



PLANZEICHENERKLÄRUNG



ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes - BBauG -, §§1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

-  **Allgemeine Wohngebiete**
§4 BauNVO
-  **Dorfgebiete**
§5 BauNVO

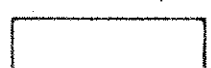





MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs. 1 Ziff. 1 des Bundesbaugesetzes - BBauG - sowie § 16 BauNVO)

- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- I** zwingend
- 04** Grundflächenzahl
- 06** Geschossflächenzahl


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

-  **Offene Bauweise**
-  **Baugrenze**


VERKEHRSFLÄCHEN
(§9 Abs. 1 Ziff. 11 und Abs. 6 BBauG)

-  **Straßenverkehrsfläche**
-  **Öffentliche Parkflächen**
-  **Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen**
-  **Sichtdreiecksflächen**
-  **Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen**
(§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BBauG)
-  **z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**






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

-  **20 kv Erdkabel**

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
(§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BBauG)

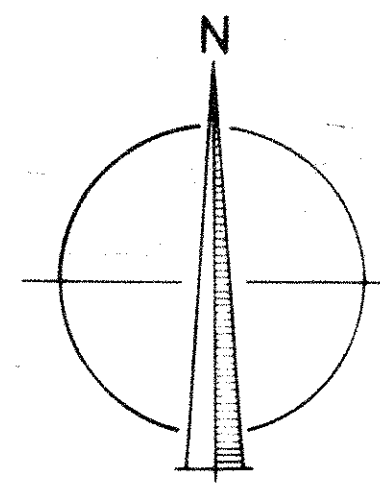
-  **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
(§9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BBauG)

SONSTIGE PLANZEICHEN



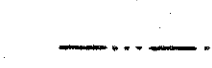





-  **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
(§9 Abs. 7 BBauG)
-  **Straßenbegrenzungslinie**
-  **Nicht überbaubare Grundstücksfläche**
-  **Überbaubare Grundstücksfläche**
-  **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**
(§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

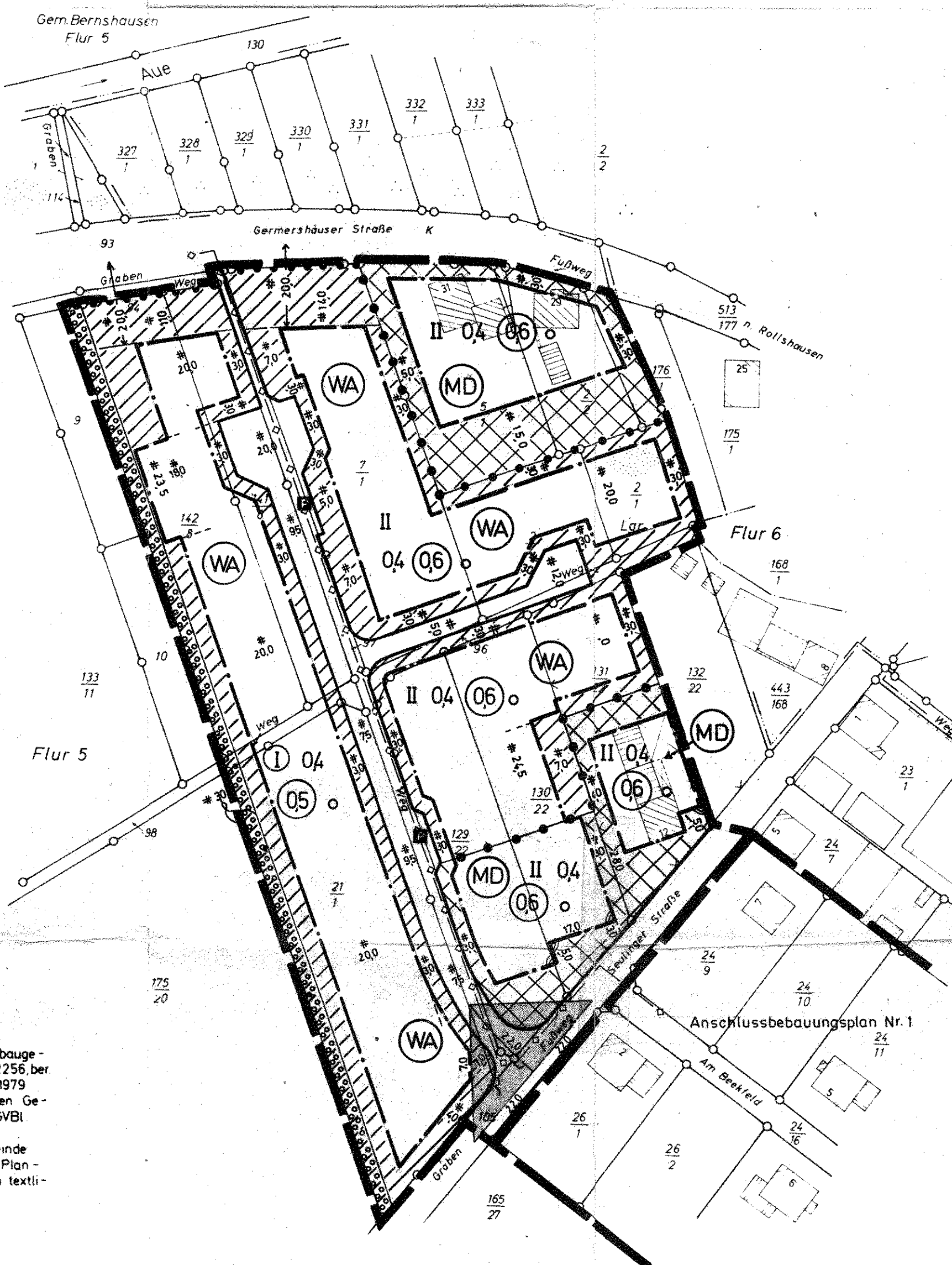
1. **Sichtdreiecksflächen** sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen, sowie Bewuchs und Einfriedungen über 80 cm über Fahrhahoberkante freizuhalten.
2. Entlang der K-Straße besteht gemäß § 24(1) NStrG eine Bauverbotszone von 20m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße. Innerhalb dieser nicht überbaubaren Flächen sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen unzulässig.
3. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG ist auf der im Plan festgesetzten Fläche eine Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern in einem Mindestabstand von 10m voneinander vorzunehmen. In dieser Fläche sind Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO nicht zulässig.



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

-  **Bebauung**
-  **Mauer**
-  **Flurgrenze**
-  **Flurstücksgrenze**
-  **Nutzungsgrenze**
-  **Zaun**
-  **Gartenland**
-  **Hohenlinien über NN nicht vorhanden**

Gemeinde Rollshausen OT Germershausen
Kreis Göttingen
Reg.-Bezirk Braunschweig
Katasteramt Göttingen
Gemarkung Germershausen
Flur 5+6



VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE
1. Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000
2. Herausgebervermerk: Herausgegeben vom Katasteramt Göttingen
3. Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis erteilt im März 1981 durch das Katasteramt Göttingen AZ: A 923/81

Die Ablichtung stimmt mit dem vorgelegten Vergleichsschriftstück überein. Das Schriftstück ist nach Umpolung, Inhalt und Form rechtlich nicht geprüft.
Gieboldhausen, den 30.09.83
Gemeindegemeinsamer Sachverständiger
Der Gemeindegemeinsamer Sachverständiger
Gieboldhausen
Gemeindevverwaltung
34229 Rollshausen

PRÄAMBEL
Auf Grund des §1 Abs. 3 und des §10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), und des §40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom (Nds. GVBl. S.) hat der Rat der Stadt/Gemeinde dessen Bebauungsplan Nr. 3 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Rollshausen, den 3.3.1983
gez. Koch stellv. Ratsvorsitzender
gez. Trümper Stadt-/Gemeindedirektor

Vervielfältigungsvermerk
Kartengrundlage: Flurkartenwerk Flur 5+6 Maßstab: 1:1000
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für Architekturbüro L. Keller erteilt durch das Katasteramt Göttingen am 9.3.1981
AZ: VAB 1121/81

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.02.1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 09.01.1982 ortsüblich bekanntgemacht.
Rollshausen, den 8.1.1982

Rollshausen, den 8.1.1982
gez. Trümper
Stadt-/Gemeindedirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.3.1981).
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, den 26. Mai 1983
(Siegel) Im Auftrag
gez. Kertscher
Vermessungsdirektor
oberrett

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Architekturbüro L. Keller
Hannover im Dez. 1981, Sept. 1982
ARCHITEKTURBÜRO L. KELLER
LOTHRINGER STRASSE 15
3000 HANNOVER 71
Ch. Keller
Planverfasser

Rollshausen, den 11.1.1983
gez. Trümper
Stadt-/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.9.1982 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 29.11.1982 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 8.12.1982 bis 10.1.1983 gemäß § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt.
Rollshausen, den 11.1.1983
gez. Trümper
Stadt-/Gemeindedirektor

Rollshausen, den 11.1.1983
gez. Trümper
Stadt-/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2a Abs. 7 BBauG beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 2a Abs. 7 BBauG wurde vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.
Rollshausen, den
(Siegel) -Stadt-/Gemeindedirektor

Rollshausen, den 11.1.1983
gez. Trümper
Stadt-/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 03.12.1983 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.
Rollshausen, den 33.1983

Rollshausen, den 33.1983
gez. Trümper
Stadt-/Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde (AZ: 617020-607/21/3) vom heutigen Tage unter Auflagen/Maßgaben gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt/teilweise genehmigt.
Die hinsichtlich gemachten Teile sind auf Antrag der Stadt-/Gemeinde vom gemäß § 6 Abs. 3 BBauG von der Genehmigung ausgenommen.
Göttingen, den 24. Aug. 1983
(Siegel) Landkreis Göttingen
Der Oberkreisdirektor
i.A. gez. Dr. Cassing

Göttingen, den 24. Aug. 1983
(Siegel) Landkreis Göttingen
Der Oberkreisdirektor
i.A. gez. Dr. Cassing

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist den in der Genehmigung verfügbare vom aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten.
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Rollshausen, den
(Siegel) Stadt-/Gemeindedirektor

Rollshausen, den
(Siegel) Stadt-/Gemeindedirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 12.09.1983 im Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 12.09.1983 rechtsverbindlich geworden.
Rollshausen, den 12.09.1983

Rollshausen, den 12.09.1983
gez. Trümper
Stadt-/Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Rollshausen, den 8.2.2008

Rollshausen, den 8.2.2008
gez. Trümper
Stadt-/Gemeindedirektor

ROLLSHAUSEN
ORTSTEIL GERMERSHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 3
„NÖRDLICH DER SEULINGER STRASSE“



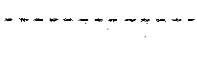
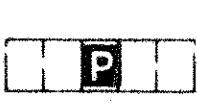



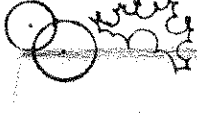
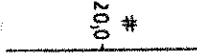

M. 1:1000

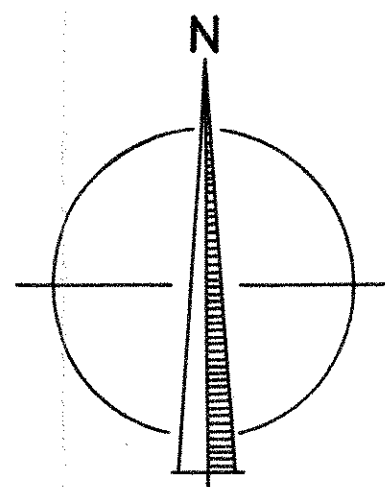
BUNDESBAUGESETZ (§ 30), BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

PLANUNGSBÜRO L. KELLER, LOTHRINGERSTRASSE 15, 3 HANNOVER 71

GEM § 25/BBauG GEM § 2a/6/BBauG GEM § 10/BBauG GEM § 11/12/BBauG
BEARBEITET: 09.12.1981 / RO. GEÄNDERT: Sep. 1982 / RO.






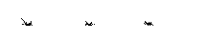


PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Gebäudevorschlag
-  Flurstücksgrenze, aufzuheben
-  Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)
-  Straßen- und Freiflächengrenze
-  Öffentliche Parkflächen
-  Sichtdreiecksflächen
-  Fußweg
-  Fahrbahn
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
-  Bäume, Großgrün
-  Sicherheitsstreifen zur K-Straße
-  20 kv - Erdkabel

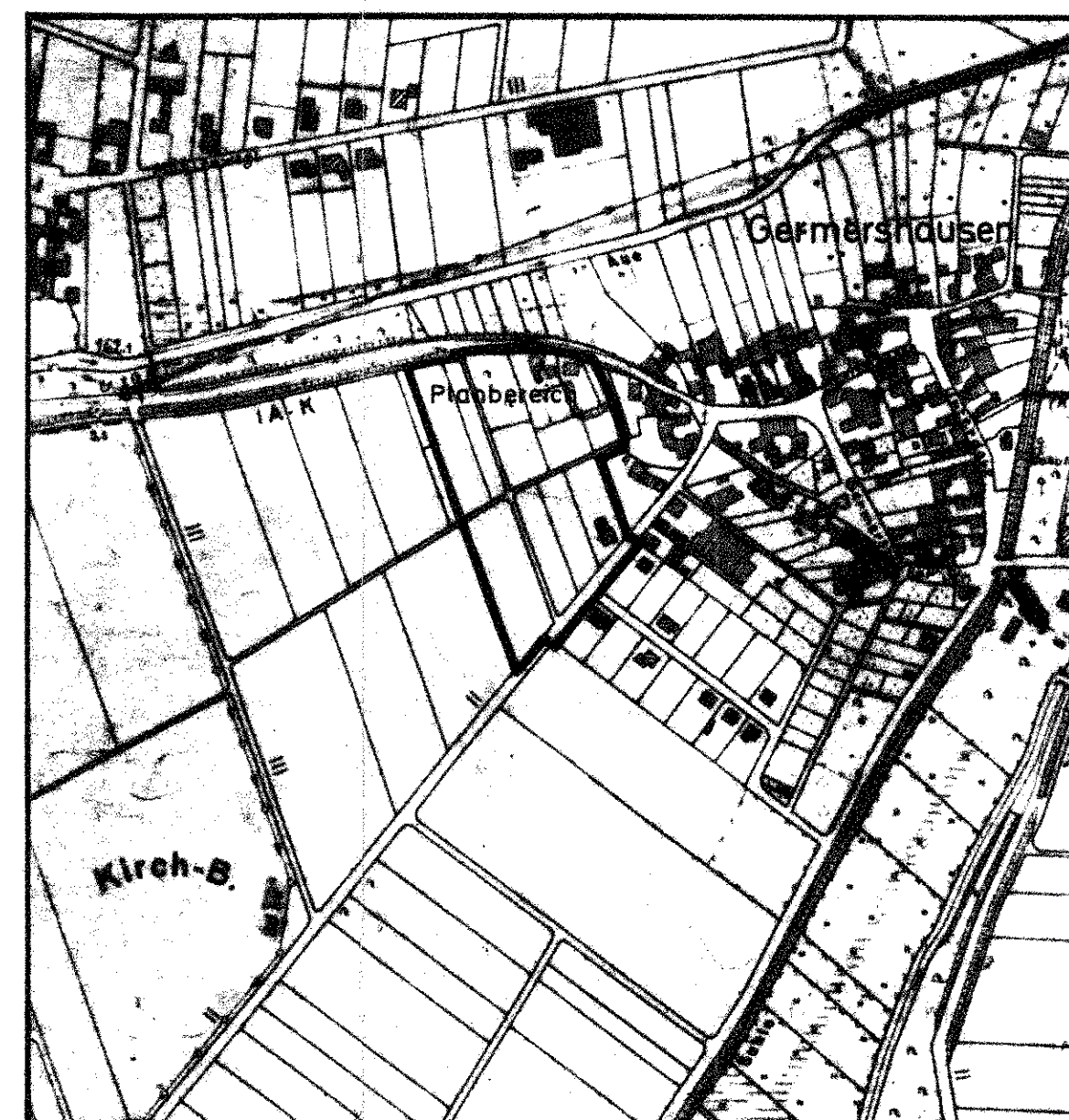
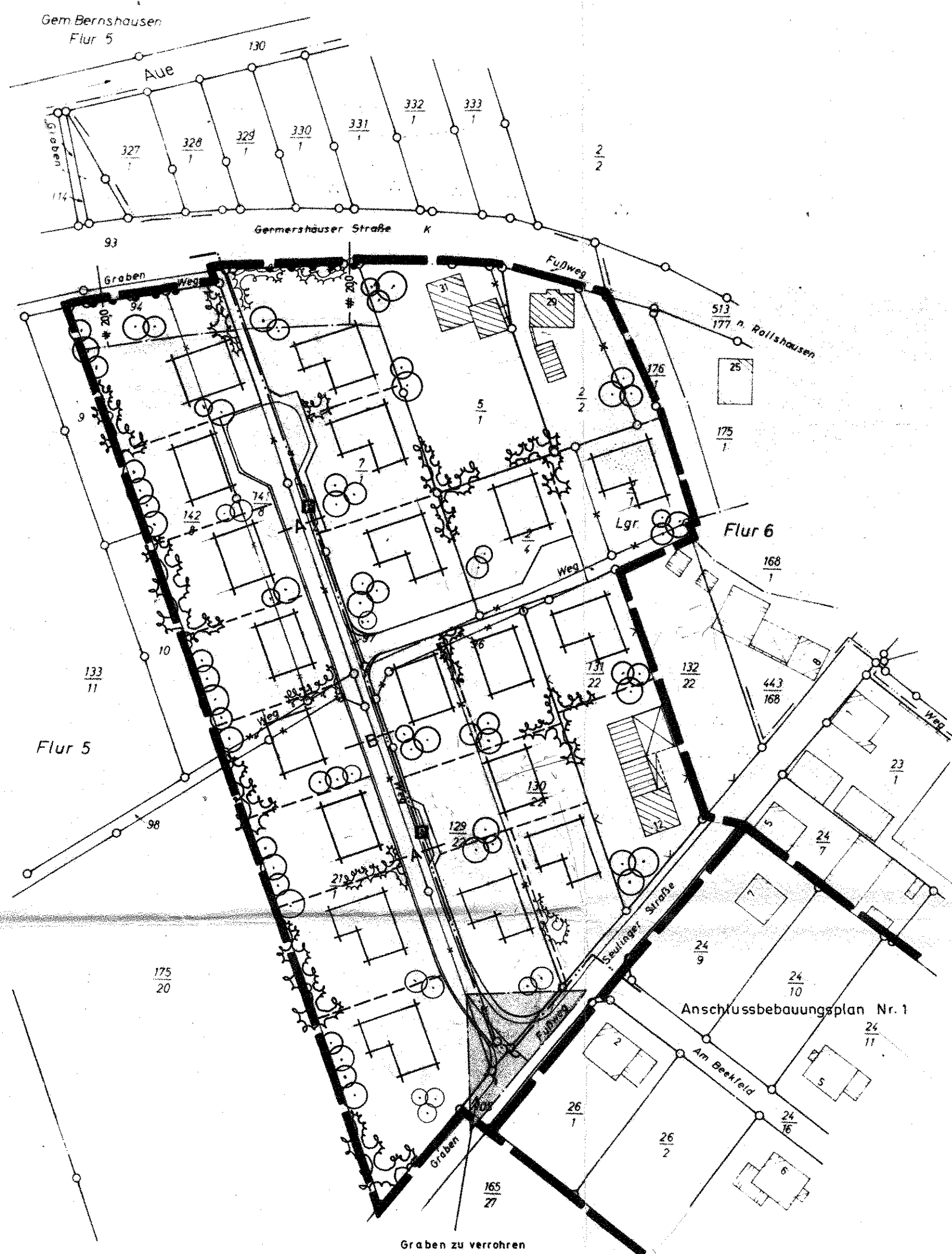
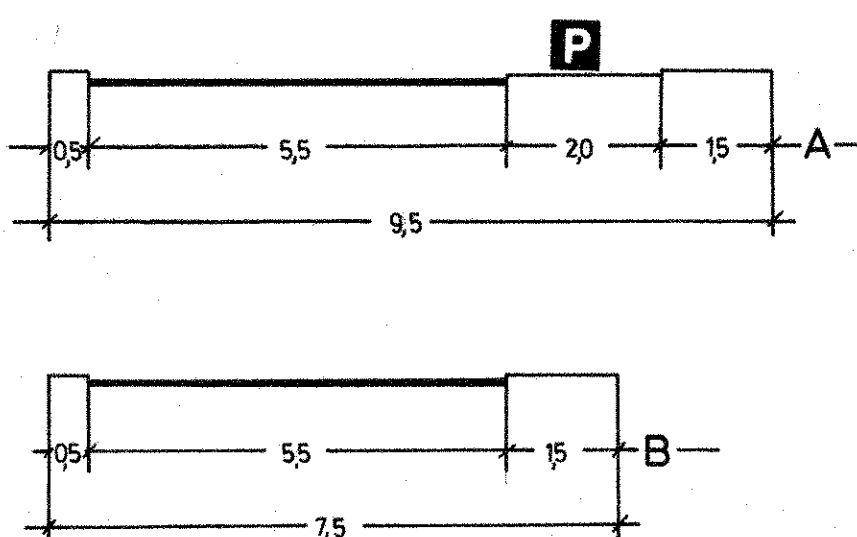


Gemeinde Rollshausen OT Germershausen
 Kreis Göttingen
 Reg-Bezirk Braunschweig
 Katasteramt Göttingen
 Gemarkung Germershausen 5+6
 Flur 5+6

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

-  Bebauung
-  Mauer
-  Flurgrenze
-  Flurstücksgrenze
-  Nutzungsgrenze
-  Zaun
-  Gartenland
-  Höhenlinien über NN nicht vorhanden

Straßenprofile Maßstab 1:100



VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE
 1. Kartengrundlage Deutsche Grundkarte 1:5000
 2. Herausgebervermerk Herausgegeben vom Katasteramt Göttingen
 3. Erlaubnisvermerk Vervielfältigungserlaubnis erteilt im März 1981 durch das Katasteramt Göttingen AZ: A 823/81

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE
 Kartengrundlage : Flurkartenwerk
 Erlaubnisvermerk : Vervielfältigungserlaubnis für Architekturbüro L. Keller, Hannover erteilt durch das Katasteramt Göttingen am 9. 3. 1981 Az: VAB. 1121/81

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Architekturbüro L. Keller Hannover im Dez. 1981, Sept. 1982

ARCHITEKTURBÜRO L. KELLER
 LOTHRINGER STRASSE 15
 3000 HANNOVER 71
 Planvertasser

Gemeinde Rollshausen
 Rollshausen, den 3. 3. 1983

[Signature]
 Gemeindedirektor

ROLLSHAUSEN

ORTSTEIL GERMERSHAUSEN

BEBAUUNGSENTWURF
 ZUM
 BEBAUUNGSPLAN NR. 3

„NÖRDLICH DER
 SEULINGER STRASSE“

M. 1:1000

DER BEBAUUNGSENTWURF IST TEIL DER
 BEGRÜNDUNG I. S. VON § 9 ABS. 8 BBAUG.

URSCHRIFT

PLANUNGSBÜRO L. KELLER LOTHRINGERSTRASSE 15 3 HANNOVER 71

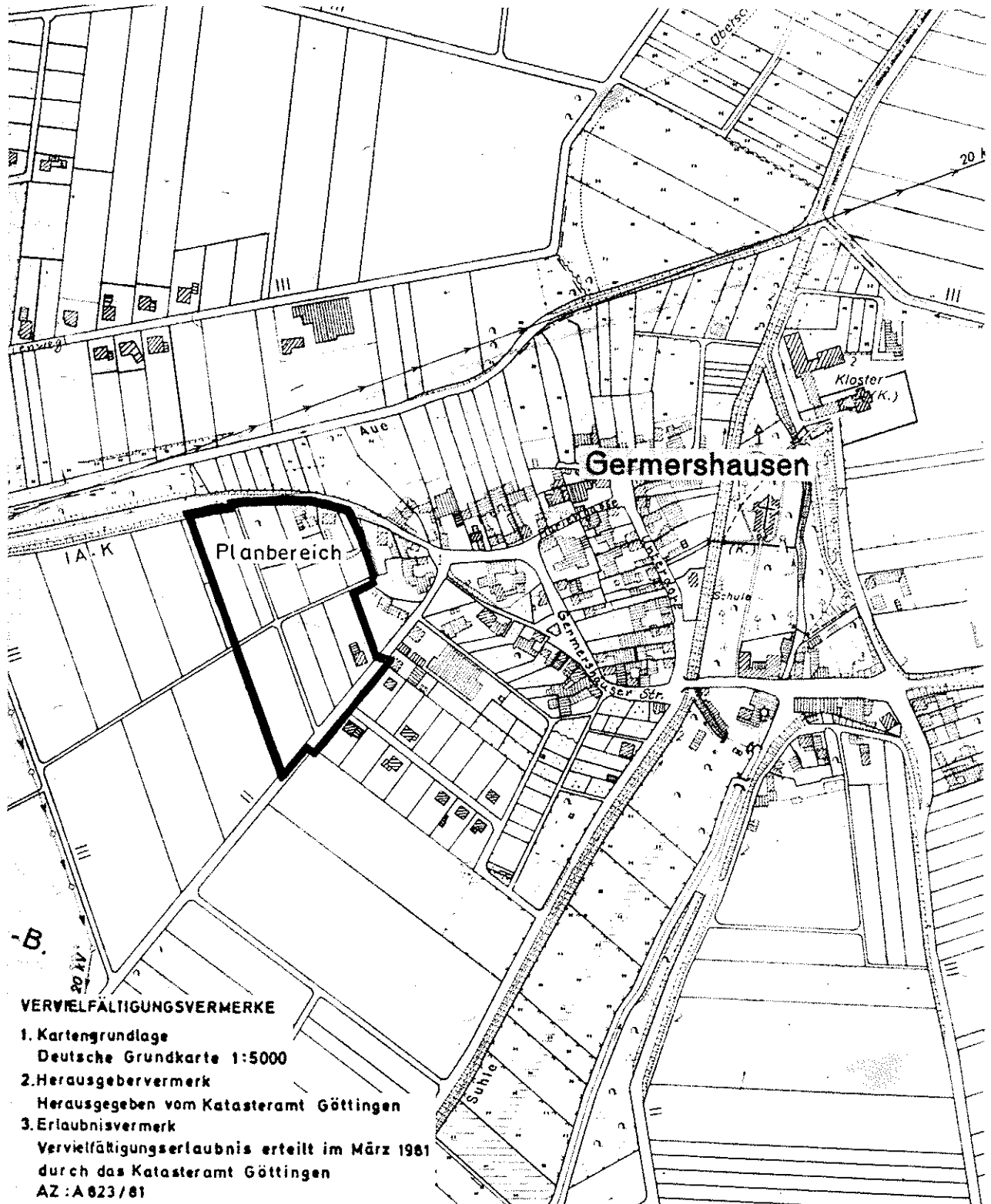
GEM. § 21(5) BBAUG	GEM. § 2 a (6) BBAUG	GEM. § 10 BBAUG		
BEARBEITET 08.12.1981 / RO.	GEÄNDERT Sept. 1982 / RO.			

BEGRÜNDUNG

gem. § 11 und 12 BBauG

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE ROLLSHAUSEN OT GERMERSHAUSEN
FÜR DAS BAUGEBIET " NÖRDLICH DER SEULINGER STRASSE "



VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

1. Kartengrundlage
Deutsche Grundkarte 1:5000
2. Herausgebervermerk
Herausgegeben vom Katasteramt Göttingen
3. Erlaubnisvermerk
Vervielfältigungserlaubnis erteilt im März 1981
durch das Katasteramt Göttingen
AZ : A 623 / 81

1. ALLGEMEINES

1.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan 2. Änderung der Samtgemeinde Gieboldehausen entwickelt worden. Der Flächennutzungsplan wurde am 20.2.1978 von der Regierung in Hildesheim genehmigt und am 20.4.1978 bekannt gemacht. Die 1. Änderung wurde am 10.10.1980 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 17.11.1980 bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 16.9.1982 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 15.10.1982 bekanntgemacht worden.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 18.2.1983 durch Beschluß des Samtgemeinderates festgestellt worden und liegt z. Zt. der Bezirksregierung zur Genehmigung vor.

1.2. Verbindliche Bauleitplanung

Der Rat der Gemeinde Rollshausen hat in seiner Sitzung vom 08.02.1980 beschlossen, für den festgesetzten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem die Grundlagen für die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festgesetzt werden und der die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen bildet.

1.3. Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Westen der Ortschaft Germershausen. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt i.M 1 : 5000 dargestellt, begrenzt.

1.4. Planungsabsichten

1.41 Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde beabsichtigt in Germershausen für die Eigenentwicklung weiteres Bauland in einem allgemeinen Wohngebiet bereitzustellen. Der Anschluß zur bebauten Ortslage ist wie im Flächennutzungsplan vorgegeben, als Dorfgebiet ausgewiesen worden.

1.42 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

In der Ortschaft Germershausen besteht zur Zeit nur eine Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern. Um diesem Bedarf nachzukommen, wurde ein Bereich für eingeschossige und ein weiterer Bereich für ein- bis zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Die unterschiedlich zulässigen Baukörper sind so angeordnet worden, daß die eingeschossigen Gebäude den Ortsrand bilden und die ein- bis zweigeschossigen Gebäude den Übergang zur bebauten Ortslage darstellen. Im Bereich der Eingeschossigkeit wurde von der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl Gebrauch gemacht, während für den bis zweigeschossigen Bereich die Geschoßflächenzahl auf 0,6 be-

grenzt wurde, um einen städtebaulichen sinnvollen Übergang zur dicht bebauten Ortslage zu schaffen.

1.43 Erschließung

Das geplante Baugebiet wird von der Seulinger Straße her erschlossen. Hierzu ist eine Wohnstraße mit Wendepplatz (18 m Wendekreis) vorgesehen. Zur Erschließung der Mittellage ist ein Wohnweg mit 5 m Breite vorgesehen, mit einer Wendeanlage für PKWs. Sollte dieser Wendepplatz für Müllfahrzeuge des Landkreises nicht ausreichend sein, wird es erforderlich, die Müllbehälter an der Wohnstraße abzustellen. Eine zusätzliche Zufahrt zur Kreisstraße ist nicht vorgesehen. Eine Fußwegverbindung zur Kreisstraße ist ausgewiesen um Fußgänger und Radfahrer auf kurzem Weg ins Baugebiet zu führen. Für den ruhenden Verkehr sind zwei Parktaschen entlang der Wohnstraße ausgewiesen worden.

1.44 Natur und Landschaft

Das geplante Wohngebiet wird zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt. Im übrigen Bereich sowie im Grenzbereich zur bebauten Ortslage hin stehen Obstbäume.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt, diese grenzt jedoch im Westen an das gepl. Landschaftsschutzgebiet.

Um einen harmonischen Übergang von der bebauten Ortslage zur freien Landschaft zu schaffen und einen gut gestalteten Ortsrand zu erreichen, wurde bereits bei der Festsetzung der Geschossigkeit eine Abstufung vorgenommen und zusätzlich ein Pflanzstreifen festgesetzt. Somit wird den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes ausreichend Rechnung getragen.

Vom Bund für Naturschutz und Landschaftspflege wird empfohlen, die privaten Einstellplätze und öffentlichen Parkplätze mit einer wasserdurchlässigen Bodenbefestigung (wie Rasengittersteine u.a.) auszubauen, um die Vorflut der Oberflächenentwässerung zu entlasten.

2. BODENORDNUNG

- 2.1. Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs- und Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§24 BBauG).
- 2.2. Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§§ 25,26 BBauG).
- 2.3. Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigungen nach § 125 BBauG).
- 2.4. Umlegung zur Erschließung oder Neugestaltung der Grundstücke (§§ 45 ff BBauG).
- 2.5. Enteignungen (§§ 85 ff BBauG).

3. VERSORGUNG / ENTSORGUNG

- 3.1. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das örtliche Leitungsnetz und wird durch die Eichsfelder Energie- und Wasserversorgungsgesellschaft mbH sichergestellt.
- 3.2. Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die örtliche Wasserversorgung.
- 3.3. Die Abwasserführung wird an das örtliche Kanalnetz angeschlossen und zum Gruppenklärwerk bei Rollshausen geleitet, das vom Abwasserverband Seeburger See betrieben wird.
- 3.4. Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch ein gesondertes Kanalnetz und wird dem nächsten Vorfluter zugeleitet.

Im südwestlichen Teil der Seulinger Straße befindet sich ein Entwässerungsgraben. Dieser wird durch das geplante Baugebiet nicht beeinträchtigt und kann in seiner derzeitigen Form erhalten bleiben. Eine Verrohrung ist nicht erforderlich.
- 3.5. Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt.
- 3.5. Energieversorgung
Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM-Elektrizitäts Aktiengesellschaft Mitteldeutschland sichergestellt. Das vorhandene Erdkabel ist im Bebauungsplan dargestellt. Durch das neu ausgewiesene Wohngebiet wird eine Verlegung nicht erforderlich.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf. Wie aus der beigefügten Berechnung des äquivalenten Dauerschallpegels der K 106 hervorgeht, werden die zulässigen Richtwerte für allgemeines Wohngebiet gemäß Vornorm 18005 nicht überschritten.

Berechnung des Äquivalenten Dauerschallpegels.

gem. Norm DIN 18005-Schallschutz im Städtebau -

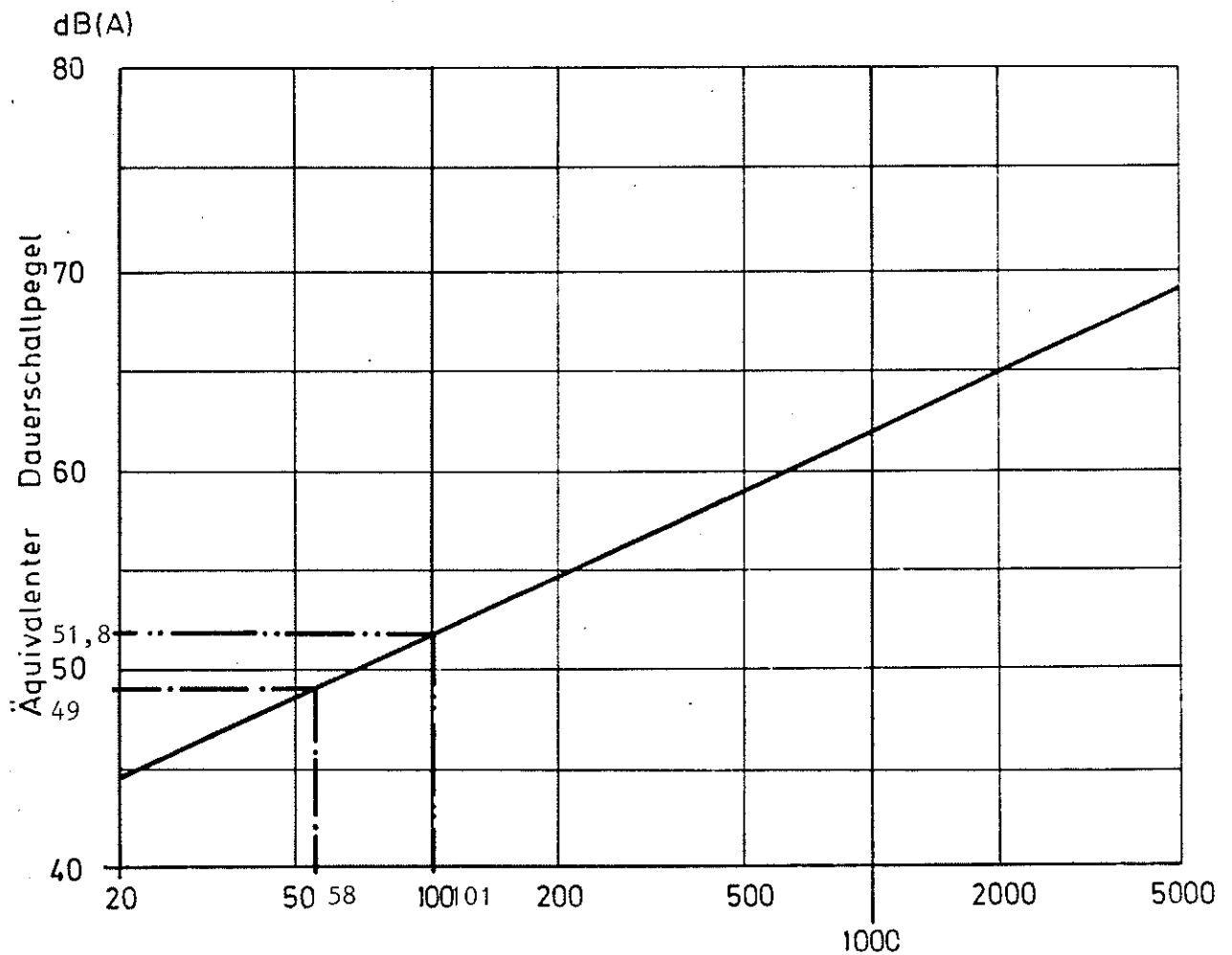
SCHALLQUELLE K 106

DURCHSCHNITTLICHE TAGESBELASTUNG 1012 KFZ 24 STD.

TAG-WERT ZWISCHEN 6.00 UND 22.00 UHR 92% DER TAGESBELASTUNG 931 KFZ 16/STD.

NACHT-WERT ZWISCHEN 22.00 UND 6.00 UHR 8% DER TAGESBELASTUNG 81 KFZ 8/STD

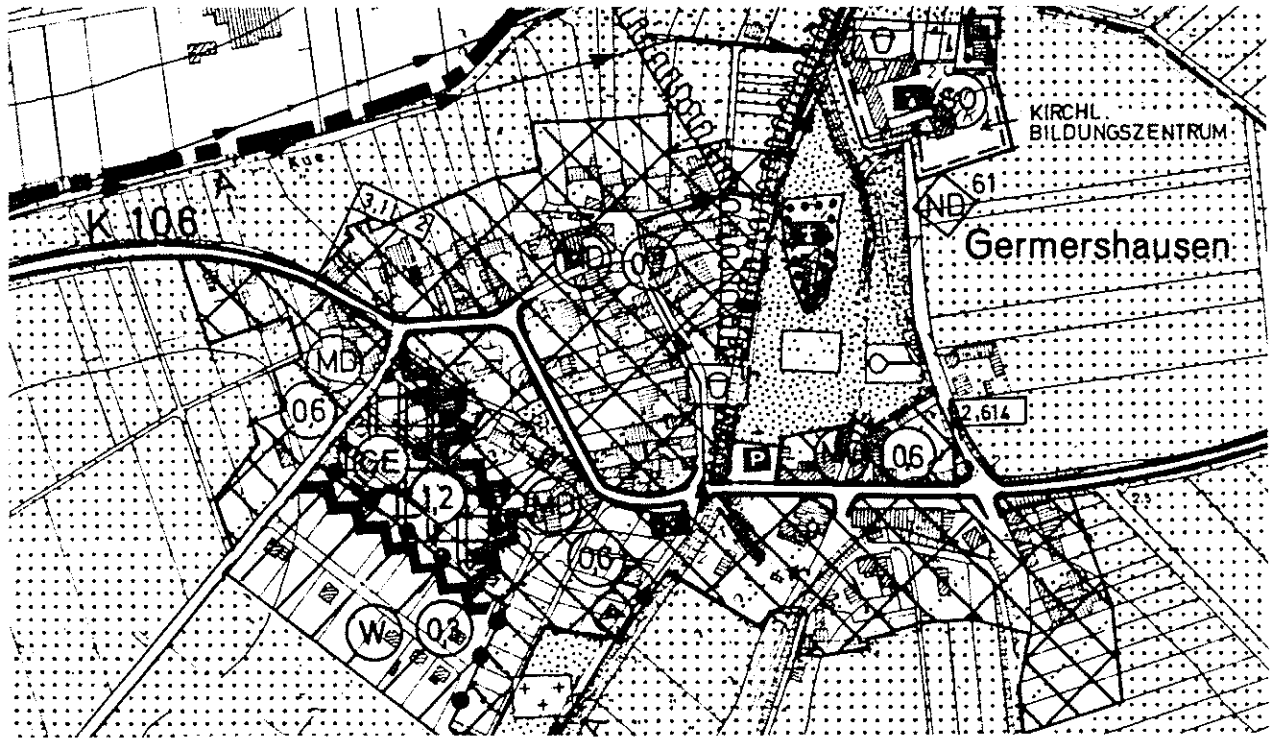
	VERKEHRSDICHTE		LKW ANTEIL %	STRASSEN- OBERFLÄCHE	STEIGUNGEN %
	PRO 16/8 STDN.	PRO STD.			
TAG-WERT	931	58	-	Teerdecke	-
NACHT-WERT	81	10	-	Teerdecke	-
VERKEHRSSPITZE (10% D. TAGESBEL.)	-	101	-	Teerdecke	-



Anzahl der Kraftfahrzeuge je Stunde (BEIDE FAHRTRICHTUNGEN ZUSAMMEN)

	VERKEHRSDICHTE		LKW ANTEIL + dB(A)	STRASSEN- OBERFLÄCHE + dB(A)	STEIGUNGEN + dB(A)	SUMME dB(A)
	KFZ/STD	dB(A)				
TAG-WERT	58		-	-	-	49
NACHT-WERT	Keine Eintragung, Wert zu klein					-
VERKEHRSSPITZE	101		-	-	-	51,8

Auszug aus dem Flächennutzungsplan i. M. 1 : 5000



Auszug aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes i. M. 1 : 5000



5. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

5.1.	Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen.		
5.2.	Kostenberechnung im einzelnen:		
5.21	Umfang des Erschließungsaufwandes (§128 i.V. mit § 40 BBauG) für		
5.211	den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	<u>18.210,00</u>	DM
5.212	die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	<u>321.250,00</u>	DM
5.213	die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen	-----	DM
5.214	Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung	<u>20.340,00</u>	DM
5.215	Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschließungsbeiträge vom		
	Gesamtkosten	<u>359.800,00</u>	DM
	Zuschüsse	-----	DM
	Erschließungsbeiträge 90 %	<u>323.820,00</u>	DM
	Gemeindeanteil 10 %	<u>35.980,00</u>	DM
5.22	Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs.3 BBauG)		
5.221	Kosten für Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen		
	Gesamtkosten	-----	DM
5.222	Kosten für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen, sowie von Landes- und Kreisstrassen, soweit die Fahrbahnen dieser Straßen keine größere Breite als ihre anschließenden freien Strecken erfordern		
	Gesamtkosten	-----	DM

5.223	Kanalkosten (§ 127 Abs. 4 BBauG) (Regen- und Schmutzwasser) Gesamtkosten	67.600,00	DM
	Zuschüsse	-	DM
	Abgaben lt. Satzung vom _____	-	DM
	Gemeindeanteil 50 % von Regenwasser Kosten sonst Samtgemeinde und Anlieger	16.900,00	DM
5.224	Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs. 4 BBauG) Elt / Gas		
	Gesamtkosten (Versorgungsträger)	62.400,00	DM
	Zuschüsse	-	DM
	Abgaben lt. Satzung vom _____	-	DM
	Gemeindeanteil	-	DM
5.225	Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen (Veränderung der Ge- meinde- und Schulverhältnisse) usw.		DM
5.23	Zusammenstellung der der Gemeinde ver- bleibenden Kosten		
	aus 5.215	35.980,00	DM
	aus 5.221	-	DM
	aus 5.222	-	DM
	aus 5.223	16.900,00	DM
	aus 5.224	-	DM
	aus 5.225	-	DM
	zusammen	52.880,00	DM

5.3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald zu treffende Maß-
nahmen und die vorgesehene Finanzierung (§ 9 Abs. 8 BBauG).

Der Ausbau ist für das Jahr 1983 vorgesehen. Die Kosten werden
dann im entsprechenden Haushaltsplan abgedeckt sein.

6. STÄDTEBAULICHE WERTE

6.1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 2.1687 ha
 davon sind (z.B. landw. Nutzfläche) ha
 ha
 ha
 ha
 ha
 ha

6.2. Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 2.1687 ha

6.3. Erschließungsflächen (unterteilt in vorhandene und geplante)

1. Strassen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd. u.dgl.qm	Fläche qm
vorh.				1356 qm
Flächen wurden ausplanimetriert				
gepl.				1162 qm
				2518 qm
2. Parkflächen				52 qm
3. sonstige Erschl.-Flächen (Grünanlagen)				-- qm
insgesamt				<u>0,2570 ha</u>

(= 12,3 % des Bruttobaugebietes)

6.4. Das Nettobauland beträgt mithin 1,9117 ha
 davon sind bereits bebaut WA-Gebiet - ha
 MD-Gebiet 0,3707 ha
 für die Bebauung noch zur Verfügung
 stehendes Bauland WA-Gebiet 1,3922 ha
 MD-Gebiet 0,1488 ha

6.5. Besiedlungsdichte: (WA + MD-Gebiet)

Vorhanden sind	3 Einf.-Häuser mit	3 WE
	Mehrf.Häuser mit	- WE
geplant sind	19 Einf.-Häuser mit	19 WE
	Mehrf.Häuser mit	- WE
zusammen		<u>22 WE</u>

Bei der geplanten Wohnungsdichte (WA + MD) ergeben sich im Bereich der

1-geschossigen Bebauung	3516	qm Geschoßfläche
2-geschossigen Bebauung	7252	qm Geschoßfläche
	<hr/>	
	10768	qm Geschoßfläche
	=====	

Die nutzbare mittlere Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt errechnet:

<u>qm Geschoßfläche</u>		
<u>qm Nettobauland</u>	im 1-geschossigen Bereich	0,5 GFZ
	im 2-geschossigen Bereich	0,6 GFZ

7. NACHWEIS DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE

4 Parkplätze sind entlang der geplanten Erschließungsstraße vorgesehen. Die Anzahl der Parkstände ist für diesen Plan ausreichend.

8. GARAGEN-UND EINSTELLPLÄTZE

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

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

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

9.2 Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist gem. § 2(2) in diesem Plan nicht ausgewiesen, da in der Nähe ein größerer Spielplatz vorhanden ist (siehe Auszug aus dem Flächennutzungsplan). Dieser Platz ist so angelegt, daß er den Bedarf von 215 qm (2% der Geschoßfläche) aus diesem Plan mit deckt und in einer geringeren Entfernung als 400 m von den Benutzern zu erreichen ist. Ansonsten wird den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder in der näheren Umgebung Rechnung getragen.

Bescheinigung des Jugendamtes wird beantragt.

Ausnahmeantrag zum Genehmigungsantrag wird gestellt.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. "Südlich
der Seulinger Straße"

vom 8.12.1982 bis 10.1.1983

öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Rollshausen
gem. § 9 Abs. 8 BBauG mit dem Bebauungsentwurf als Anlage zur Be-
gründung beschlossen.

Rollshausen, den 03.03.1983

gez. Koch

gez. Trümper

stellv. Ratsvorsitzender

Gemeindedirektor