

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

0,3 Geschossflächenzahl als Höchstzahl
0,3 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
1 als Höchstmaß

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

O offene Bauweise
— Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSLINIE
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

— Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche

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

—W— unterirdisch, Abwasserleitung

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

••••• Grünanlage, öffentlich

••••• Grünanlage, privat

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

••••• Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

— Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

st Stellplätze

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

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

— Abgrenzung der Bauabschnitte
(siehe textliche Festsetzung Nr. 7)

I Bauabschnitt
(siehe textliche Festsetzung Nr. 7)

II* Bauabschnitt mit Ausnahme
(siehe textliche Festsetzung Nr. 7)

— nicht überbaubare Fläche
— überbaubare Fläche

Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) - zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 10.2.2003 (Nds. GVBl. S. 89) - zuletzt geändert am 12.7.2007 (Nds. GVBl. S. 324)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) - zuletzt geändert am 7.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575)

Planzeichenverordnung (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind auf dem 5,0 m und 3,0 m breiten Pflanzstreifen einheimische hochwachsende Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) und Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten. Für je angefangene 15,0 m Pflanzstreifenlänge sind ein hochwachsender einheimischer Laubbaum und 5 Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je angefangene 500 m² Baugrundstück ein hochwachsender einheimischer Laubbaum (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) anzupflanzen und zu erhalten.
- In der Grünfläche - Grünanlage öffentlich wie auch privat ist je 75 m² angefangene Grünfläche ein Obstbaum als Hochstamm anzupflanzen und zu erhalten (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB).
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sieben hochwachsende einheimische Laubbäume (I. oder II. Größenordnung) anzupflanzen und zu erhalten.
- In der privaten und öffentlichen Grünfläche - Grünanlage und in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet darf je 1.000 m² Grundstücksfläche 1,5 l/sek Regenwasser an den Regenwasserkanal abgegeben werden. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren. Das durch die Versiegelung der Grundstücke mehr abzuleitende Regenwasser muss auf den Grundstücken zurückgehalten werden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Entsprechende Anträge und Nachweise sind der Gemeinde bzw. der Samtgemeinde vorzulegen.
- Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgelegt, dass die Nutzung für den II. Bauabschnitt erst gelten, wenn 77 % des Baulandes des I. Bauabschnittes an Bauwillige veräußert ist. Die Festsetzungen des II. Bauabschnittes gelten erst, wenn 84 % des Baulandes von der Summe des Baulandes vom I. und II. Bauabschnitt an Bauwillige veräußert ist. Ausnahmsweise gelten die Festsetzungen für die bauliche Nutzung für den im II. Bauabschnitt gekennzeichneten Bereich bereits, wenn 68 % des Baulandes des I. Bauabschnittes an Bauwillige veräußert sind und hierfür keine Erschließungsmaßnahmen im II. Bauabschnitt notwendig werden.

Örtliche Bauvorschrift

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

§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Knickweg“

§ 2 Dachformen

Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und zweihüftige Pultdächer zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen Garagen und Stellplatzüberdachungen.

§ 3 Dachneigung

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

§ 4 Dachfarben

Dächer müssen in roter Farbe gedeckt werden. Die Farben sind durch das RAL - Farbregister bestimmt. Den Rahmen bildet die Übersichtskarte RAL F2 zum Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:

Aus der Farbreihe Rot -

die Farben RAL 2001 und RAL 2002
RAL 3000 bis RAL 3003

Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig
Solaranlagen jeder Art sind auf den Dachflächen zulässig
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Garagen, und Stellplatzüberdachungen.

§ 5 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 bis 4 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- € geahndet werden.

Planunterlagen

L 4 - 256/2008

Gemarkung Obernfeld

Flur 1

Maßstab 1:1000

30.07.2008

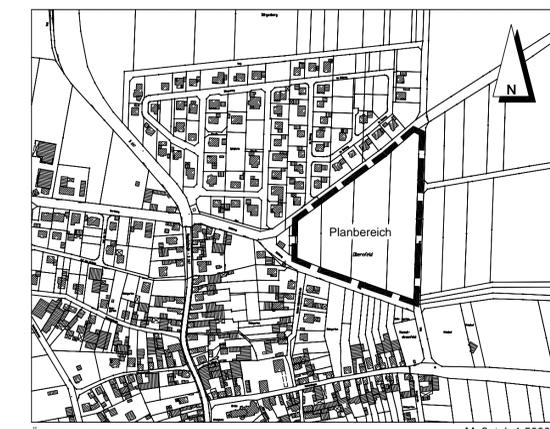


Präambel Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen. Obernfeld, den 04.06.2008	Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Hannover im August 2007 BÜRO KELLER Büro für städtebauliche Planung Lothringer Straße 15, 30659 Hannover Telefon (051 1) 622530 Fax: 629682 gez. Keller	Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 4.6.2008 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Obernfeld, den 04.06.2008 gez. Ehbrecht Bürgermeister
Siegel gez. Ehbrecht Bürgermeister	Öffentliche Auslegung Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.11.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.2.2008 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.2.2008 bis 31.3.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Obernfeld, den 04.06.2008 gez. Ehbrecht Bürgermeister	Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.7.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 19.7.2008 rechtsverbindlich geworden. Obernfeld, den 19.07.2008 gez. Ehbrecht Bürgermeister
Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.5.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Obernfeld, den gez. Ehbrecht Bürgermeister	Planunterlagen Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte - ALK Aktensachen: Landkreis: Göttingen Gemarkung: Obernfeld Flur: 1 Die zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nichtlegale oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Nordheim zulässig. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.07.2008). 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. QLL Northem - Katasteramt Göttingen - Göttingen, den 07.08.2008	Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften 1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 216 BauGB). Obernfeld, den Bürgermeister
Siegel gez. Gerloff	Öffentliche Auslegung mit Einschränkung Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 4 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 des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Obernfeld, den Bürgermeister	

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Höhenlinie über N.N. (nicht dargestellt)

Quelle:
Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs-
und Katasterverwaltung,
© 2005 GLL
GEODINFORMATION
UND VERMESSUNGS-
LIEGENSCHAFTEN
ALGN



Übersichtsplan Maßstab 1:5000

OBERNFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

AM KNICKWEG

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2003
IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30659 HANNOVER

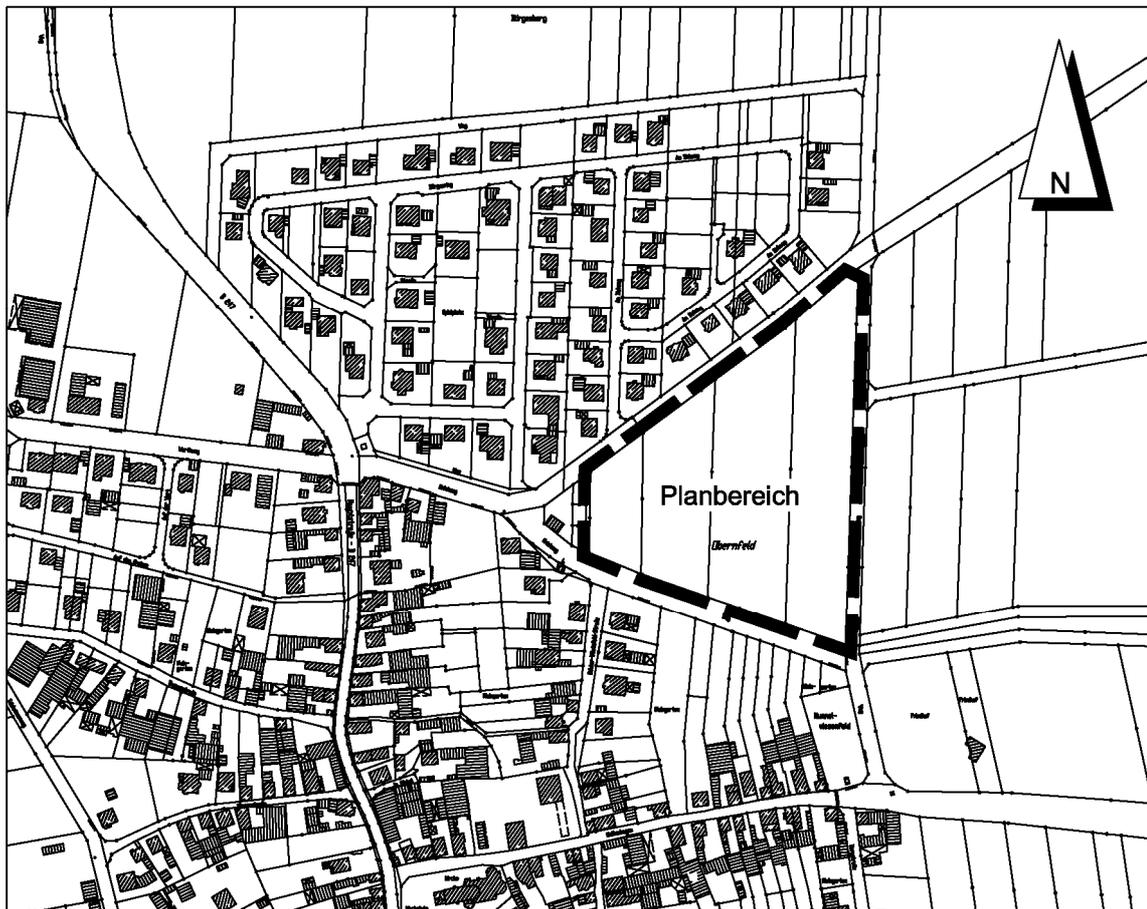
gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
bearbeitet am: 10.9.2007 / BAU	geändert am: 4.12.2007 / BAU	Stand vom: 4.6.2008 / BAU	

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
4.6.2008	gemäß § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE OBERNFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT „AM KNICKWEG“



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 18.5.2006 hat der Rat der Gemeinde Oberfeld die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Knickweg" beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Knickweg“ liegt im Nordosten der Ortslage von Oberfeld zwischen der Neubausiedlung "Erweiterung Dörgesring" im Norden und der alten Ortslage im Süden. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

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 keine besondere Entwicklungsaufgabe erhalten haben. Diese Gemeinden können sich im Rahmen der Eigenentwicklung entwickeln.

Die Gemeinde Oberfeld hat im Rahmen der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes Wohnbaufläche zur Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt bekommen, um die Wohnbauentwicklung der nächsten Jahre sicherzustellen.

Da die bereitgestellte Wohnbaufläche den mittel- und langfristigen Bedarf decken soll, wird das Wohngebiet zwar in einem Plan ausgewiesen aber nur bedarfsorientiert erschlossen. Damit wird das Wohnbauflächenangebot für die Eigenentwicklung in angemessenem Rahmen gehalten.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9 werden die Ziele der Regionalplanung berücksichtigt.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanes)

Die Samtgemeinde Gieboldehausen hat in der Zeit von 1973 bis 1978 den Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 20.02.1978 von der Regierung in Hildesheim genehmigt und durch Bekanntmachung vom 20.04.1978 wirksam.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat die Aufstellung von 30 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. bis 14., die 16. bis 29. Änderung genehmigt und durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Aufstellungsverfahren eingestellt worden.

Mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen neu bekanntgemacht. In der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes sind die Änderungen 15 und 26, 28, 29 und 30 nicht enthalten.

Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes ist vom Landkreis Göttingen genehmigt und mit Bekanntmachung vom 4.10.2007 wirksam.

Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche und Grünfläche – Grünanlage dar.

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 30. Änderung entwickelt.

2.3 Natur und Landschaft

Der Bereich des Bebauungsplanes wird landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Der an der Südgrenze verlaufende Bachlauf mit seiner Randbegrünung soll unverändert erhalten bleiben. Da der Bachlauf innerhalb der Straßenfläche liegt, wird er durch die Planung nicht berührt.

Der Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in den Naturhaushalt vor, der auszugleichen ist. Unter Punkt Natur und Landschaft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der Eingriff sowie der Ausgleich bewertet.

2.4 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

2.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Gesetz zur Umweltverträglichkeit (UVP) vom 12.2.1990 legt in der Anlage 1 die UVP-pflichtigen Vorhaben fest. Danach ist der Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen mit einer zulässigen Grundfläche von und über 100.000 m² UVP – pflichtig, während mit einer Grundfläche zwischen 20.000 m² und weniger als 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung erforderlich wird. Das geplante Wohngebiet bleibt mit seiner zulässigen Grundfläche unter 20.000 m² und bedarf daher keiner Prüfung nach dem UVP-Gesetz.

2.6 Umweltbericht

Die umweltrelevanten Belange werden im Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB im gesonderten Teil abgehandelt, der Teil der Begründung ist und auf den verwiesen wird.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
mit eingearbeiteter 30. Änderung, M. 1:5.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für die Eigenentwicklung Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, um Abwanderungen von Bürgerinnen und Bürgern, insbesondere von jungen Familien zu vermeiden. Dabei soll der Bebauungsplan weiter eine geordnete nachhaltige Entwicklung gewährleisten und die Grundlage für weitere Maßnahmen bilden. Unter diesem Gesichtspunkt hat der Rat der Gemeinde Obernfeld die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 beschlossen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Aus der Vorgabe des Flächennutzungsplanes und unter Berücksichtigung der Nachbarschaft und des Bedarfs an Wohnbauplätzen, wird aus der Wohnbaufläche ein allgemeines Wohngebiet entwickelt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Die bauliche Nutzung im allgemeinen Wohngebiet ist mit Grund- und Geschößflächenzahl mit 0,3 festgelegt. Die zulässige Geschößzahl ist mit eingeschossig ausgewiesen worden. Die Bauweise ist in Anlehnung an die dörfliche Bauweise als offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig festgelegt worden.

Die überbaubare Fläche ist mit Baugrenzen großzügig begrenzt worden, um die Aufteilung der Baugrundstücke nicht zu beschränken.

3.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch eine Wohnstraße, die mit einem Wendeplatz abschließt. Die Wohnstraße bindet an die öffentliche Verbindungsstraße zwischen "Knickweg" und "Am Diekweg" an. Für die intensivere Erschließung sind zusätzlich zwei Wohnwege ohne Wendeplatz vorgesehen. Die Anlieger der Wohnwege müssen zur Müllentsorgung ihre Abfallbehälter zur Entleerung an die Wohnstraße bringen.

Für den ruhenden Verkehr sind zwei Flächen innerhalb der Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die Erschließung des Baugebietes ist in drei Bauabschnitten vorgesehen. Im ersten Bauabschnitt werden die Flurstücke 167/109 und 166/109 zur Bebauung erschlossen. Die Straßenfläche weist an dieser Stelle lediglich die Erweiterung für eine Parkplatzfläche auf. Um ein Wenden für Kraftfahrzeuge zu ermöglichen, soll eine gekennzeichnete Teilfläche als Wendeplatz genutzt werden, die beim II. Bauabschnitt dann dem Baugrundstück zur Verfügung steht. Da es sich um eine zeitlich begrenzte Maßnahme handelt, ist dieser Wendeplatz nicht mit einem 19,0 m Wendekreisdurchmesser versehen. Für die Übergangszeit wird in Anlehnung an die RAST 06 Bild 59 (obere Abbildung) ein Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,0 m Länge als Baustraße erstellt (siehe Anlage Karte I. Bauabschnitt).

Für den zweiten Erschließungs- bzw. Bauabschnitt wird die Wendemöglichkeit in gleicher Weise am Ende des 2. Bauabschnittes übergangsmäßig vorgesehen (siehe Anlage Karte II. Bauabschnitt).

Der dritte Erschließungsabschnitt betrifft den letzten Bereich mit dem ausgewiesenen Wendeplatz.

Von der Freiwilligen Feuerwehr wird darauf hingewiesen, dass die vorläufigen Wendeplätze zwischen dem II. und III. Bauabschnitt ausreichend groß und für schwere Rettungsfahrzeuge gestaltet werden sollten.

3.5 Grünflächen

3.5.1 Grünfläche – Obstbaumwiese öffentlich

Die öffentliche Obstbaumwiese bildet ein Grünelement zur Gestaltung des Ortsrandes. Außerdem stellt die Obstbaumwiese eine innerörtliche Grünfläche zur gestalterischen Trennung zweier Baugebiete dar. Weiterhin wird durch die Obstbaumwiese ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt.

Die Bepflanzungsdichte der Obstbaumwiese wird über die textliche Festsetzung Nr. 3 festgelegt.

3.5.2 Grünflächen – Grünanlage privat

Die privaten Grünanlagen stellen eine Ergänzung der öffentlichen Obstbaumwiese dar. So gestaltet die östliche private Grünanlage den Ortsrand, während die nördliche private Grünanlage die innerörtliche Grünfläche verlängert. Die Bepflanzung der privaten Grünfläche wird über die textliche Festsetzung Nr. 3 geregelt.

Die private Grünanlage stellt auch einen Anteil der Ausgleichsmaßnahmen sicher.

3.6. Hauptversorgungsleitungen

Entlang der Nordgrenze der Planbereiches verläuft die Wassertransportleitung der Eichsfelder Energie und Wasserversorgungsgesellschaft. Die Wasserleitung ist bei Bau- und Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Leitung zu berücksichtigen.

3.7. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der Süd- und Westgrenze des Wohngebietes ist ein 3,0 bzw. 5,0 m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen worden. Mit dem Pflanzstreifen soll eine Randbegrünung des Baugebietes gewährleistet sowie eine Ergänzungsbegrünung des Bachlaufes sichergestellt werden.

Die Pflanzdichte wird über die textliche Festsetzung Nr. 1 geregelt.

3.8 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Mit der Anpflanzung von einem Laubbaum und fünf Großsträuchern je 15 lfdm Pflanzstreifenlänge wird die Zielsetzung des Pflanzstreifens erreicht. Zusätzliche Anpflanzungen zur Verdichtung sind zulässig

zu Nr. 2

Das ausgewiesene Wohngebiet ist als Ackerland genutzt und weist keinen Baum und Strauchbewuchs auf. Um eine allgemeine Durchgrünung des Baugebietes zu sichern, ist eine flächenbezogene Anpflanzungsfestsetzung getroffen worden. Die geplanten Bauplätze weisen eine Größe von 600 bis 750 m² auf, so dass nach der Festsetzung je Baugrundstück zwei Bäume zu pflanzen sind. Dies stellt für die Bauplätze keine unzumutbare Beeinträchtigung des Grundstückes und keine Behinderung der Bebauung dar.

zu Nr. 3

Die Obstbaumwiesen öffentlich wie auch die privaten Grünanlagen sollen mit Obstbäumen bepflanzt werden. Mit der Anpflanzung von einem Obstbaum Hochstamm je 75 m² Grundstücksfläche wird eine ausreichende Pflanzdichte erreicht.

zu Nr. 4

Auch die öffentliche Verkehrsfläche soll nicht ohne Grünelemente gestaltet werden. Da zur Zeit der Straßenausbauentwurf nicht bekannt ist, wie auch die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen, können festgelegte Baumstandorte nur zu Problemen führen. Mit der getroffenen Festsetzung, dass innerhalb der Verkehrsfläche sieben Laubbäume anzupflanzen sind, können im Rahmen der tiefbautechnischen Planung die Baumstandorte so eingeplant werden, dass sie nicht auf Leitungen oder in Einfahrten zu stehen kommen

zu Nr. 5

Die private Nutzung der Grünanlagen wie auch der Pflanzstreifen kann dazu führen, dass innerhalb der Grünflächen Nebengebäude erstellt werden, wodurch der Charakter der Anlage gestört wird. Um dies zu vermeiden, sind Nebenanlagen innerhalb der vorgenannten Flächen ausgeschlossen. Der Ausschluss ist auch vertretbar, zumal die Flächen im Zusammenhang mit Flächen stehen, auf denen Nebenanlagen zulässig sind.

Ebenso ist auch die öffentliche Grünanlage in diesen Ausschluss mit eingebunden. Es besteht die Möglichkeit, dass die Gemeinde, um Unterhaltungskosten zu sparen, diese Fläche verpachtet. Um auch hier die Frage zur Nutzung mit baulichen Nebenanlagen vorweg zu beantworten, ist auch die öffentliche Grünanlage von dem Ausschluss betroffen.

zu Nr. 6

Ziel der Wasserwirtschaft ist es, das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Grundsätzlich wird eine Regenwasserversickerung empfohlen.

Durch die geplante Versiegelung wird die abzuleitende Oberflächenwassermenge 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 Gewerbegebietes wie auch im allgemeinen Wohngebiet das Oberflächenwasser nur in dem Umfang abgeleitet werden, wie es bei landwirtschaftlicher Nutzung anfällt. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit kann davon ausgegangen werden, dass 15 l/sek/ha Wasser anfallen. 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.

Beispiel

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 von 6.600 Litern. 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 eine Versickerung weiterhin verbleibt. Außerdem kann durch Anlegung von flächenhaften Versickerungsmulden auf dem Grundstück das Rückhaltvolumen reduziert werden.

Bei der Ermittlung des Rückhaltvolumens 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 Freiflächenbereich des Grundstücks geleitet werden, wo auch ein Rücklauf in die Rückhalteinrichtung gewährleistet ist, damit 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 Rückhaltebehälter sollte auch Anregung geben, das Regenwasser als Brauchwasser zu nutzen. 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 Zu- und Ablaufkanäle unter der Erde müssen mindestens einen Durchmesser von 100 mm besitzen.

Im Zuge des Entwässerungsantrages ist ein Nachweis über die getroffene Regenwasserrückhaltung der Samtgemeinde Gieboldehausen vorzulegen

zu Nr. 7

Ziel der Gemeinde ist es, das Baugebiet in 3 Bauabschnitten zu erschließen. Dieses Ziel kann durch 3 Bebauungspläne erfolgen, die nacheinander aufgestellt werden. Dies würde zu erhöhten Planungskosten führen und eine einheitlich Gesamtplanung wesentlich erschweren. Somit hat der Rat sich dazu entschlossen, für das gesamte Baugebiet einen städtebaulichen Entwurf zu erarbeiten und diesen insgesamt durch das Aufstellungsverfahren zu bringen. Um nicht durch Bauwillige in den Zugzwang der Erschließung zu kommen, sollen die Erschließungsabschnitte nicht nur in der Begründung dargelegt werden, sondern durch Festsetzung im Bebauungsplan zwingend geregelt werden. Hierzu bietet sich der § 9 Abs. 2 BauGB an, in dem die Regelungen des Bebauungsplanes für die bauliche Nutzung der Erschließungsabschnitte II und III erst bei Eintritt bestimmter Umstände zulässig werden. Die Umstände sind in der Festsetzung gestaffelt festgesetzt. So sind im II. Erschließungsabschnitt die baulichen Festsetzungen erst zulässig wenn 77 % des Baulandes des I. Bauabschnittes an Bauwillige veräußert ist. Dies setzt voraus, dass nur noch zwei Bauplätze zur Veräußerung anstehen.

Der III. Erschließungsabschnitt steht der Bebauung erst zur Verfügung, wenn 84 % der Summe der Bebauungsabschnitte I und II veräußert sind. In Bauplätze umgesetzt stehen nur noch drei Bauplätze zum Verkauf. Mit dieser Regelung soll auch das Baugebiet ein

Abrechnungsgebiet für den Erschließungsbeitrag bleiben. Dies setzt voraus, dass das gesamte Baugebiet erschlossen und endausgebaut ist. Vorab kann die Gemeinde jedoch Vorausleistungen abfordern, um die Erschließung zu finanzieren.

Um der Gemeinde weiteren Bewegungsraum für die bauliche Nutzung im II. Bauabschnitt zu geben, ist in die Festsetzung eine Ausnahme aufgenommen worden. Diese Ausnahme betrifft 3 Baugrundstücke, die direkt an den I. Bauabschnitt angrenzen. Die Ausnahme setzt voraus, dass 68 % der Bauflächen an Bauwillige veräußert sind und im II. Bauabschnitt keine Erschließungsmaßnahmen notwendig werden. Damit ist nicht gemeint, dass die dort zulässigen Gebäude keinen Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen erhalten. Konkret ist damit gemeint, dass die Gemeinde nicht für diese Grundstücke die Baustraße herrichten muss. Die Zufahrt zu diesen Bauplätzen ist von der Baustraße des I. Bauabschnittes vorzunehmen. Soweit diese befestigt werden muss, liegt das in der Hand der Bauleute. Die Gemeinde wird erst den II. Bauabschnitt erschließen, wenn die festgesetzte Baufläche des I. Bauabschnittes veräußert ist.

Die Ausnahme erscheint zweckmäßig, da die Gemeinde zwischen I. und II. Bauabschnitt noch eine Übergangsregelung hat, bevor sie den II. Bauabschnitt erschließen wird.

3.9 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Wie bereits dargelegt, stellt die zulässige Versiegelung durch Baukörper und Straßen einen Eingriff in den Naturhaushalt dar.

Die Auswirkungen der Planung sind im Umweltbericht dargelegt.

Da der Eingriff nicht abwendbar ist, muss dieser durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. In Anlehnung an das Osnabrücker Modell wird die Ausgleichsbilanz für das Plangebiet erstellt.

Bestandsberechnung

Plangebiet 2,5729 ha

Ackerland	25.729 m ²	x	0,7 WE/m ²	=	18.010 WE
-----------	-----------------------	---	-----------------------	---	-----------

Planungsbewertung

Plangebiet 2,5729 ha

allgemeines Wohngebiet	18.759 m ²				
0,3 Grundflächen-					
zahl = 5,627 m ²	8.441 m ²	x	0,0 WE/m ²		
+ 50 % = 2.814 m ²					
Gartenfläche	10.318 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	12.382 WE
Verkehrsfläche	2.628 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Obstbaumwiese	2.125 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	2.550 WE
Grünanlage privat	2.217 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	<u>2.660 WE</u>
					17.592 WE

zuzüglich

aus Textlicher Festsetzung Nr. 1 972 m ² Pflanzstreifen	x	0,5 WE/m ²	=	486 WE
aus Textlicher Festsetzung Nr. 2 18.759 m ² allgemeines Wohngebiet = 38 Laubbäume	x	50 WE	=	1.900 WE
aus Textlicher Festsetzung Nr. 3 Aufwertung durch Bewuchs 4.845 m ² Grünfläche	x	0,5 WE/m ²	=	2.423 WE
aus Textlicher Festsetzung Nr. 4 7 Straßenbäume	x	50 WE	=	<u>350 WE</u>
zus.				22.751 WE =====

Aus der Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung ergibt sich ein Kompensationsüberschuss von 4.741 Werteinheiten. Damit ist der Ausgleich durch die Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet.

Der Eingriff durch den Ausbau der Verkehrsfläche wird nachfolgend ermittelt.

Zur Verkehrsfläche werden 2.628 m² Ackerland ausgebaut mit einem Wert von 1.840 Werteinheiten.

Dieser Wert wird wie folgt ausgeglichen

7 Straßenbäume	=	350 WE
876,5 m ² Obstbaumwiese (876,5 m ² x 1,2 WE/m ² + Aufwertung durch Bewuchs 0,5 WE/m ²)	=	1.490 WE
		<u>1.840 WE</u> =====

Diese Ausgleichsmaßnahme ist Teil der Erschließung.

3.10 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes bestehen nicht.

Von der Landwirtschaftskammer wird darauf hingewiesen, dass von den angrenzenden oder umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Emissionen ausgehen, die sich im Plangebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen wären.

Mögliche landwirtschaftliche Emissionen aus dem Bereich der alten Ortslage (Dorfgebiet) sind nicht auszuschließen, dürfen das im Neubau ortsübliche und tolerierbare Maß an Immissionen u. E. aber nicht übersteigen.

3.11 Hinweise

zu Telekommunikationslinien

Von der Deutschen Telekom wird darauf hingewiesen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung der Tk - Linien vorzusehen sind.

Hinsichtlich der geplanten Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Es wird gebeten, sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Für den zeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4. Örtliche Bauvorschrift

Das Baugebiet „Am Knickweg“ stellt einen Lückenschluss zwischen dem Neubaugebiet Erweiterung Dörgesring und der alten Ortslage dar. Um das Ortsbild nicht durch ausgefallene Dachformen und Dachfarben erheblich zu beeinträchtigen, wird das Baugebiet dem Baugebiet Erweiterung Dörgesring angepasst.

§ 1 Geltungsbereich

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

§ 2 Dachform

Die typische Dachform ist das Satteldach, welches auch mal mit einem Krüppelwalm versehen wird. In Anlehnung an die ortstypische Dachform wurde die Dachform im Baugebiet Erweiterung Dörgesring auf Satteldächer, Walmdächer, zweihüftige Pultdächer und Satteldächer mit Krüppelwalm begrenzt. In Anpassung an dieses Baugebiet sind diese Dachformen auch nur in diesem Baugebiet zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile Garagen, Carports und Nebenanlagen (i. S. § 14 Abs. 1 BauNVO).

§ 3 Dachneigung

Die ortstypische Dachneigung liegt in Oberfeld zwischen 40 und 50°. Da häufig die Dachneigung heute geringer gewünscht wird, wurde im Baugebiet Erweiterung Dörgesring die Dachneigung mit 30° als Mindestdachneigung festgelegt. Mit der Festsetzung, die Dachneigung darf 30° nicht unterschreiten, passt sich das Baugebiet an das Baugebiet Erweiterung Dörgesring an.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile Garagen, Carports und Nebenanlagen (i. S. § 14 Abs. 1 BauNVO). Die Ausnahme wird damit begründet, dass Nebenanlagen und Garagen an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Dies ist bei einem Satteldach mit 30° Dachneigung nicht möglich, da die maximal

zulässige Höhe nicht eingehalten werden kann. Um für untergeordneten Gebäude die Grenzbebauung zu ermöglichen, sind diese aus der Festsetzung herausgenommen.

§ 4 Dachfarbe

Die Dachfarbe hat auf das Bild der Dachlandschaft eine besondere Bedeutung. So fügt sich die historische Dachfarbe Rot gut in das Landschaftsbild ein. Da heute die Farbpalette der Dachpfannen so umfangreich ist, kann das Baugebiet eine bunt gemischte Dachlandschaft erhalten, was sich störend auf das Orts- und Landschaftsbild auswirkt. Zur Erhaltung einer harmonischen Dachlandschaft und in Anlehnung an das angrenzende Wohnbaugebiet ist die Dachfarbe auf rot begrenzt.

Zur Nutzung der Sonnenenergie sind Solaranlagen zugelassen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Garagen und Carports, die auf die Dachlandschaft keinen bzw. nur geringen Einfluss haben.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Zur Durchsetzung der örtlichen Bauvorschrift können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Bodenordnende Maßnahmen

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

Umlegung zur Erschließung und Neugestaltung der Grundstücke (§§ 45 ff BauGB)

Enteignungen (§§ 85 ff BauGB).

5.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

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

5.3 Ver- und Entsorgung

Das Wohngebiet wird über Anschluss an das örtliche Trinkwasserversorgungsnetz mit Trinkwasser versorgt. Eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser wird von der EEW sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung wird über die Trinkwasserversorgung sichergestellt. Die EEW stellt im Rahmen der Transportkapazität der Trinkwasserleitung Löschwasser zur Verfügung. Soweit die bereitgestellte Löschwassermenge nicht ausreicht, müsste die am Rand des Gebietes entlang führende Trinkwassertransportleitung für Löschwasserzwecke nutzbar gemacht werden.

Vom Landkreis wird nachfolgender Brandschutzhinweis gegeben: Die Löschwasserversorgung ist für alle zu schützenden Objekte sicherzustellen. Bei den Löschwasserentnahmestellen aus der Wasserversorgungsleitung muss die Wasserlieferung für die

Dauer von 2 Stunden 800 l/min betragen. Die Entnahmestellen (Hydrant) dürfen höchstens 80 m von den zu schützenden Objekten entfernt liegen.

Gemäß der technischen Regel – Arbeitsblatt 405 des DVG/W umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m um die Brandobjekte.

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

Die Abwässer werden der Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Seeburger See in Rollshausen zugeführt.

Der Abwasserverband wird bei der Änderung der Schmutzwasserleitung sowie bei der Ausschreibung, Vergabe, Bauausführung und Bauabnahme rechtzeitig beteiligt.

Im allgemeinen Wohngebiet wird der anfallende Umfang dem Regenwasserkanal und dem nächsten Vorfluter zugeleitet.

Für die Verkehrsfläche ist die Regenwasserrückhaltung über einen Staukanal sicherzustellen.

Für das Baugebiet wird vor Baubeginn für das abzuleitende Regenwasser ein wasserrechtlicher Antrag vorgelegt, aus dem hervorgeht, dass aus dem Baugebiet nicht mehr Regenwasser pro Zeiteinheit dem nächsten Vorfluter zugeleitet wird, als bisher von der unbebauten Fläche abgeleitet wurde.

Die Müllabfuhr im Wohngebiet wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der E.ON Mitte AG / RN Göttingen sichergestellt.

Eine Erdgasversorgung kann im Zuge der Erschließung durch die Harz Energie GmbH Osterode / Harz sichergestellt werden. Eine endgültige Entscheidung ist hierzu bedarfsabhängig und kann erst nach weiterer Detailplanung getroffen werden.

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 2 Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.

Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 – 12 Jahren ist im Plangebiet nicht ausgewiesen. Es wird auf den Spielplatz im Baugebiet Dörgesring verwiesen, der im Abstand von ca. 230 m vom Baugebiet entfernt liegt. Für Kinder aus dem nordöstlichen Bereich des Baugebietes beträgt der Fußweg ca. 480 m. Dies wird als vertretbar angesehen, zumal es sich nur um die äußersten Bauplätze handelt. Bei den südlich angrenzenden Bauplätzen wird der Fußweg bereits geringer.

Der vorhandene Spielplatz hat eine Größe von ca. 1.540 m² und deckt den Bedarf von 2% der möglichen Geschossfläche+ für das Baugebiet mit ab.

5.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

Erwerb und Freilegung	I. Bauabschnitt	13.150,00 €	ges. 57.100,00 €
	II. Bauabschnitt	10.850,00 €	
	III. Bauabschnitt	33.100,00 €	
Verkehrsflächenausbau	I. Bauabschnitt	85.850,00 €	ges. 223.550,00 €
	II. Bauabschnitt	76.800,00 €	
	III. Bauabschnitt	60.900,00 €	
Anlage der Grünflächen			ges. 15.000,00 €

Von diesen Beträgen werden 90 % über Erschließungsbeiträge abgerechnet.

Regenwasserkanal	I. Bauabschnitt	51.350,00 €	ges. 114.100,00 €
	II. Bauabschnitt	35.650,00 €	
	III. Bauabschnitt	27.100,00 €	
Schmutzwasserkanal	I. Bauabschnitt	49.000,00 €	ges. 108.900,00 €
	II. Bauabschnitt	34.050,00 €	
	III. Bauabschnitt	25.850,00 €	
Hausanschlüsse (SW, RW)	I. Bauabschnitt	19.000,00 €	ges. 59.150,00 €
	II. Bauabschnitt	23.250,00 €	
	III. Bauabschnitt	16.900,00 €	

Diese Kosten werden von der Samtgemeinde Gieboldehausen sowie vom Abwasser-
verband Seeburger See getragen und durch eine Anschlussgebühr umgelegt.

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

5.7 Die vorgesehene Finanzierung der zu treffenden Maßnahmen

Der Ausbau der Straßenbaumaßnahme wird in Abschnitten erfolgen. Die Finanzierung
wird rechtzeitig im Haushalt der Gemeinde vorgesehen.

5.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 2,5729 ha
davon sind

allgemeines Wohngebiet	1,8759 ha
Grünanlage privat	0,2217 ha
Obstbaumwiese öffentlich	0,2125 ha
Verkehrsfläche	0,2628 ha

Die Begründung mit Umweltbericht hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 9 und Örtliche Bauvorschrift "Am Knickweg"

vom 28.02.2008 bis einschließlich 31.03.2008

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

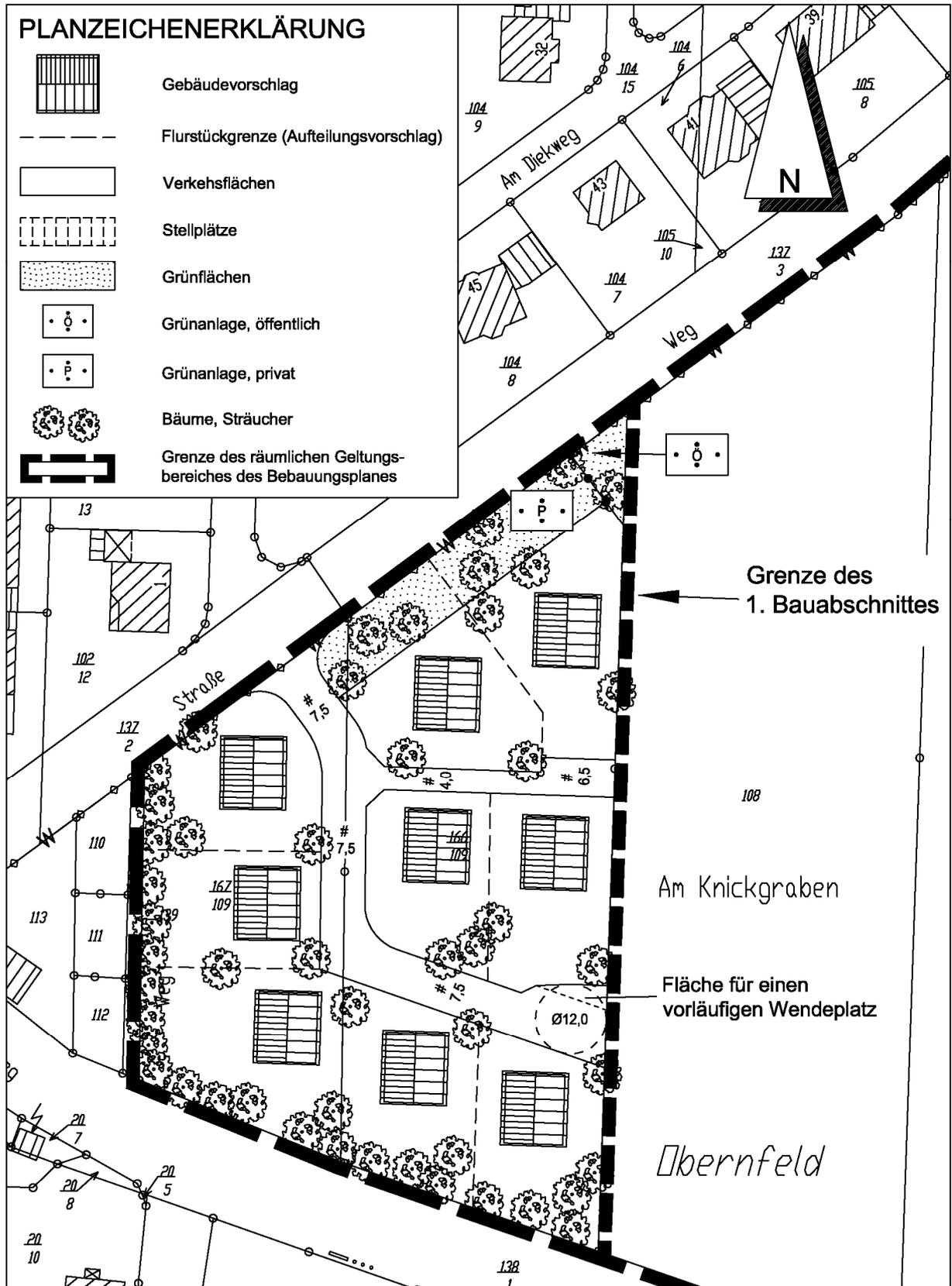
Oberfeld, den 19.07.2008

(Siegel)

gez. Ehbrecht
Bürgermeister

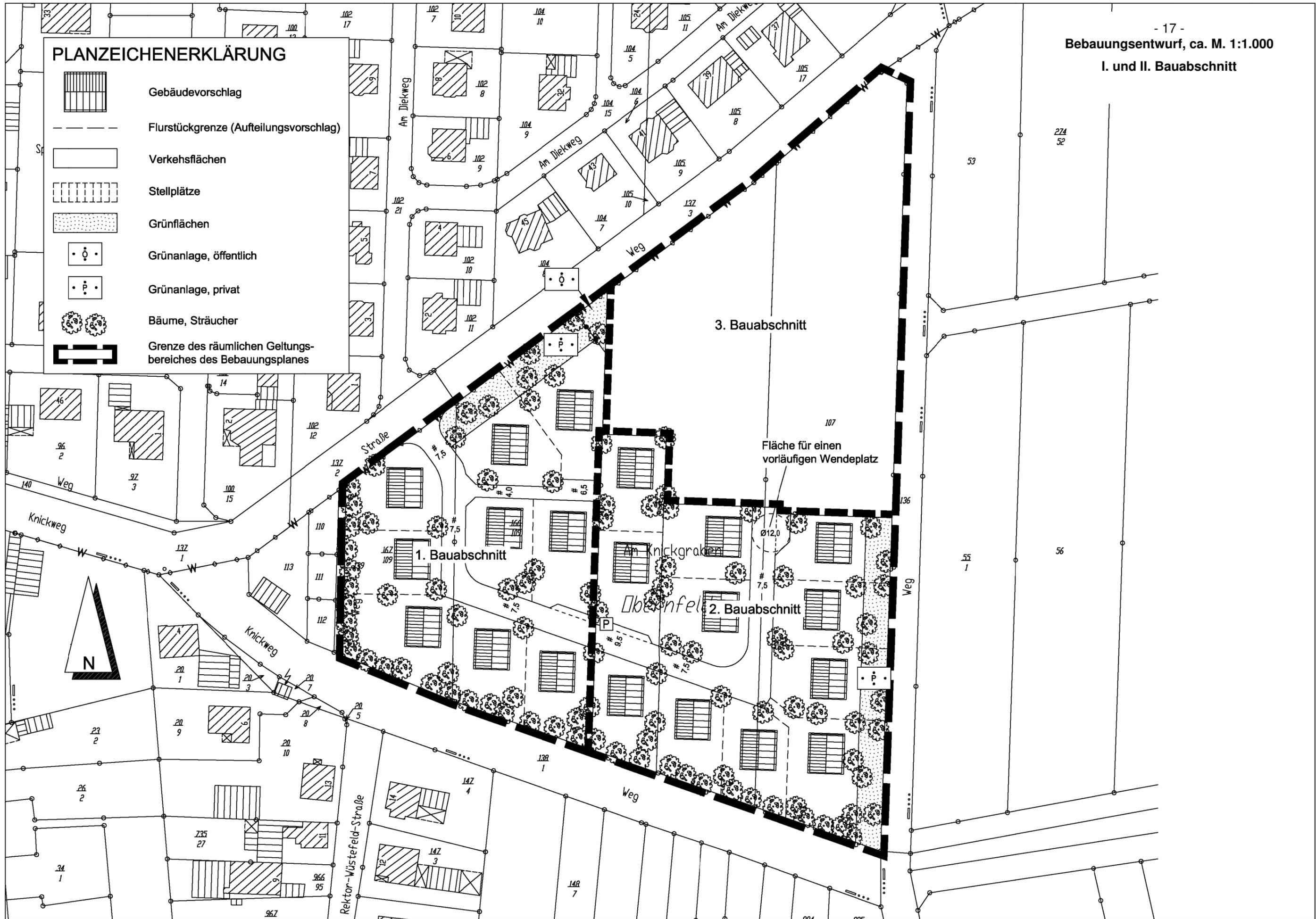
Bebauungsentwurf, M. 1:1.000

I. Bauabschnitt

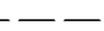
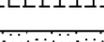
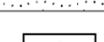
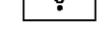
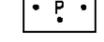


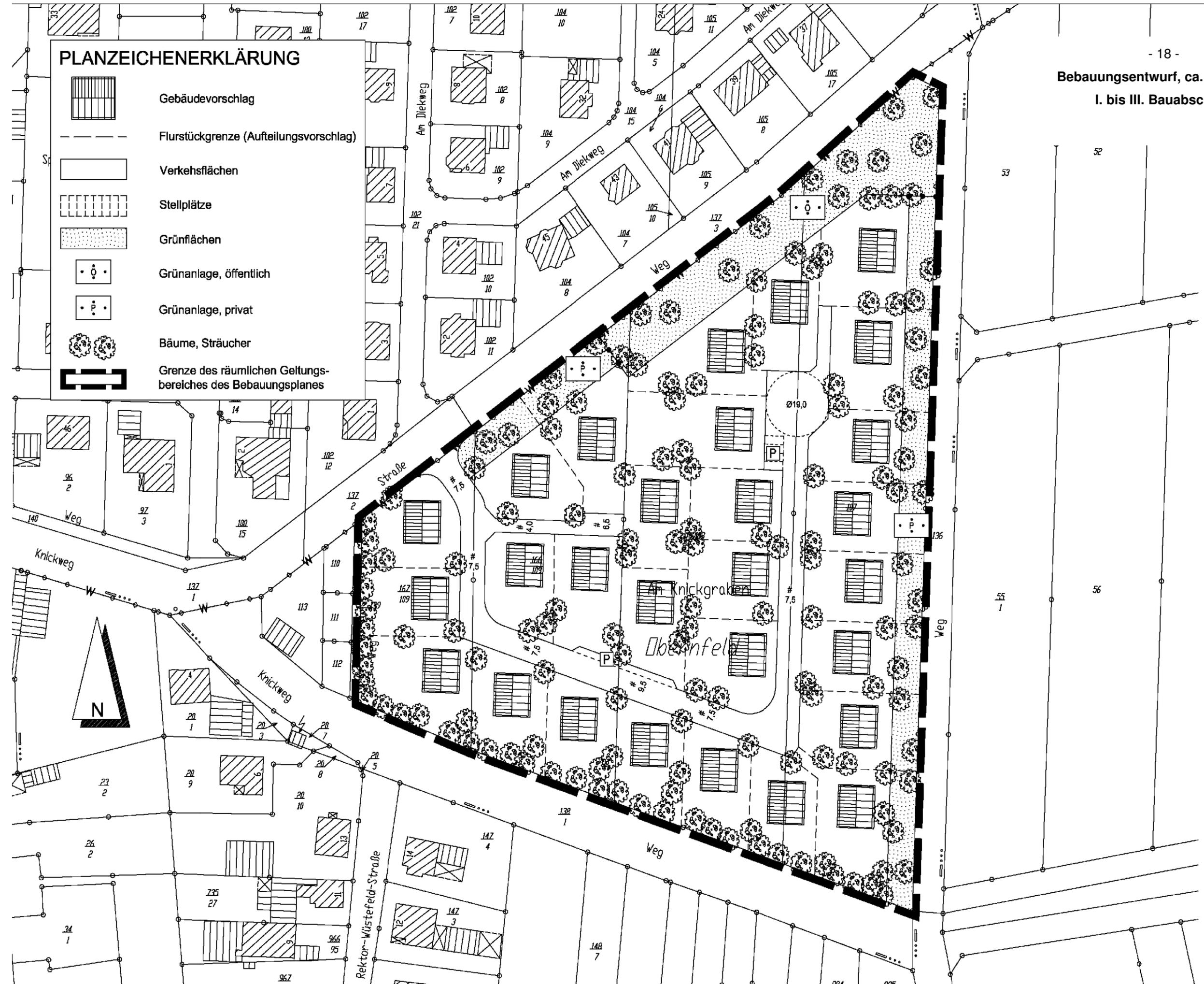
PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Gebäudevorschlag
-  Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)
-  Verkehrsflächen
-  Stellplätze
-  Grünflächen
-  Grünanlage, öffentlich
-  Grünanlage, privat
-  Bäume, Sträucher
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Gebäudevorschlag
-  Flurstückgrenze (Aufteilungsvorschlag)
-  Verkehrsflächen
-  Stellplätze
-  Grünflächen
-  Grünanlage, öffentlich
-  Grünanlage, privat
-  Bäume, Sträucher
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



UMWELTBERICHT

gemäß § 2 Abs. 4 und 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. 9 und Örtliche Bauvorschrift
„Am Knickweg“

der

Gemeinde Obernfeld

1. Bestandsbeschreibung

1.1 Planungsrechtlicher Bestand

Der wirksame Flächennutzungsplan vom 20.4.1978 stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Rahmen der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung in Wohnbaufläche geändert worden. Außerdem ist am Nord- und Ostrand der Wohnbaufläche eine Grünfläche dargestellt.

1.2 Lage und Nutzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Knickweg“ liegt im Nordosten der Ortslage von Oberfeld zwischen der Neubausiedlung Erweiterung Dörgeriesing im Norden und der alten Ortslage im Süden.

Das Plangebiet wird als Ackerland genutzt.

2. Einleitung

2.1 Ziel der Bauleitplanung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnbauplätze für die Eigenentwicklung auszuweisen.

2.2 Darstellung der Fachgesetze

Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB

Bodenschutz gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG), §§ 7 - 12 Eingriffsregelung

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG), § 5 Landschaftsrahmenplan

3. Prognose des Eingriffs (im Sinne § 18 Abs. 1 BNatSchG 2002)

Der Vollzug der beabsichtigten Planung stellt einen Eingriff im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG dar. Der Bebauungsplan stellt die planungsrechtliche Grundlage sicher, die eine Versiegelung und Umgestaltung der Grundflächen zur Folge hat.

4. Vermeidungspflicht des Eingriffes

Die Gemeinde hat geprüft, ob der Eingriff vermeidbar ist. Aufgrund der geringen Anzahl an zur Verfügung stehenden Bauplätzen ist die Gemeinde gehalten, weitere Bauplätze bereitzustellen, um Abwanderungen zu vermeiden. Daher ist der Eingriff unvermeidbar.

5. Verminderungspflicht des Eingriffes

Die Planung entspricht dem Gebot der Verminderung des Eingriffes. So wurde nicht die höchst zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Außerdem sind Grünflächen und Pflanzmaßnahmen festgesetzt worden, die den Eingriff mindern.

6. Beschreibung und Bewertung des Bestandes

6.1 Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt eine größere Baulücke zwischen Ortslage und vorhandenem Neubaugebiet dar. Auf das Landschaftsbild hat nur der Ostrand des Plangebietes eine Wirkung.

6.2 Klima

Dadurch, dass das Plangebiet von drei Seiten von Bebauung begrenzt ist, ist davon auszugehen, dass im Gebiet Siedlungsklima vorherrscht.

6.3 Wasser

Das Schutzgut Wasser ist im Plangebiet durch die intensive Landwirtschaft vorbelastet. Durch die Hangneigung ist eine Versickerung nur in geringem Umfang möglich.

6.4 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist durch die landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt.

7. Prognose zur Nichtdurchführung der geplanten Maßnahme

Die Nichtdurchführung der Planung würde den Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche sichern. Durch den Bauflächenmangel würden Bauwillige in andere Gemeinden abwandern. Um dies zu verhindern, müsste die Gemeinde auf eine andere Fläche ausweichen, die dann einen größeren Eingriff zumindest in das Landschaftsbild ergibt. Die noch für eine Wohnbebauung nutzbaren Flächen fügen sich nicht so harmonisch in das Ortsbild ein, wie das Plangebiet.

8. Prüfung nach der Bodenschutzklausel

a) Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Der Grundsatz hat in der Planung Beachtung gefunden. Das Baugebiet soll nur entsprechend der Nachfrage erschlossen werden.

b) Nachverdichtungsgebot

Das Gebot der Nachverdichtung wurde berücksichtigt. Das Baugebiet stellt, wie bereits gesagt, eine größere Baulücke dar.

c) Umwidmungssperre

Eine Umwidmungssperre liegt für das Plangebiet nicht vor.

9. Auswirkung der Planung auf die Umweltbelange

9.1 Natur und Landschaft

Durch die Planung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt zugelassen. Mit der Bebauung des Planbereiches wird eine Lücke im Ortsrand geschlossen, wodurch das Landschaftsbild verändert wird. Mit der festgesetzten Randbegrünung wird der neue Ortsrand harmonisch in das Landschaftsbild eingebunden.

9.2 Auswirkungen auf Luft / Klima

Durch die zulässige Versiegelung und Bebauung werden negative Auswirkungen auf die Luft und das Klima hervorgerufen. Mit der festgesetzten Bepflanzung wird ein Ausgleich geschaffen.

9.3 Auswirkungen auf das Wasser

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht erhöht. Mit der festgesetzten Regenwasserrückhaltung werden die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vermieden.

9.4 Auswirkungen auf die biologische Vielfalt

Durch die zulässige Versiegelung wird Fläche für die Entwicklung der biologischen Vielfalt entzogen. Mit der Anlegung der Hausgärten sowie der Grünanlagen wird die biologische Vielfalt gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung wesentlich verbessert. Mit der festgesetzten Bepflanzung wird die biologische Vielfalt in dem Gebiet verbessert.

9.5 Europäische Schutzgebiete

Das geplante Gebiet berührt kein europäisches Schutzgebiet.

9.6 Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung

Das geplante Wohngebiet dient dem Menschen zum Wohnen und trägt auch zur Gesunderhaltung bei.

9.7 Kultur und Sachgüter

Kultur und Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt.

9.8 Vermeidung von Emissionen

Durch die Planung werden bauliche Anlagen zugelassen, die durch ihre Heizanlagen Emissionen abgeben. Zur Verringerung der Emissionen soll auf umweltfreundliche Heizanlagen hingewirkt werden. In der örtlichen Bauvorschrift sind Sonnenkollektoren auf den Dachflächen zugelassen.

9.9 Darstellung des Landschaftsrahmenplanes

Karte I	Teilaspekt Arten und Lebensgemeinschaften wichtige Bereiche Bedeutung für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften gering – Zieltyp V
Karte II	Wichtige Bereiche Landschaftsbild Östlicher Teilbereich Leistungsfähigkeit des Landschaftsbildes für das Landschaftserleben und Zieltypen Wenig bis mäßig eingeschränkt – Zieltyp / Verbesserung Westlicher Teilbereich Leistungsfähigkeit des Landschaftsbildes für das Landschaftserleben und Zieltypen Wichtige Bereiche Landschaftserleben - Raumtypen Siedlung
Karte III	Wichtige Bereiche Boden Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes Eingeschränkt – Zieltyp / Verbesserung Ackerflächen, geringes bis hohes Beeinträchtigungsrisiko durch Wassererosion und Verdichtung und hohe Beeinträchtigungsrisiken durch Schadstoffeintrag
Karte IVa	Wichtige Bereiche Wasser Teilaspekt Grundwasser Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes – Teilaspekt Grundwasser Wenig bis mäßig eingeschränkt – Zieltyp Erhalt / Verbesserung Ackerflächen, Beeinträchtigungen bzw. Beeinträchtigungsrisiken der Grundwasserqualität durch Nitrateintrag mittel bis hoch
Karte IVb	Wichtige Bereiche Oberflächengewässer Oberflächengewässer (Darstellung nur für Gewässer mit Angabe zur Gewässergüte) Ohne Darstellung

Karte IVc	Wichtige Bereiche Wasser Teilaspekt Gewässer- und Gebietsretention Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes Teilaspekt Gebietsretention Eingeschränkt bis stark eingeschränkt – Zieltyp Verbesserung / Wiederherstellung
Karte V	Wichtige Bereiche Klima / Luft Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Zieltypen Eingeschränkt – Zieltyp vorrangig Verbesserung Bedarfsraum
Karte VI	Einzelziele und Maßnahmen Schutzgebiete und Schutzobjekte ohne Darstellung
Karte VII	Einzelziele und Maßnahmen Landwirtschaft allgemeine Anforderungen an die Landwirtschaft

Wie aus den Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes zu entnehmen ist, werden durch den Bebauungsplan keine wichtigen Bereiche für Natur und Landschaft in Anspruch genommen.

10. Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahmen ist im Bebauungsplan die Anlegung der öffentlichen und privaten Grünfläche festgesetzt. Des Weiteren sind die Bepflanzungen der privaten Freiflächen und die Anpflanzungen der Straßenbäume als Ausgleichsmaßnahme festgelegt. Eine ökologische Verbesserung stellt die Veränderung der Nutzung von landwirtschaftlicher Fläche in Hausgärten dar.

11. Umweltmonitoring

Die umweltrelevanten Maßnahmen wie Bepflanzung und Gestaltung der Grünflächen werden nach 5 Jahren nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen überprüft.

12. Zusammenfassung

Der zulässige Eingriff in den Naturhaushalt wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeglichen. Die Planung hat keine bemerkenswerten Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB hat mit der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 und Örtliche Bauvorschrift "Am Knickweg"

vom 28.02.2008 bis einschließlich 31.03.2008

öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Oberfeld beschlossen.

Oberfeld, den 19.07.2008

(Siegel)

gez. Ehbrecht
Bürgermeister