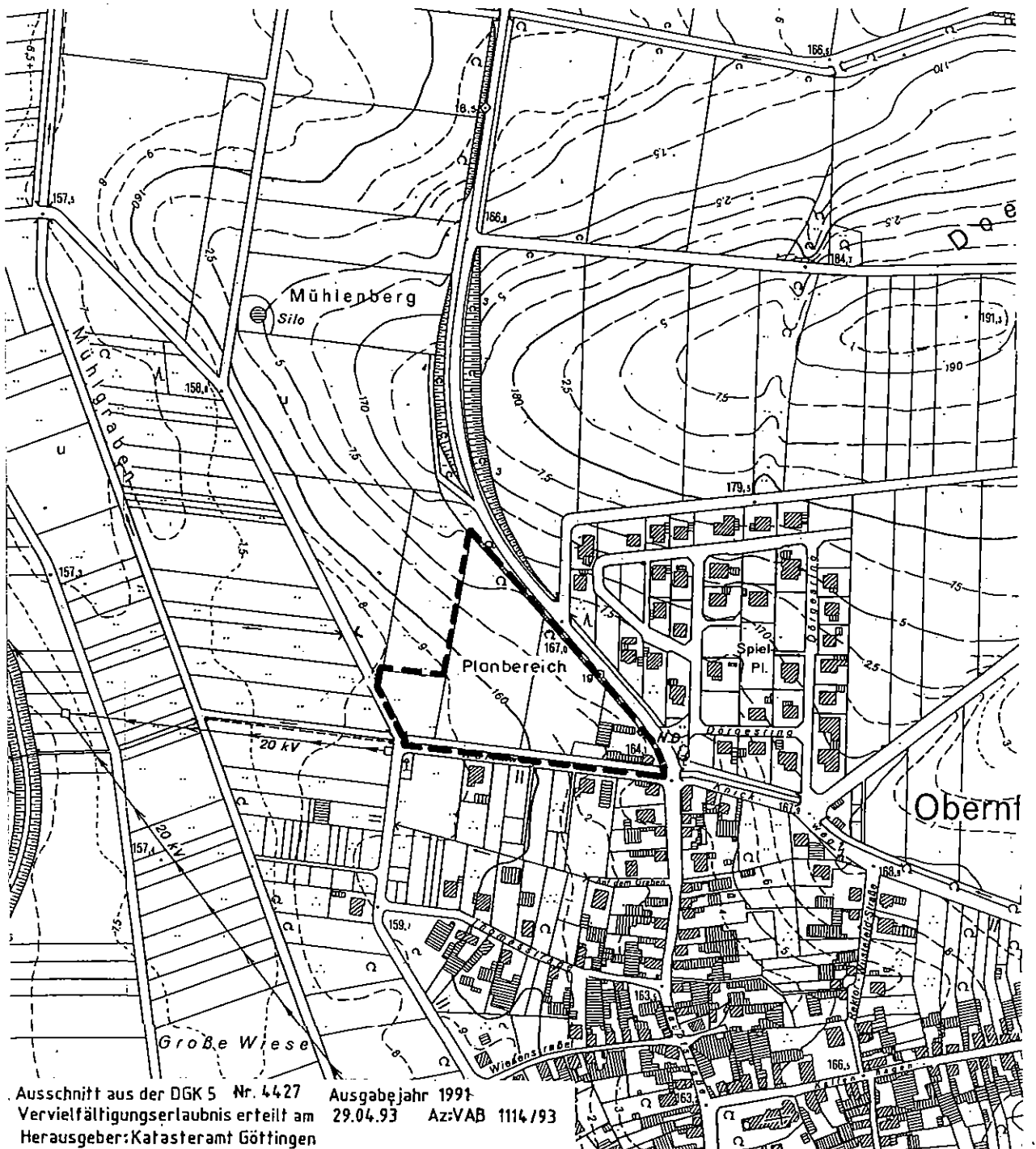
GEM § 40 BauGB	GEM § 320 BauGB	GEM § 10 BauGB	GEM § 11 BauGB	GEM § 12 BauGB
BEARBEITET: 15.06.1993 / RO.	ERGÄNZT: 07.09.1993 / RO.	STAND: 15.11.1993 / RO.	AUFLAGEN EINGEBÄNDERT	

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
15.11.1993	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

GEMEINDE OBERNFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG "NÖRDLICH DES WURTHWEGES"



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Mit Beschluß vom 15. Juni 1993 hat der Rat der Gemeinde Oberfeld die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Nördlich des Wurthweges" beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Norden der Ortslage an der Straße "Wurthweg". Der Planbereich wird, wie auf dem Deckblatt im Maßstab 1:5.000 dargestellt, begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die Samtgemeinde Gieboldehausen hat in der Zeit von 1973 bis 1978 den Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 20.2.1978 vom Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt und am 20.4.1978 bekanntgemacht.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat die Aufstellung von 19 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. bis 14. und die 16. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 15., 17., 18. und 19. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als gemischte Baufläche und Dorfgebiet dar.

2.2 Natur und Landschaft

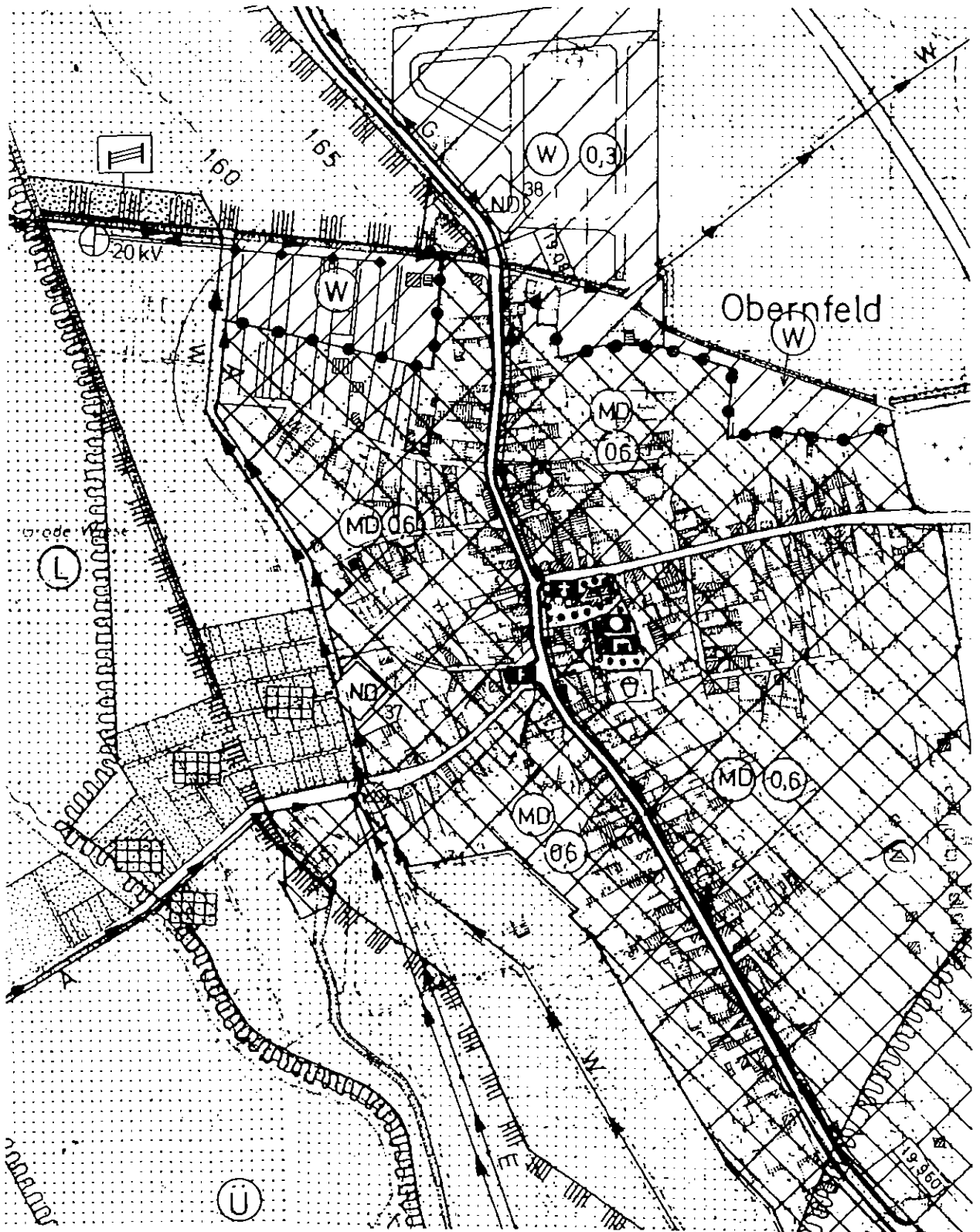
Der Bereich des Bebauungsplanes wird mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Hofstelle landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Bedingt durch die Lage und die Bewirtschaftung stellt die Fläche keinen nennenswerten ökologischen Wert dar. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises ist eine Bautiefe nördlich des Wurthweges als Wohnbau- oder Sonderbaufläche dargestellt. Der übrige Bereich hat die Darstellung sonstige landwirtschaftliche Fläche und Freihaltebereich erhalten. Im Regionalen Raumordnungsprogramm hat der Bereich keine Darstellung erhalten.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird es notwendig, die Ausgleichsmaßnahmen zu konkretisieren sowie eine ortsrandgestaltende Bepflanzung entlang der Bundesstraße festzusetzen.

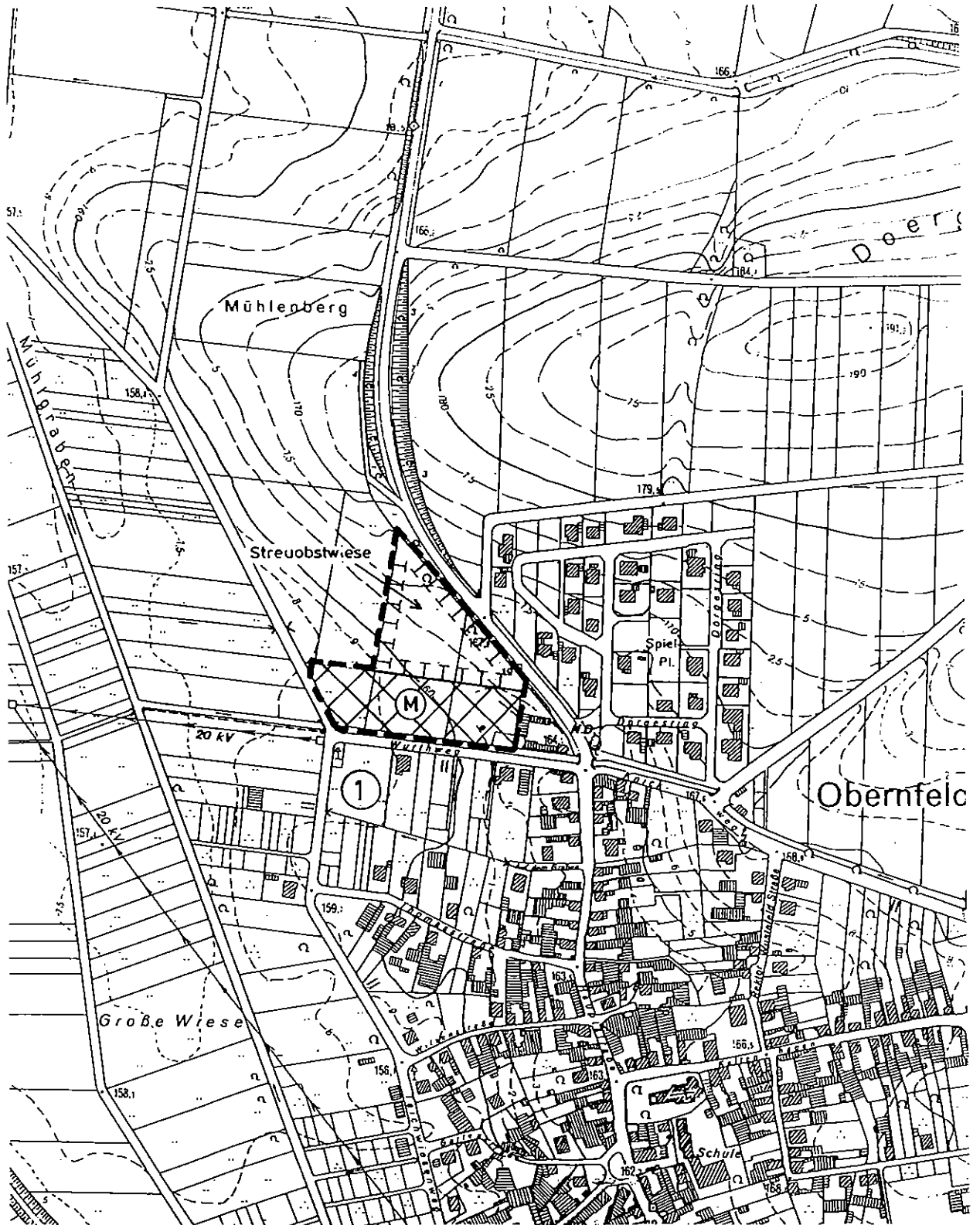
2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden von dem Bebauungsplan nicht berührt.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5.000



Ausschnitt aus der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes, Maßstab 1:5.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Obernfeld ist dem Grundzentrum Gieboldehausen zugeordnet. Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufgabe des Grundzentrums, während die übrigen Gemeinden der Samtgemeinde eine Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zugestanden bekommen haben. Die geplante Baugebietsausweisung dient dem Erhalt der örtlichen Handwerksbetriebe, die in der beengten Ortslage keine Erweiterungsmöglichkeit besitzen und so an den Ortsrand aussiedeln müssen. Eine Ansiedlung im Grundzentrum würde zu erhöhten Fahrten zum Arbeitsplatz führen und die Pendlerbewegung erhöhen. Mit der Erhaltung der Handwerksbetriebe in den Dörfern wird ein Beitrag zur Erhaltung der Bevölkerungszahl geleistet. Mit der Ausweisung des Baugebietes entspricht die Gemeinde den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Baufläche für Handwerks- und sonstige Gewerbebetriebe bereitzustellen. Desweiteren soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Grundlage weiterer Maßnahmen bilden. Unter diesem Gesichtspunkt hat der Rat der Gemeinde Obernfeld die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Nördlich des Wurthweges" beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 5 "Nördlich des Wurthweges" greift mit seinem Geltungsbereich in den Bebauungsplan Nr. 4 "Zwischen Wurthweg und Thomasstraße" ein. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 5 tritt der überplante Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 "Zwischen Wurthweg und Thomasstraße" außer Kraft.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche und Dorfgebiet dar. Aus der gemischten Baufläche wird ein Mischgebiet entwickelt, während das Dorfgebiet entsprechend übernommen wird. Die gemischte Baufläche hatte die Zielsetzung, für die Ansiedlung von Handwerks- und sonstigen Gewerbebetrieben zu dienen. Diese Betriebe sind gleichfalls im Dorfgebiet zulässig. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Diese Entwicklung ist ausgeschlossen, da diese Betriebe heute sinnvoller im Außenbereich untergebracht sind. Andererseits würden diese Betriebe auch zu Konflikten mit der benachbarten Wohnbebauung führen. Unter diesen Gesichtspunkten wurde ein Mischgebiet entwickelt und festgesetzt. Der Eckbereich Wurthweg - B 247 ist als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan dargestellt. Dieser Bereich ist bislang als landwirtschaftliche Betriebsstelle genutzt worden. Zur Zeit werden die Wirtschaftsgebäude als Getränke Laden genutzt. Um hier die landwirtschaftliche Nutzung nicht auszuschließen, wird der Bereich als Dorfgebiet erhalten.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen, Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung der möglichen Betriebsstellen soll sich nicht wesentlich von der Nachbarschaft absetzen. Mit der zugelassenen Grund- und Geschoßflächenzahl von 0,4 und 0,6 ist ausreichend Entwicklungsspielraum gegeben. Die Geschoßzahl ist mit max. II-geschossig festgesetzt. Somit können eingeschossige wie auch zweigeschossige Gebäude errichtet werden.

Da im gewerblichen Bereich die Geschosshöhe über die normale Wohngeschosshöhe hinaus gebaut wird, ist eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt worden. Damit soll vermieden werden, daß am Ortsrand hohe gewerbliche Anlagen entstehen, die störend auf das Ortsbild einwirken (siehe Textliche Festsetzung Nr. 1). Die Bauweise ist mit offener Bauweise festgelegt worden. Damit wird ausgeschlossen, das Gebäude über 50 m Länge errichtet werden können. Diese Baukörper würden sich nicht in das Ortsbild einfügen und erheblich störend wirken. Die Baufläche ist mit Baugrenzen großzügig festgesetzt worden, um genügend Spielraum für die Anordnung der Gebäude zu geben.

3.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Straße Wurthweg mit Ausnahme des Dorfgebietes, welches eine Zufahrt zur Bundesstraße hat. Diese Zufahrt bleibt unverändert erhalten. Der Wurthweg hat zwischen Fahrbahn und Baugebiet einen offenen Wasserlauf. Dieser Wasserlauf soll für Grundstückszufahrten überbrückt bzw. verrohrt werden. Um übergroße Zufahrten zu vermeiden, sollten die Zufahrten auf 6 m Breite begrenzt werden.

Entlang der Bundesstraße sind keine Zuwegungen zugelassen worden. Hier ist die Erschließung der Streuobstwiese über die Bauflächen sichergestellt.

3.6 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Durch die geplante Bebauung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Da die Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen nicht hoch einzustufen ist, bedingt durch die intensive Bewirtschaftung, ist ein Ausgleich möglich. Das geplante Mischgebiet soll einer kleingewerblichen Nutzung zugeführt werden, in dem die Grünflächen eine untergeordnete Fläche einnehmen. Damit für die Ausgleichsmaßnahmen ausreichend Fläche bereitsteht, ist ein Teil der Fläche zwischen Bundesstraße und Wurthweg als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft - Streuobstwiese ausgewiesen. Mit dieser Maßnahme wird der Ortsrand neu gestaltet.

3.7 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

An einem Teil der Nordgrenze des Plangebietes sowie an der Westgrenze stößt das Baugebiet unmittelbar an die freie Landschaft an. Hier ist es notwendig, zur Gestaltung des Ortsrandes sowie negative Einflüsse aus dem Baugebiet auf die Landschaft zu vermeiden, einen Pflanzstreifen festzusetzen. Mit dem 5 m breiten Pflanzstreifen wird die künftige Bebauung harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild eingefügt. Die Pflanzdichte wird über die Textliche Festsetzung Nr. 3 geregelt.

3.8 Textliche Festsetzung

zu Nr. 1

Das geplante Mischgebiet befindet sich am Ortsrand und hat auf das Orts- und Landschaftsbild einen erheblichen Einfluß. Durch die zulässigen gewerblichen Anlagen kann es zu hohen Geschosshöhen kommen, die sich in die übliche II-Geschossigkeit nicht einfügen. Um hier Auswüchse zu vermeiden, ist die max. Höhe der baulichen Anlagen festgelegt. Da das Gelände nicht in einer Höhe verläuft, kann der Bezugspunkt nicht an einem Punkt festgelegt werden, zumal dann Ungleichbehandlungen

eintreten würden. So ist für jedes Baugrundstück der Bezugspunkt auf der Mittelachse der Fahrbahnoberkante des Wurthweges gesondert festzustellen. Das Baugebiet ist nach Westen abfallend. Somit stellt die Ostgrenze der Baugrundstücke die jeweils höhere Seitengrenze dar. Mit der Verlängerung der Ostgrenze der Baugrundstücke auf die Mittelachse der Fahrbahn des Wurthweges, erhält man den Bezugspunkt für das jeweilige Baugrundstück.

Mit dieser Festsetzung werden unpassende Hochbauten vermieden.

zu Nr. 2

Im Bereich der Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecksflächen festgesetzt worden. Diese Festsetzung gewährleistet ein Mindestmaß an Einsicht in die angrenzende Verkehrsfläche und trägt zur Verkehrssicherheit bei.

zu Nr. 3

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

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

$$\frac{500 \text{ m}^2}{10} \times 10,1 \text{ WE/m}^2 = 505 \text{ WE}$$

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

Unter Punkt Natur und Landschaft ist eine Bilanz des Eingriffes sowie der Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

zu Nr. 4

Um die Pflanzdichte im festgesetzten Pflanzstreifen zu bestimmen, bedarf es einer Textlichen Festsetzung. Die Pflanzmenge wird bestimmt durch die laufende Meter Pflanzstreifenlänge auf dem jeweiligen Baugrundstück. So sind je angefangene 15 lfdm Pflanzstreifenlänge ein Laubbaum und drei Mittelsträucher anzupflanzen und zu erhalten. Damit wird gewährleistet, daß zur freien Landschaft hin ein grüngestalteter Übergang erfolgt. Diese Anpflanzung ist auf die Textliche Festsetzung Nr. 3 anrechenbar.

zu Nr. 5

Damit auf den Baugrundstücken nicht nur im Grenzbereich Bäume angepflanzt werden, ist eine zusätzliche flächengebundene Festsetzung getroffen worden. Danach sind je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ein Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. Diese Festsetzung ist auf die Textliche Festsetzung Nr. 3 anrechenbar.

zu Nr. 6

Bedingt durch das zulässige Gewerbe muß davon ausgegangen werden, daß auch eine größere Anzahl von Stellplätzen errichtet werden. Um diese nicht unbegrünt auf den Grundstücken bestehen zu lassen, ist hier eine Anpflanzung festgesetzt worden. Um hier nicht eine doppelte Pflanzdichte zu erhalten, ist auch diese Festsetzung auf die Textliche Festsetzung Nr. 3 anrechenbar.

zu Nr. 7

Das geplante Baugebiet wird von der Erschließungsstraße Wurthweg durch einen offenen Graben getrennt. Damit der Graben nicht in großem Umfang verrohrt wird, ist eine Textliche Festsetzung getroffen worden, die je Baugrundstück eine 6 m breite Überbrückung bzw. Verrohrung zuläßt. Da die Bauplätze noch beliebig aufgeteilt werden können, wird eine Zufahrt nur zugelassen, wenn das Baugrundstück eine 25 m breite Anliegerfront zum Wurthweg hat oder eine größere Breite aufweist. Damit ist sichergestellt, daß max. 7 Zufahrten zulässig werden. Der landwirtschaftliche Betrieb hat seine Erschließung von der Bundesstraße. Die Gebäude sind so angeordnet, daß zum Wurthweg eine Erschließung nicht sinnvoll ist. Bei der Berechnung der Zufahrten ist dieser Bereich herausgelassen worden.

Aus wasserrechtlicher Sicht weist der Landkreis darauf hin, daß die Überfahrten jeweils im Einzelfall genehmigt werden müssen. Alternativ dazu könnte aber auch die Gemeinde für max. alle 7 Überfahrten, mit genauer örtlicher Festlegung, Antragsteller für den wasserrechtlichen Antrag sein.

zu Nr. 8

In Anlehnung an das Bundesfernstraßengesetz wird entlang der Bundesstraße ein Bereich festgesetzt, der von baulichen Anlagen und Aufschüttungen freizuhalten ist.

3.9 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Bebauung des Gebietes wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Dieser ist bedingt durch die Überbauung sowie die Versiegelung von Flächen auf den Grundstücken. Da die Gemeinde jedoch Flächen zur Bebauung bereitstellen muß, um Raum für Wohnen und Handwerk zu schaffen, ist der Eingriff unumgänglich. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist der Eingriff nicht erheblich und kann durch Pflanzmaßnahmen ausgeglichen werden. Mit der Textlichen Festsetzung Nr. 3 ist ein Ausgleich festgesetzt worden.

Bestandsberechnung

Plangebiet	19.654 m ²
Landwirtschaftliche Betriebsstelle	1.781 m ²
Ackerfläche	16.657 m ²
Graben mit Böschungsfläche	1.216 m ²

Berechnung der Wertigkeit

Landwirtschaftliche Betriebsstelle	1.781 m ² x	0,0 WE/m ² =	---
Ackerfläche	16.657 m ² x	0,7 WE/m ² =	11.660 WE
Graben mit Böschungsfläche	1.216 m ² x	1,7 WE/m ² =	2.067 WE

Das Plangebiet stellt damit einen Wert von 13.727 WE dar.

Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen

Mischgebiet	8.607 m ²		
davon versiegelte Fläche durch Gebäude 0,4	3.443 m ² x	0,0 WE/m ² =	---
davon zusätzlich versiegelte Fläche 50 % der GRZ	1.721 m ² x	0,0 WE/m ² =	---
davon Pflanzstreifen (Sukzession)	513 m ² x	1,2 WE/m ² =	615 WE

Rest Grünfläche	2.930 m ² x	1,1 WE/m ² =	3.223 WE
Graben mit Böschung	985 m ² x	1,7 WE/m ² =	1.675 WE
Versiegelte Zufahrten 7	231 m ² x	0,0 WE/m ² =	---

Anpflanzung durch
Textl. Festsetzung Nr. 5
8607 : 500 = 18
18 Laubbäume
je 50 - 90 WE = 900 WE

Textliche Festsetzung Nr. 6
Bei der Versiegelung von
Freifläche von 1721 m²
können 30 % als Stell-
plätze angerechnet werden
37 Stellplätze = 8 Laubbäume
8 Laubbäume
je 50 - 90 WE = 400 WE

Textliche Festsetzung Nr. 4
102,5 : 15 lfdm =
7 Laubbäume
7 Laubbäume
je 50 - 90 WE = 350 WE
7 x 3 Großsträucher
21 Großsträucher
je 28 WE = 588 WE
7 x 3 Kleinsträucher
21 Kleinsträucher
je 7 WE = 147 WE

Durch die Aufgabe der land-
wirtschaftlichen Nutzung als
Sukzessionsfläche, erhält die
Fläche eine Wertigkeit von
8.050 m² x 1,2 WE/m² = 9.660 WE
17.558 WE(m²)

Damit ist ein Ausgleich sichergestellt.

Eine Bepflanzung zur Obstwiese ist somit nicht erforderlich. Die Obstwiese sollte im Zuge anderer Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht gerechtfertigt.

Durch die Obstwiese wird die Möglichkeit gegeben, die Sukzessionsfläche zu verringern und die verkleinerte Fläche als Obstwiese herzustellen.

3.10 Immissionsschutz

Das geplante Baugebiet grenzt im Süden an das vorhandene Allgemeine Wohngebiet an. Die zulässigen Lärmrichtwerte liegen mit 5 dB(A) auseinander. Unter Beachtung der zulässigen Lärmrichtwerte im Mischgebiet sind keine Konflikte zum Allgemeinen Wohngebiet zu erwarten.

3.11 Hinweise

Von Seiten des Landkreises wird darauf hingewiesen, daß der Deponieraum im Landkreis Göttingen sehr begrenzt ist und diesbezüglich der Bodenaushub auf den Baugrundstücken verbleiben soll. Soweit dies nicht möglich ist, soll ein Nachweis über den Verbleib des Bodens geführt werden.

Zu den Textlichen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden folgende Gehölzarten zum Anpflanzen empfohlen.

Bäume I. Größenordnung:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudo-platanus*)
Sandbirke (*Betula pendula*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Bergulme (*Ulmus glabra*)
Feldulme (*Ulmus carpinifolia*)

Bäume I. Größenordnung im feuchten Bereich:

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

Möglichst als Kopfweide:

Silberweide (*Salix alba*)
Lorbeerweide (*Salix pentandra*)

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

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

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Wildbirne (*Pyrus communis*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Bäume II. Größenordnung im feuchten Bereich:

Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Saalweide (*Salix caprea*)
Bruchweide (*Salix fragilis*)

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

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

Apfelsorten:

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

Birnensorte:

Gute Luise, Gute Graue, Rote Bergamotte

Zwetschen- und Pflaumensorten:

Hauszwetsche, Große grüne Reneclaud

Kirschensorten:

Knorpelkirsche, Schattenmorelle

Pflanzqualität: Hochstamm

Sträucher:

Schlehe (*Prunus spinosa*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus Monogyna*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Hecken und Hundsrose (*Rosa canina*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Hartriegel (*Cornus Sanguinea*)
Himbeere (*Rubus idaeus*)
Brombeere (*Rubus fruticosus*)

Sträucher im feuchten Bereich:

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

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

Von Seiten des Straßenbauamtes wird darauf hingewiesen, daß das Sichtdreieck im Einmündungsbereich des Wurthweges in die B 247 im Sinne der RAS-K-1-88 der Anfahrtsicht entspricht. Deshalb ist der Wurtweg als sog. Stopstraße zu beschildern.

Oberflächen- und Abwässer aus dem Baugebiet dürfen den Straßenanlagen der B 247 weder mittelbar noch unmittelbar zugeleitet werden.

Die Lagerung von Baumaterial jeder Art im Bereich der Straßenanlagen der B 247 ist nicht gestattet.

Geplante Anpflanzungen entlang der Bundesstraße sind mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

Lärmschutzentschädigungen für das Plangebiet können von der Straßenbauverwaltung nicht gewährt werden.

4. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Das geplante Baugebiet liegt am Ortsrand von Oberfeld und hat Einfluß auf das Orts- und Landschaftsbild. Zur Integration der Neubebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild wird eine Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung festgesetzt.

Durch die Ortsrandbepflanzung haben die Fassadenflächen keinen nennenswerten Einfluß auf das Orts- und Landschaftsbild. Somit wird die Gestaltung der Dachfläche und die Farbgebung festgesetzt.

§ 1 Dachneigung

Die bebaute Ortslage wird geprägt durch geneigte Dächer. Flachdächer würden die Dachlandschaft des Ortes erheblich beeinträchtigen. Um dieses zu vermeiden, wird die Dachneigung auf min. 10° begrenzt.

§ 2 Dachfarbe

Die historische Dachfarbe von Oberfeld ist die rote Dachfarbe. Diese Farbgebung fügt sich harmonisch in das Landschaftsbild ein. Um eine Vielfalt von verschiedenen Dachfarben zu vermeiden, wird die Dachfarbe auf rote Farbtöne begrenzt.

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 Trinkwasserversorgung wird von der EEW sichergestellt und erfolgt durch Anschluß an die vorhandene Trinkwasserleitung im Wurthweg.

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die örtliche Wasserversorgung.

Die EEW stellt im Rahmen der Transportkapazität der Trinkwasserleitung Löschwasser zur Verfügung. Soweit die Transportkapazität nicht ausreicht, besteht die Möglichkeit zur Wasserentnahme aus dem Mühlengraben. Die Feuerwehr der Samtgemeinde ist mit entsprechendem Gerät ausgerüstet, um Wasser über eine lange Wegstrecke zu befördern.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird der Gruppenkläranlage in Rollshausen zugeleitet.

Die Oberflächenentwässerung soll soweit wie möglich auf den Grundstücken über Versickerung erfolgen. Im übrigen ist ein Anschluß an den vorhandenen Regenwasserkanal im Wurthweg vorgesehen. Unter Voraussetzung, daß in dem Baugebiet versickerungsfähiger Boden ansteht, sollten Maßnahmen zur Versickerung des Dachflächenwassers vorgenommen werden.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt.

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

Eine Versorgung mit Erdgas ist durch die Westharzer Kraftwerke möglich.

5.4 Einstellplätze, Parkplätze

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.

Auf die Ausweisung eines Spielplatzes für Kinder ist verzichtet worden. Ein Ausnahmeantrag wird mit folgender Begründung gestellt:

Das geplante Mischgebiet soll zur Unterbringung von Handwerks- und sonstigen Gewerbebetrieben genutzt werden. Für derartige Betriebe gehört das Wohnen auf dem Betriebsgrundstück dazu. So kann davon ausgegangen werden, daß max. 50 % der zulässigen Geschoßfläche für die Berechnung herangezogen werden kann. Für die wenigen Wohnungen (ca. 5) steht den Kindern auf den Betriebsgrundstücken ausreichend Fläche für ihre Spiel- und Bewegungsbedürfnisse zur Verfügung. Diesbezüglich wird auf die Ausweisung eines Spielplatzes für Kinder verzichtet.

5.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

Erwerb und Freilegung	keine
Verkehrsflächenausbau	70.000,-- DM
Anlage der Grünflächen	keine

Von diesen Beträgen sind 70.000,-- DM abzüglich 10 % Gemeindeanteil über den Erschließungsbeitrag zu verteilen.

Regenwasserkanal	keine
Schmutzwasserkanal	keine
Hausanschlüsse (SW, RW)	keine

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

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	1,9654 ha
davon sind	
Dorfgebiet	0,1781 ha
Mischgebiet	0,8607 ha
Streuobstwiese	0,8050 ha
Wasserfläche / Graben	0,1216 ha

Bei der geplanten mittleren Baudichte von 0,6 GFZ im Dorfgebiet ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 1.069 m², bei der geplanten mittleren Baudichte von 0,6 GFZ im Mischgebiet ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 5.164 m².

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 5 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

"Nördlich des Wurthweges"

vom 05.10.1993 bis einschließlich 05.11.1993

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

Obernfeld, den 15.12.1993

gez. Steinmetz
stellv. Bürgermeister

gez. Ehbrecht
Gemeindedirektor