

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 2, 4 und 5)

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

Geschoßflächenzahl
0,6

Grundflächenzahl
0,4

Zahl der Vollgeschosse
II
als Höchstmaß
(siehe Textliche Festsetzung Nr.1)

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

offene Bauweise

Baugrenze

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

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdisch, Gasleitung

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Streuwiese, privat

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
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können/ Streuwiese
(§ 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. 3)

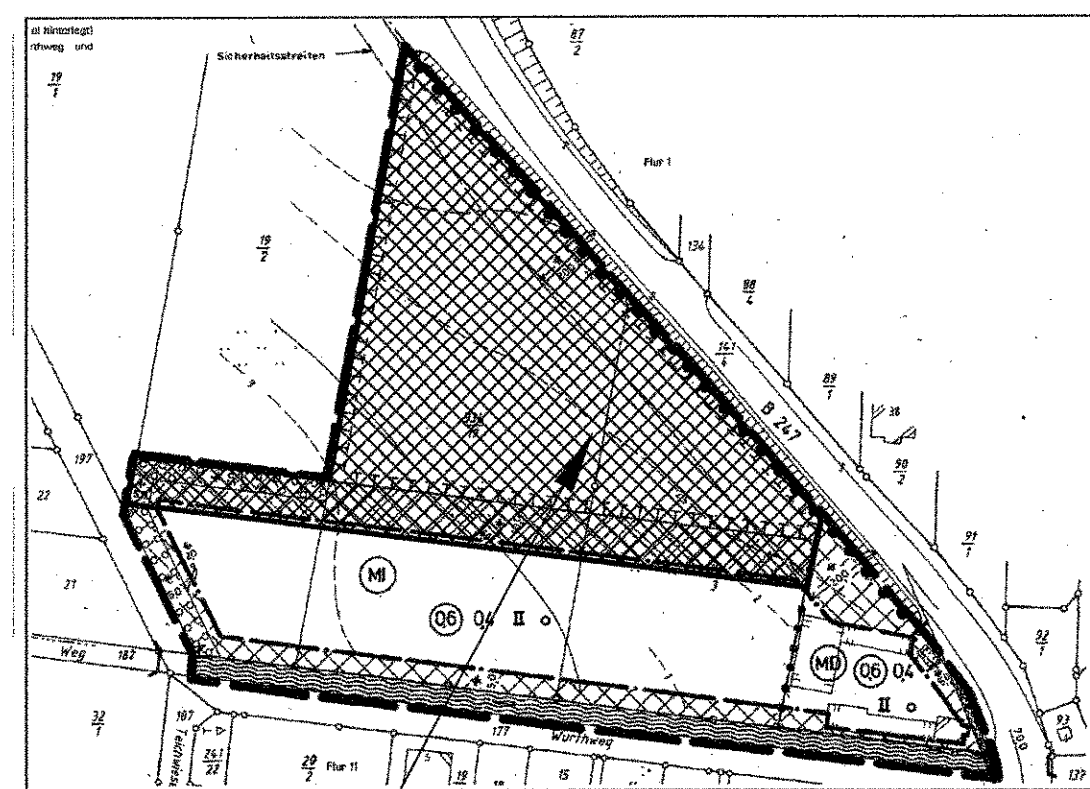
SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Leitungsrechten zugunsten der Westhazer Kraftwerke zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

Verkleinerter Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 5 "Nördlich des Wurthweges"



Der Bebauungsplan Nr. 7 "Nördlich des Wurthweges II" tritt mit Rechtskraft an die gekennzeichnete Stelle eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 "Nördlich des Wurthweges"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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.

2. Für die Versiegelung von Flächen sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatG Ausgleichsmaßnahmen 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 breittufigen 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 = 90 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. 3, 4 und 5 sind auf diese Festsetzung anrechenbar.

3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in dem mit gekennzeichneten Bereich heimische und standortgerechte Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) und Mittelsträucher (natürliche Wuchshöhe über 1,80 m) anzupflanzen und zu erhalten. Für je 15 m angefangene Pflanzstreifenlänge sind mindestens ein Laubbaum und drei Mittelsträucher anzupflanzen und zu erhalten.

4. Im Mischgebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je angefangenes 500 m² Baugrundstück ein heimischer und standortgerechter Laubbaum (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) anzupflanzen und zu erhalten.

5. Im Mischgebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB für jeweils fünf errichtete Stellplätze mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum I. oder II. Größenordnung anzupflanzen und zu erhalten.

6. Im 20 m Sicherheitsstreifen der B 247 sind bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zugelassen. Dies gilt auch für Aufschüttungen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(gemäß § 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

§ 1 Dachneigungen

Die Dachneigung darf 10° nicht unterschreiten.

§ 2 Dachfarben

Für die Dacheindeckung sind nur Dachpfannen oder Ziegel mit folgenden Farbtonen nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:

- RAL 2001 Rotorange
- RAL 2002 Blutrot
- RAL 3000 Feuerrot
- RAL 3002 Karminrot
- RAL 3003 Rubinrot

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die den §§ 1 und 2 dieser Örtlichen Bauvorschrift widerspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 97 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Obernfeld, den 26.04.2001



Albrecht
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.02.2000 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 Abs. 4 BauGB öffentlich bekanntgemacht.

Obernfeld, den 26.04.2001

Albrecht
Bürgermeister

Planunterlage

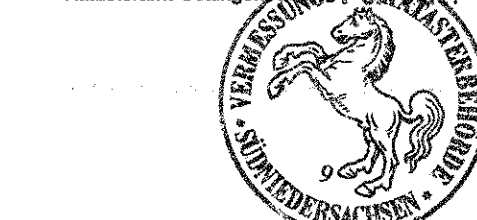
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / L4-1236/1999

Die Verwirklichung 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 1/2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

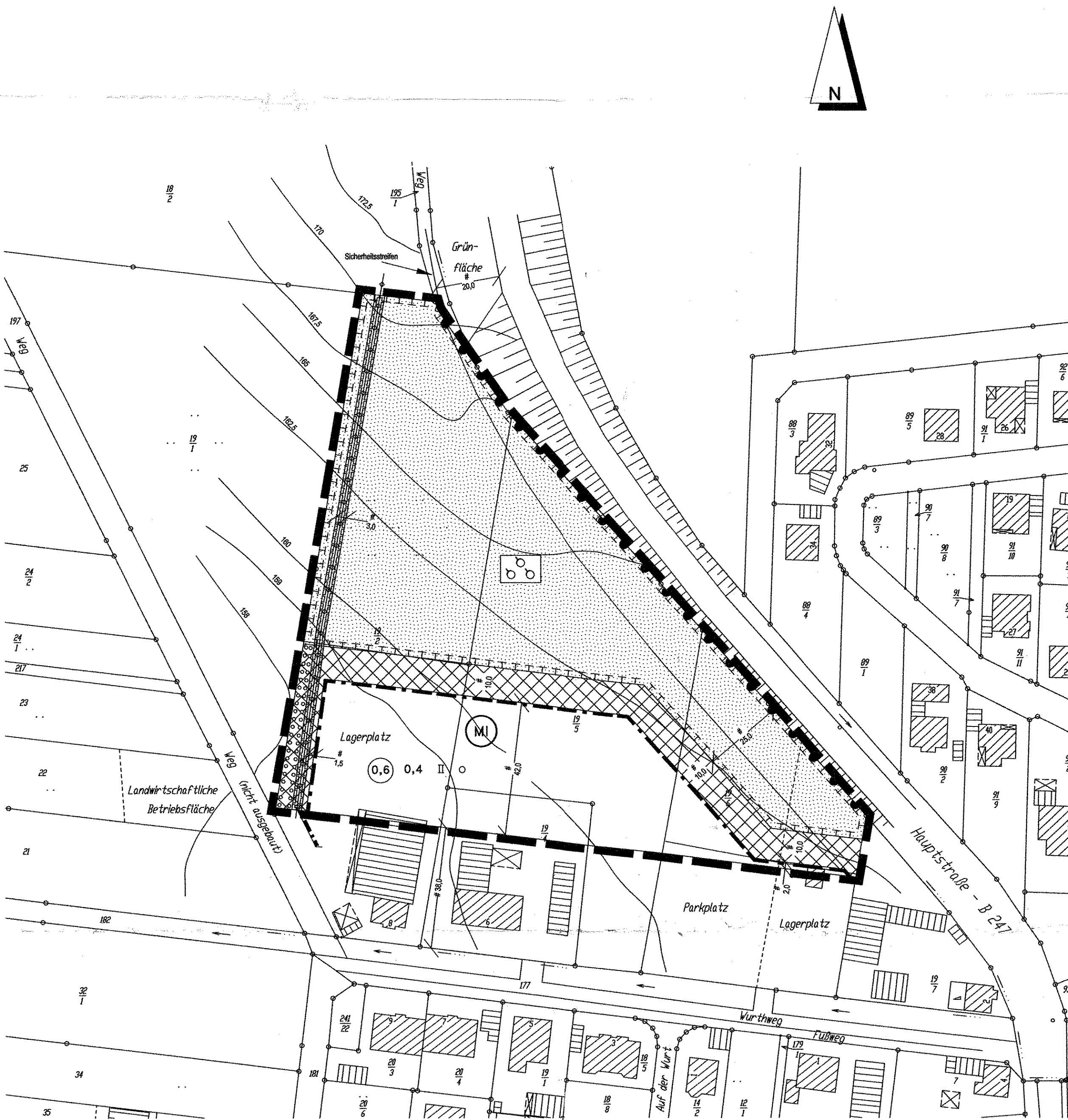
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt Göttingen



Im Auftrage

Albrecht



Planverfasser
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im Februar 2000



Öffentliche Auslegung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.01.2001 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 16.01.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Obernfeld, den 26.04.2001

Albrecht
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Obernfeld, den

Albrecht
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 3 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Obernfeld, den

Albrecht
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, Änderung: nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.04.2001 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Obernfeld, den 26.04.2001

Albrecht
Bürgermeister

Genehmigung

Der Bebauungsplan, Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmigung eingereicht worden.

Der Bebauungsplan, Änderung, ist mit Verfügung (AZ:) dem heutigen Tage unter Auflegen mit Maßgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Obernfeld, den

Albrecht
Bürgermeister

Betriffsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom AZ: , aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigegeben.

Der Bebauungsplan, Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Obernfeld, den

Albrecht
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung / Der Satzungsbeschluss / der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, Änderung, ist damit am 26.04.2001 rechtsverbindlich geworden.

Obernfeld, den 27.07.2001

Albrecht
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Obernfeld, den 27.07.2002

Albrecht
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

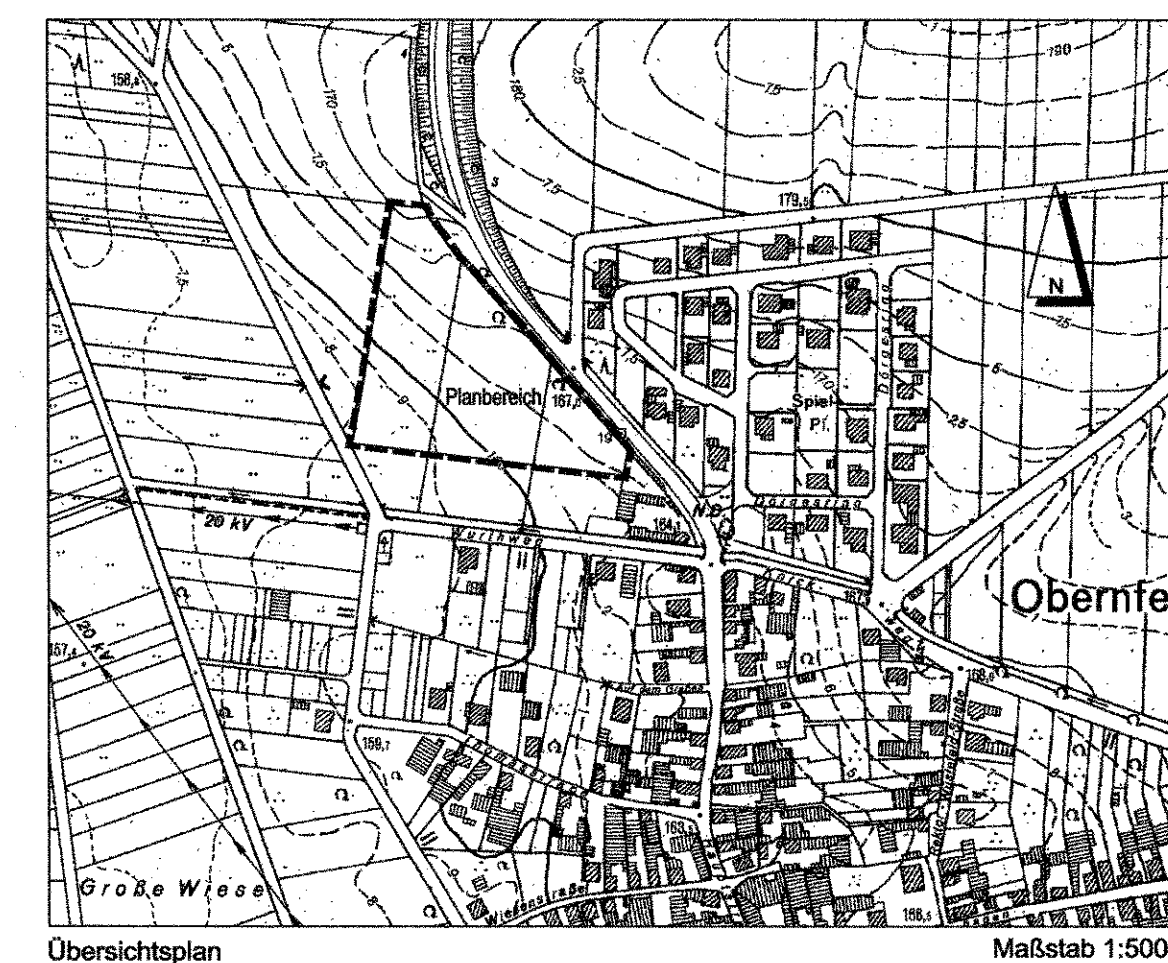
Obernfeld, den

Albrecht
Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen sowie der/die Teilplanaufhebung

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Grünland
- Höhenlinie über N.N.
- Graben



OBERNFELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 7
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
NÖRDLICH DES
WURTHWEGES II
EINSCHLIESSLICH
TEILPLANAUFHEBUNG
URSCHRIFT
M. 1:1000

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

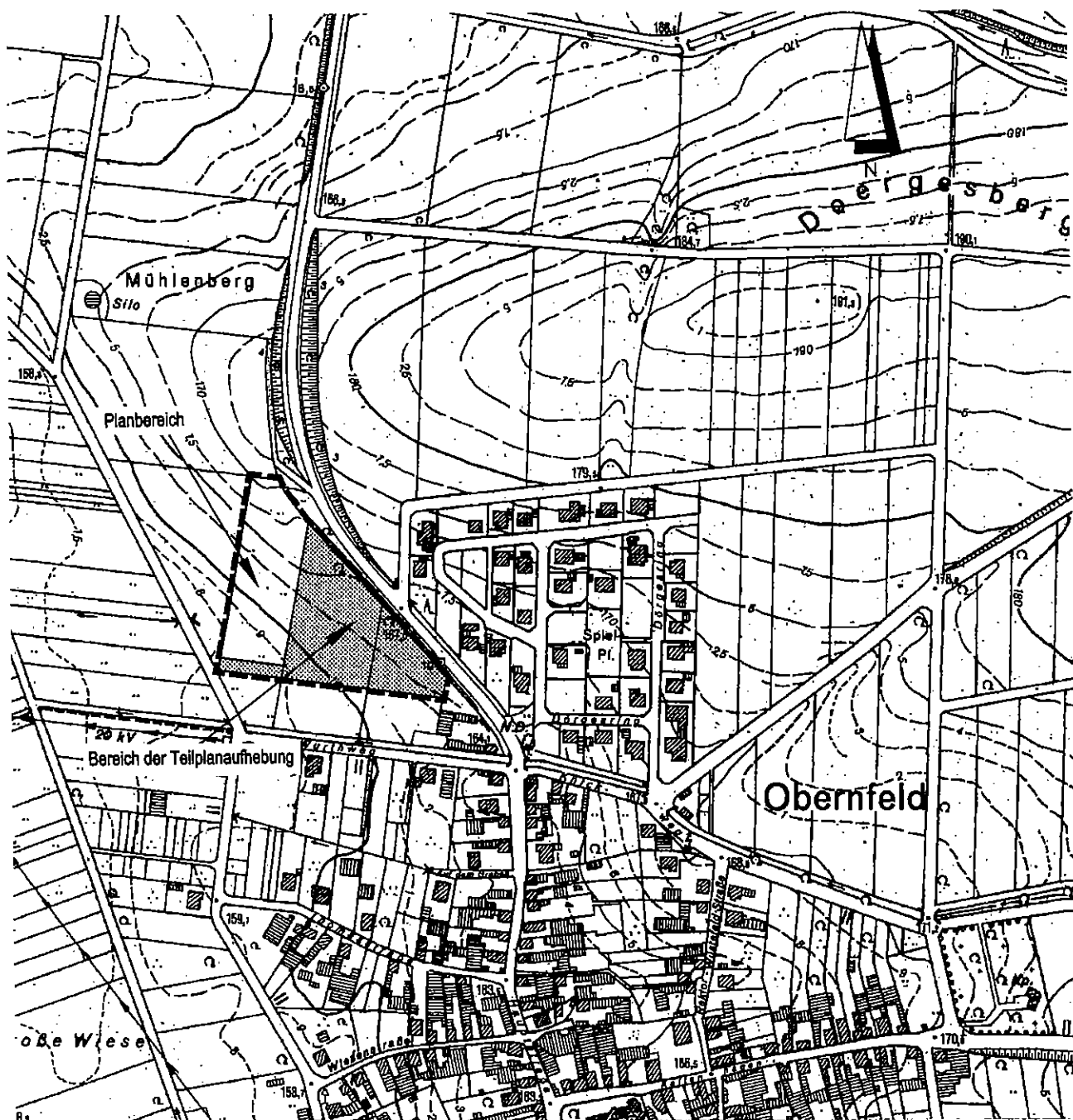
BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

GEM. § 4 (1) BauGB	GEM. § 3 (2) BauGB	GEM. § 10 (1) BauGB	Gem. § 10 (3) BauGB
BEARBEITET AM: 15.02.2000 / RO	BEARBEITET AM: 05.01.2001 / RO		

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 (1) BauGB
26.4.2001	gem. § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE OBERFELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 7 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
"NÖRDLICH DES WURTHWEGES II"
EINSCHLIESSLICH TEILPLANAUFHEBUNG



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschuß

Mit Beschluß vom 03.02.2000 hat der Rat der Gemeinde Oberfeld die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Nördlich des Wurthweges II" beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 7 greift in den Bebauungsplan Nr. 5 "Nördlich des Wurthweges" ein. Die überplanten Bereiche werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 7 "Nördlich des Wurthweges II" aufgehoben.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Norden der Ortslage zwischen B 247 und der Straße "Wurthweg". Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5, das durch den Bebauungsplan Nr. 7 überplant wird, ist auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 zusätzlich gekennzeichnet.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Oberfeld ist der Samtgemeinde Gieboldehausen zugeordnet. Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufgabe des Grundzentrums, während die übrigen Gemeinden der Samtgemeinde eine Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung im Flächennutzungsplan zugestanden bekommen haben.

So hat die Gemeinde Oberfeld für örtliche Handwerksbetriebe nördlich des Wurthweges ein Mischgebiet ausgewiesen, das den Flächenbedarf der dort angesiedelten Betriebe nicht mehr gerecht wird. Mit der Erweiterung des Mischgebietes können die Betriebe am Ort gehalten wodurch Pendlerverkehre vermieden sowie Material und Energie gespart werden.

Damit entspricht die Planung den Zielsetzungen der Regionalplanung.

2.2 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 24 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. bis 14. und die 16. - 24. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Aufstellungsverfahren.

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt den Bereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche und als Grünfläche Obstwiese dar.

Der Bebauungsplan Nr. 7 wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Natur und Landschaft

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes zeigt auf, daß die gemischte Baufläche nördlich des Wurthweges erweitert werden soll. Der Eingriff in den Naturhaushalt ist unvermeidbar, zumal es sich nur um Erweiterungsfläche handelt. Somit ist der Eingriff bereits minimiert. Desweiteren muß der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen werden.

Die geplante gemischte Baufläche nimmt ausgewiesene Grünfläche Streuobstwiese in Anspruch. Diese Fläche wird durch Verlagerung nach Norden flächengleich ersetzt. Im übrigen wird die Fläche landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen Entwurf ist der Änderungsbe-
reich wie folgt dargestellt.

Karte I	Teilaspekte Arten und Lebensgemeinschaften wichtige Bereiche Bedeutung für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften gering - Zieltyp V Acker- und Gartenbaubiotope A - Acker
Karte II	Wichtige Bereiche Landschaftsbild Leistungsfähigkeit des Landschaftserleben und Zieltypen eingeschränkt - Zieltyp Verbesserung
Karte VI	Wichtige Bereiche Einzelziele und Maßnahmen - Schutzgebiete und Objekte - ohne Darstellung Änderungsbereich grenzt an das Landschafts- schutzgebiet Untereichsfeld
Karte VII	Wichtige Bereiche Einzelziele und Maßnahmen Landwirtschaft allgemeine Anforderungen gem. Kapitel 8.6

Wie aus den Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes hervorgeht, sind im Be-
reich der Änderung keine besonders geschützten Bereiche vorhanden.

Unter Punkt Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der Be-
stand sowie der Eingriff und die Ausgleichsmaßnahmen bewertet und bilanziert.

2.4 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungs und Wasserschutzgebiete werden von dem Bebauungsplan nicht
berührt.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das vorhandene Mischgebiet zu erweitern, um den vorhandenen Betrieben weiteren Entwicklungsraum zu geben. Desweiteren soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Grundlage weiterer Maßnahmen bilden. Unter diesen Gesichtspunkten hat der Rat der Gemeinde Obernfeld die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5 weist in einer Tiefe von 50 m nördlich des Wurthweges ein Mischgebiet aus. Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die gemischte Baufläche auf einer max. Tiefe von 90 m dargestellt. Das vorhandene Mischgebiet wird entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes erweitert.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen, Baugrenzen

Die geplante Mischgebietserweiterung dient der Erweiterung der vorhandenen Betriebe. So ist es notwendig, in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan einzugreifen, um die überbaubare Fläche über den derzeitigen Grenzabstand in die Erweiterungsfläche zu erweitern. Dabei wird der 20 m Abstand zum nächsten Rand der Fahrbahn der B 247 berücksichtigt bzw. eingehalten.

Die bauliche Ausnutzung Geschößzahl bis II-geschossig, Grundflächenzahl 0,4 und Geschößflächenzahl 0,6 sowie die Bauweise offene, wird vom rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen.

3.4 Verkehr

Flächen für Erschließungsanlagen (Straßen und Wege) werden nicht benötigt. Die Erschließung erfolgt vom Wurthweg über die angrenzenden Grundstücksflächen.

3.5 Hauptversorgungsleitungen

Am Westrand des Baugebietes verläuft eine Gastransportleitung (Gashochdruckleitung) der Westharzer Kraftwerke. Da die Gasleitungen nicht überbaut werden dürfen, ist eine Bebauung im Nahbereich der Gasleitung nicht zugelassen. Die Gastransportleitung ist im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht dargestellt, so daß der Bestand gesichert ist. Desweiteren dürfen im Bereich der Gasleitung keine tiefwurzelnden Pflanzen angepflanzt werden, die die Leitung gefährden könnten. Bauliche Maßnahmen im Nahbereich der Gastransportleitung sind mit den Westharzer Kraftwerken abzustimmen (Tel. 05522/503-0).

3.6 Grünflächen - Streuobstwiese

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5 stellt den nördlichen Teil der Flurstücke 334/19 und 19/3 als Streuobstwiese dar. Diese Fläche wird zu einem Teil in Mischgebiet geändert. Um einen Ausgleich der Grünflächennutzung zu gewährleisten, wird die verbleibende Restfläche des Flurstücks 19/2 als Grünfläche - Streuobstwiese ausgewiesen.

Die Grünfläche steht in privatem Eigentum und soll auch weiterhin als Streuobstwiese privat genutzt werden.

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

Die ausgewiesene Grünfläche - Streuobstwiese stellt eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Somit erhält die Grünfläche diese Festsetzung zusätzlich.

3.8 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Nordgrenze des Baugebietes wird durch die Streuobstwiese gestaltet. Im Westen grenzt das Plangebiet jedoch an die freie Landschaft. Hier ist es notwendig, den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan begonnenen Pflanzstreifen von 5 m Breite nach Norden bis an die Streuobstwiese zu verlängern. Damit wird eine harmonische Ortsrandgestaltung gewährleistet. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird die Pflanzdichte bzw. Anzahl der anzupflanzenden Gehölze festgelegt.

3.9 Textliche Festsetzung

zu Nr. 1

Das aufgrund der Ortsrandlage und der gewerblichen Nutzung hat der rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine max. Bauhöhe festgesetzt. Diese Bauhöhe wird mit 12,50 m über Bezugspunkt unverändert beibehalten. Durch das ansteigende Gelände können die zulässigen Gebäude nicht so hoch gebaut werden, wie am Wurthweg. Diese Festsetzung trägt dazu bei, das Landschaftsbild harmonisch zu gestalten.

zu Nr. 2

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Baugesetzbuch 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.

Diese Festsetzung wurde aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 unverändert übernommen, um innerhalb eines Baugrundstückes nicht unterschiedliche Ausgleichsfestsetzungen zu erhalten.

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

zu Nr. 3

Der festgesetzte Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dient der Gestaltung des westlichen Ortsrandes. So wird durch die Pflanzdichte dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan angepaßt und die Anpflanzung je 15 lfdm angefangene Pflanzstreifenlänge ein Laubbaum und 3 Mittelsträucher festgesetzt.

zu Nr. 4

Zur allgemeinen Durchgrünung des Mischgebietes wird in Anlehnung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan auch je 500 m² angefangene Baugrundstücksgröße die Anpflanzung eines Laubbaumes festgesetzt. Damit wird eine gute Gestaltung des Baugebietes erreicht.

zu Nr. 5

Aufgrund der gewerblichen Nutzung kann es dazu führen, daß für Bedienstete und Kunden größere Stellplatzflächen erstellt werden. Um hier die negativen Auswirkungen auf das Umfeld zu verringern, ist die Anpflanzung von einem Laubbaum je 5 Einstellplätze festgesetzt worden.

zu Nr. 6

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

3.10 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Bebauung des Plangebietes wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen, der aufgrund der notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen Betriebe nur an dieser Stelle vorgenommen werden kann. Somit muß der Eingriff ausgeglichen werden. Durch die Versiegelung werden die verschiedenen Schutzgüter beeinträchtigt.

Landschaftsbild

Durch die Bebauung wird das Landschaftsbild beeinträchtigt bzw. verändert. Mit der Erweiterung und Erhaltung der Streuobstwiese und der Sicherung eines Pflanzstreifens entlang der Westgrenze des Baugebietes wird die Bebauung harmonisch in das Landschaftsbild eingefügt.

Boden

Durch die Versiegelung wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt. Mit der Umnutzung von landwirtschaftlicher Nutzung in Grünfläche und Streuobstwiese wird der Bereich des Bodens aufgewertet, wodurch der Ausgleich für die versiegelten Flächen hergestellt wird. Flächen, die entsiegelt werden können wie ungenutzte Straßenflächen, stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung.

Wasser

Durch die Bebauung wird das Schutzgut Wasser beeinträchtigt. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist die Grundwasserneubildungsrate nicht besonders hoch, so muß auf eine Versickerung des Regenwassers von den versiegelten Flächen verzichtet werden. Die bebauten Flächen haben einen Anschluß an den Regenwasserkanal, ohne eine Begrenzung der abzuleitenden Regenwassermenge. Für die Erweiterung kann nur schwer noch eine kontrollierbare Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt werden. Unter diesen Gesichtspunkten wird auf eine Regenwasserversickerung bzw. -rückhaltung verzichtet.

Luft / Klima

Durch die zulässige Bebauung und Versiegelung wird das Schutzgut Luft / Klima beeinträchtigt. Mit der festgesetzten Pflanzmaßnahme im Baugebiet und durch die Streuobstwiese wird ein Ausgleich gesichert.

Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die Bebauung und Versiegelung wird das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften beeinträchtigt. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung wurde die Entwicklung von Arten und Lebensgemeinschaften stark begrenzt. In Anlehnung an das Osnabrücker Modell wird eine Ausgleichsbilanz erstellt.

Bestandsbewertung

Plangebiet	17.770 m ²				
Bebauungsplan Nr. 5 "Nördlich des Wurthweges"					
überplanter Bereich	10.149 m ²				
Mischgebiet	2.169 m ²				
0,4 GRZ =	868 m ²				
+ 50 % =	434 m ²	1.302 m ²	x	0,0 WE/m	
Pflanzstreifen	293 m ²		x	1,2 WE/m ²	= 352 WE
Grünfläche	574 m ²		x	1,1 WE/m ²	= 631 WE
Grünfläche - Obstwiese	7.980 m ²		x	1,2 WE/m ²	= 9.576 WE
Aufwertung durch Anpflanzungen					
Textliche Festsetzung Nr. 5					
2.169 m ² Mischgebiet					
=	5 Bäume x 50 WE				= 250 WE
Textliche Festsetzung Nr. 4					
58,5 lfdm Pflanzstreifen					
=	4 Laubbäume x 50 WE				= 200 WE
=	12 Mittelsträucher x 28 WE				= 336 WE
neues Plangebiet	7.621 m ²				
Ackerland	7.621 m ²		x	0,7 WE/m ²	= 5.335 WE
					<hr/>
					16.680 WE
					=====

Bewertung der Planung

Plangebiet	17.770 m ²				
Mischgebiet	7.423 m ²				
0,4 GRZ = 2.969 m ² + 50 % = 1.485 m ²	4.454 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Pflanzstreifen	260 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	312 WE
Grünfläche	2.709 m ²	x	1,1 WE/m ²	=	2.980 WE
Grünfläche - Obstwiese	10.347 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	12.416 WE
Aufwertung durch Anpflanzung					
Textliche Festsetzung Nr. 4					
Mischgebiet	7.423 m ²				
= 15 Bäume x 50 WE				=	750 WE
Textliche Festsetzung Nr. 3					
52 lfdm Pflanzstreifen					
= 4 Laubbäume x 50 WE				=	200 WE
= 3 Mittelsträucher x 28 WE				=	84 WE
					<hr/>
					16.742 WE
					=====

Aus der Gegenüberstellung des Bestandwertes mit dem Wert der Planung ergibt sich eine Überkompensation von 62 WE. Die Obstwiese kann für weitere Ausgleichsmaßnahmen bepflanzt 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 carpiniifolia*)

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*)

4. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Zur Integration der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild wurde im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 eine Örtliche Bauvorschrift erlassen. Durch die Erweiterung des Baugebietes wird die Ortslage in die freie Landschaft erweitert, so daß die zulässigen Gebäude in gleicher Weise Einfluß auf das Orts- und Landschaftsbild nehmen. Somit wird in gleicher Weise die Dachneigung wie Dachfarbe begrenzt.

§ 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.

§ 3 Ordnungswidrigkeit

Zur Durchsetzung der Örtlichen Bauvorschrift wird mit der Festsetzung die Anordnung eines Bußgeldes zugelassen.

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 die vorhandenen Anschlüsse 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. Damit ist die Löschwasserversorgung für alle Objekte grundsätzlich sichergestellt. Bei den Löschwasserentnahmestellen aus der zentralen Wasserversorgungsleitung muß die Wasserlieferung für die Dauer von zwei Stunden mind. 800 l/min. betragen. Die Entnahmestellen (Hydranten) dürfen höchstens 80 m von den zu schützenden Objekten entfernt liegen.

Die Baugrundstücke müssen so an einer mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder sollten Zugang zu ihr haben, daß der von der baulichen Anlage ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist.

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

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die vorhandenen Anschlüsse an den vorhandenen Regenwasserkanal im Wurthweg.

Das geplante Mischgebiet stellt eine Erweiterung des Mischgebietes am Wurthweg dar. Für diese Baugrundstücke sind bereits Regenwasserkanalanschlüsse verlegt und Anschlußgenehmigungen vorhanden. Aufgrund der geringen Überprüfbarkeit wird für das erweiterte Mischgebiet auf eine Regenwasserrückhaltung verzichtet.

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	keine
Anlage der Grünflächen	keine
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 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 1,7770 ha

davon sind

Mischgebiet	0,7423 ha
Streuobstwiese	1,0347 ha

Bei der geplanten mittleren Baudichte von 0,6 GFZ im Mischgebiet ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 4.454 m².

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 7 und Örtliche Bauvorschrift

"Nördlich des Wurthweges II" einschließlich Teilplanaufhebung

vom 29.1.2001 bis einschließlich 2.3.2001

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

Obernfeld, den 26.04.2001

gez. Ehbrecht

Bürgermeister