

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
(§§ 1 bis 11 der Bauartungsverordnung - BauVVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

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

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

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

**GRÜNLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

**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)

**MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, SOWIE SOLCHE FESTSETZUNGEN NICHT NACH ANDEREN VORSCHRIFTEN GETROFFEN WERDEN KÖNNEN / OBSTWIESE**  
(§ 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)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG**  
(gemäß § 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

**LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE**

6. Für die Versiegelung von Flächen sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 NBauG Ausgleichsmaßnahmen in folgendem Umfang vorzunehmen. Je 10 m<sup>2</sup> überbauter oder versiegelter Fläche ist ein Ausgleich von 5,92 WE = Werteneinheit, vorzunehmen. Für die Versiegelung mit breittufigen Pflastersteinen ist ein Abzug je 10 m<sup>2</sup> von 0,5 WE zulässig.

Die Wertigkeit für den Ausgleich durch Neuanpflanzung oder Herstellung von Flächen wird wie folgt festgesetzt:

Laubbaum I. Größenordnung heimisch und standortgerecht = 90 WE  
Laubbaum II. Größenordnung heimisch und standortgerecht = 68 WE  
Obstbaum Hochstamm = 50 WE  
Großstrauch = 28 WE  
Kleinstrauch = 7 WE  
Sukzessionsfläche ohne Bepflanzung = 1,4 WE/m<sup>2</sup>  
Die Textlichen Festsetzungen Nr. 3 + 4 sind auf diese Festsetzung anrechenbar.

7. Das Gartengebiet dient zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung.

Zulässig sind:

Eigentümertärten  
Wohnungsgärten  
Kleingärten  
Sonstige Gärten

8. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO ist pro Gartengrundstück mit einer Fläche von über 550 m<sup>2</sup> eine Gartenlaube mit einer Grundfläche von maximal 24 m<sup>2</sup> einschließlich Freistitz zulässig.

9. Sämtliche Gartenläuben dürfen einen Abstand von 3 m zu den Nachbargrenzen nicht unterschreiten.

10. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind im Gartengebiet Nebengebäude nicht zulässig.

11. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB ist für jede erstellte Gartenlaube eine Gehölzgruppe, bestehend aus 2 einheimischen hochwachsenden Laubbäumen (Obstbaum als Hochstamm) und 2 Beerensträucher anzupflanzen und zu erhalten. Vorhandene Laubbäume und Laubsträucher sind auf diese Festsetzung anrechenbar.

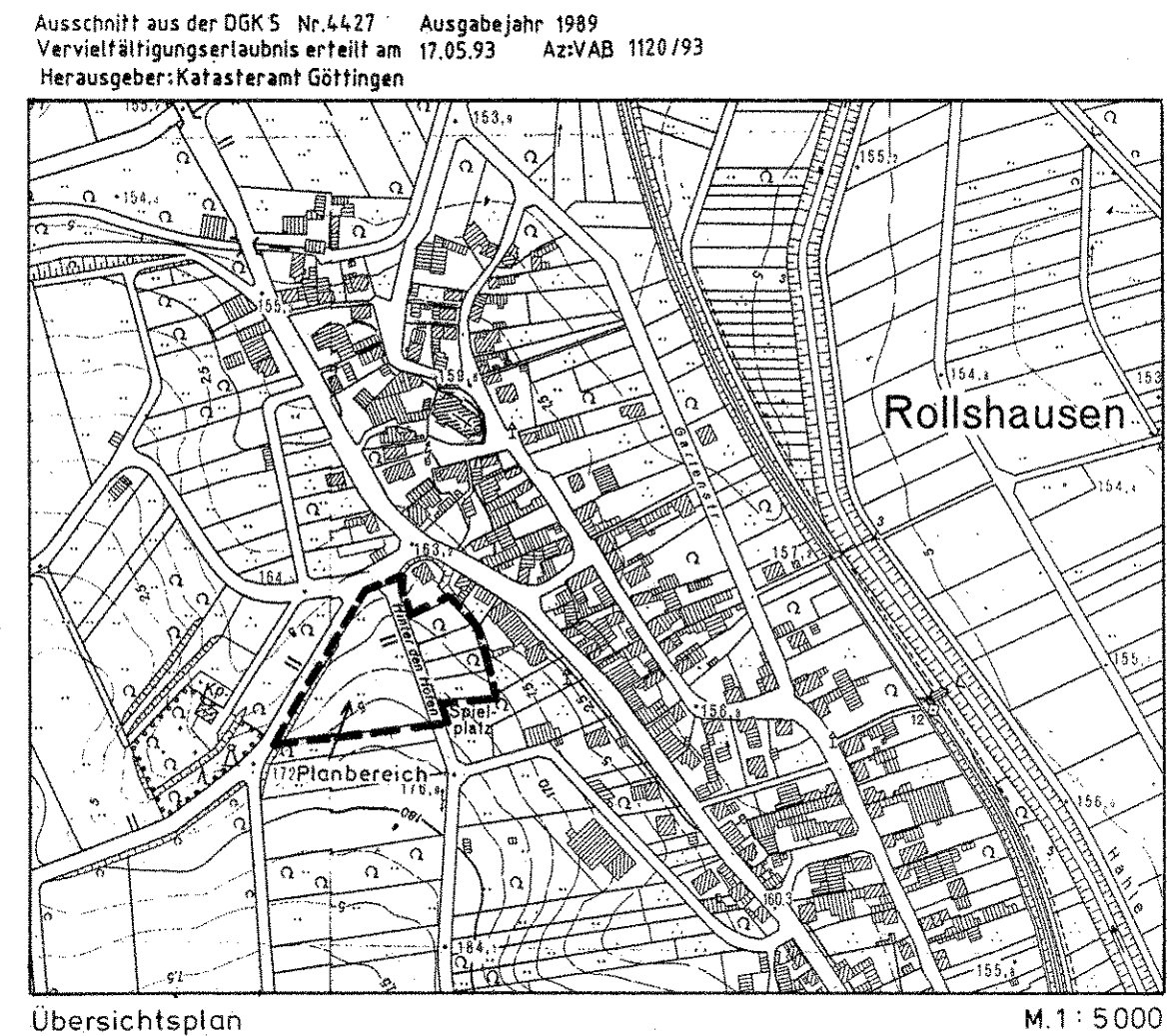
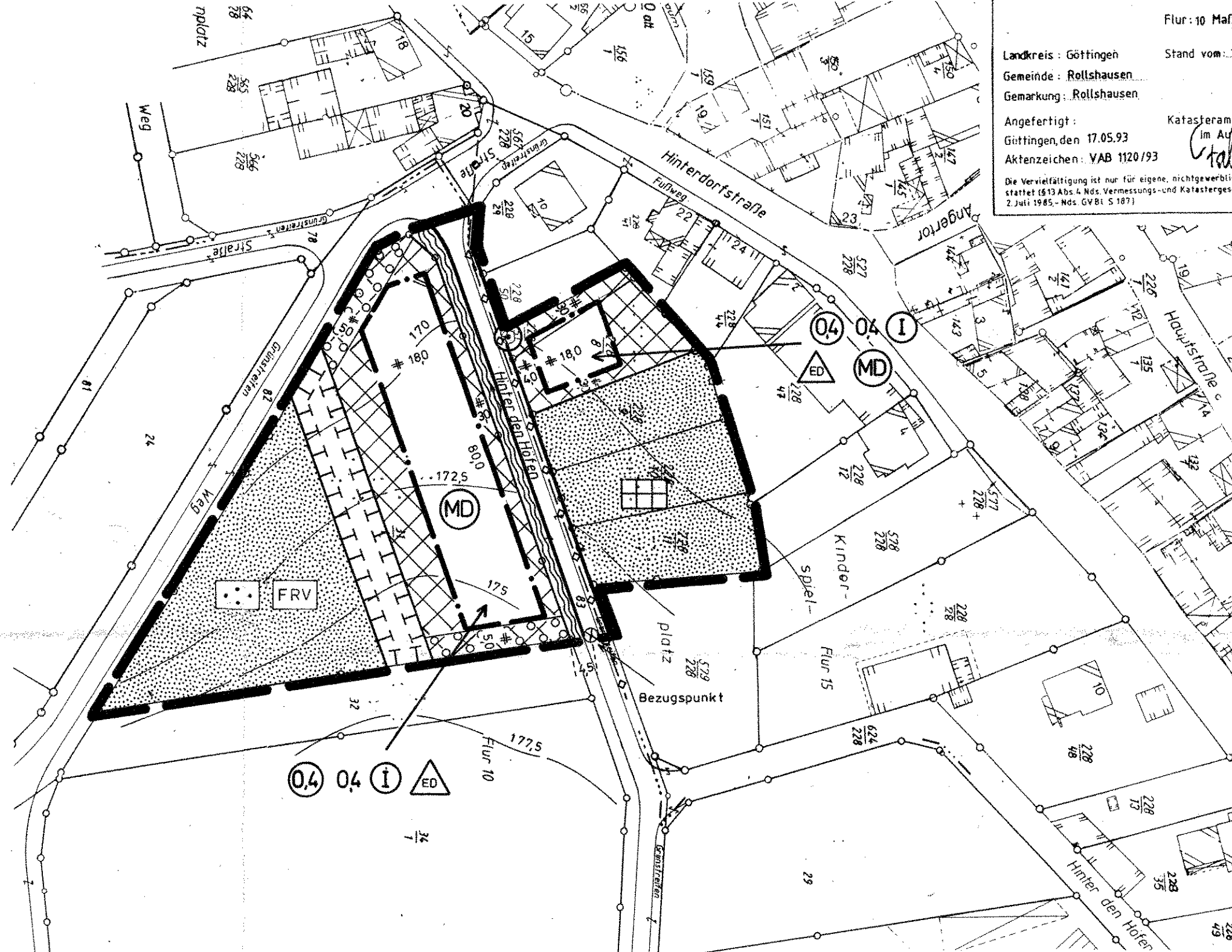
**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG**  
(gemäß § 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

§ 1 Dachform  
Zulässig sind nur Satteldächer, Walmdächer oder zweiflügelige Pultdächer mit einer Neigung von mindestens 20° und mehr. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen.

§ 2 Dachfarbe  
Zulässig sind nur rote Dachpfannen oder Ziegel. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen.

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

**Planunterlage**  
Maßstab 1:1000  
Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte  
Flur: 15 Maßstab 1:1000  
Flur: 10 Maßstab 1:1000  
Landkreis: Göttingen  
Gemeinde: Rollshausen  
Gemarkung: Rollshausen  
Stand vom: 19.04.93  
Angefertigt: Göttingen, den 17.05.93  
Aktzeichen: VAB 1120/93  
Katasteramt Göttingen  
in Auftrag  
Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) sowie für Zwecke des Katasterwesens (§ 1 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).



**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Rollshausen diesen Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung und den nebensichenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebensichenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung), als Satzung beschlossen.

Rollshausen, den 18. Juli 1994  
*[Signature]*  
Bürgermeister  
*[Signature]*  
Gemeindedirektor

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 17 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1995, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.07.1997, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.04.1993). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu festgesetzten Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Göttingen, den 26. Juni 1994  
*[Signature]*  
Katasteramt  
im Auftrage  
Vermessungsbehördenrat  
Hannover

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

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

Rollshausen, den  
Gemeindedirektor

**Vereinfachte Änderung**

Gemeinde  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Rollshausen, den  
Gemeindedirektor

**Satzungsbeschluss**

Gemeinde  
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.07.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Rollshausen, den 18. Juli 1994  
*[Signature]*  
Gemeindedirektor

**Genehmigung**

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: unter Aufziffern/Maßgaben mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile \*) gemäß § 11 Abs. 1 und 2, V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Rollshausen, den  
Bezirksregierung/Landkreis  
Gemeindedirektor

**Anzeige**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 30.8.94 für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben (mit Ausnahme der kenntlich gemachten Teile \*) nicht geltend gemacht.  
Göttingen, den 25. Okt. 94

Landkreis Göttingen  
Der Oberkreisdirektor  
im Auftrage  
Aufsichtsbehörde  
Rollshausen, den  
Gemeindedirektor

**Inkrafttreten**

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 24.11.1994 im Amtsblatt für den Landkreis Göttingen, Nr. 48, bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 24.11.94 rechtsverbindlich geworden.  
Rollshausen, den 01. Dezember 1994  
Gemeindedirektor

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

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

**Mängel der Abwägung**

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

Anmerkung:  
\*) Nichtzutreffendes streichen

**ROLLSHAUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 4  
UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT  
ÜBER GESTALTUNG  
HINTER DEN HÖFEN**

**URSCHRIFT**

M. 1:1000

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

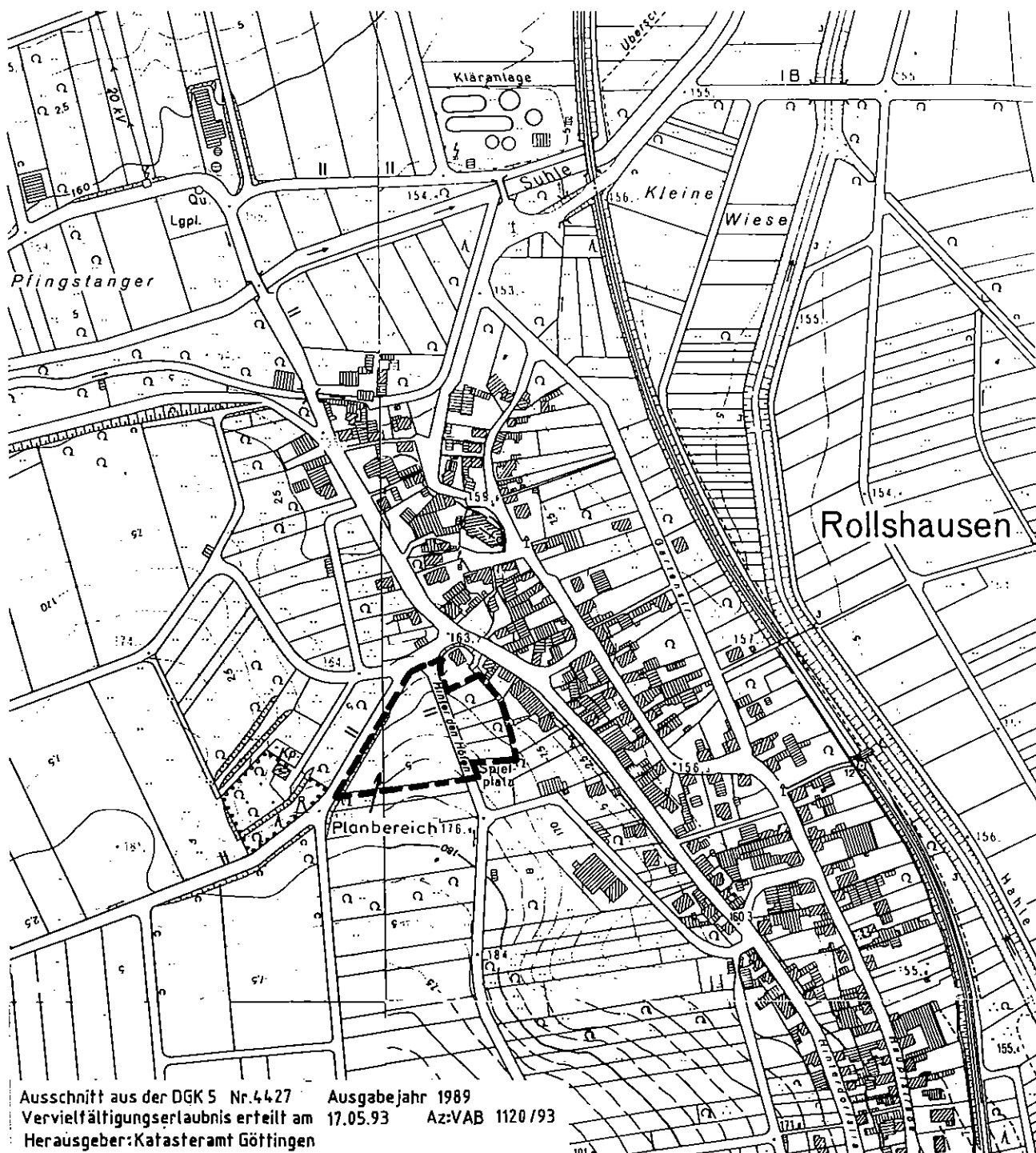
PLANUNGSBÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

GEM § 41 BauGB	GEM § 321 BauGB	GEM § 10 BauGB	GEM § 11 BauGB	GEM § 12 BauGB
BEARBEITET: 22.12.1993/RO	GEANDERT: 05.04.1994/RD			

# BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
5.4.1994	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

## GEMEINDE ROLLSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG "HINTER DEN HÖFEN"



Ausschnitt aus der DGK 5 Nr.4427    Ausgabejahr 1989  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 17.05.93    Az:VAB 1120/93  
Herausgeber: Katasteramt Göttingen

## **1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschluß**

Mit Beschluß vom 18.03.1993 hat der Rat der Gemeinde Rollshausen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Hinter den Höfen" beschlossen.

### **1.2 Planbereich**

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Nordwesten der Ortslage zwischen dem Friedhof und der Hinterdorfstraße. Der Planbereich wird, wie auf dem Deckblatt im Maßstab 1:5.000 dargestellt, begrenzt.

## **2. Planungsvorgaben**

### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

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

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

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

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Dorfgebiet und Fläche für die Landwirtschaft dar.

### **2.2 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich an einem Nordosthang und entwickelt sich in eine exponierte Lage. Die Fläche wird westlich der Straße "Hinter dem Dorfe" intensiv als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die östlich der Straße liegende Fläche wird gärtnerisch genutzt und weist einen Obstbaum- und Sträucherbestand auf.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen ist der westliche Bereich als Fläche mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit für die Landwirtschaft dargestellt. Die östliche Fläche ist der bebauten Ortslage zugeordnet worden.

Im regionalen Raumordnungsprogramm ist die Fläche ohne Darstellung der bebauten Ortslage zugeordnet.

Das Plangebiet bildet den Ortsrand neu. Zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Gestaltung des Ortsrandes ist eine Randbepflanzung sicherzustellen.

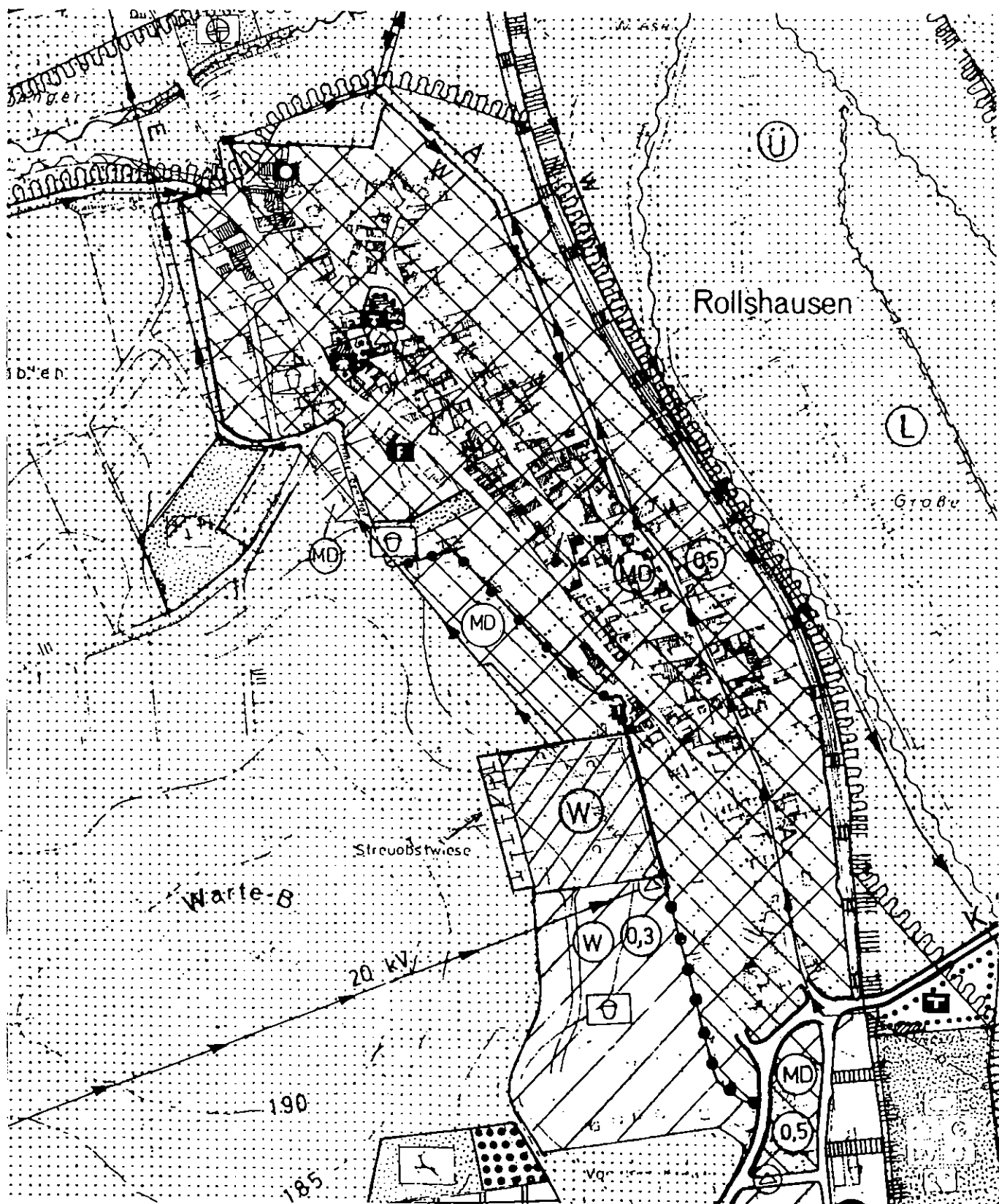
Eine ökologische Bewertung sowie eine Bilanzierung wird unter Punkt Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargelegt.

### **2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete**

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden von dem Bebauungsplan nicht berührt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan, M. 1:5.000



### **3. Verbindliche Bauleitplanung**

#### **3.1 Regionalplanung**

Die Gemeinde Rollshausen ist dem Grundzentrum Gieboldehausen zugeordnet. Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufgabe des Grundzentrums, während die übrigen Gemeinden der Samtgemeinde eine Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zugestanden bekommen haben. Rollshausen hat eine geringe aber stetige Wohnbauentwicklung. So wird es notwendig, weitere Bauplätze auszuweisen, um Abwanderungen insbesondere von jungen Leuten zu vermeiden. Mit dem geplanten Baugebiet wird lediglich der Ortsrand abgerundet.

#### **3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Baufläche für die Errichtung von Eigenheimen bereitzustellen. Desweiteren soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Grundlage weiterer Maßnahmen bilden. Unter diesen Gesichtspunkten hat der Rat der Gemeinde Rollshausen die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

#### **3.3 Art der baulichen Nutzung**

Der wirksame Flächennutzungsplan setzt aufgrund der dörflichen Struktur die Fläche als Dorfgebiet fest. Diese Vorgabe wird übernommen, zumal das Dorfgebiet auch dem Wohnen dient.

#### **3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen**

Aufgrund der exponierten Lage ist eine Bebauung als eingeschossige Bebauung zugelassen worden. Die Grund- und Geschoßflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt, um einen ausreichenden Entwicklungsraum zu geben. Die Bauweise ist auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt, um große zusammenhängende dorfuntypische Bauformen zu vermeiden. Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen großzügig als Bauband begrenzt worden.

#### **3.5 Verkehr**

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße "Hinter den Höfen". Die Straße ist ausreichend breit. Eine Erweiterung der Straßenfläche ist nicht vorgesehen. Die Straße sollte aufgrund ihrer geringen Belastung einen verkehrsberuhigten Ausbau erhalten.

Zu der Ausführungsplanung eines verkehrsberuhigten Ausbaues der Erschließungsstraße sollte frühzeitig die Untere Verkehrsbehörde (Straßenverkehrsamt des Landkreises) und die Untere Wasserbehörde beteiligt werden, um verkehrsbehördliche Anordnungen und die Bearbeitung der wasserbehördlichen Anträge vorzubereiten.

#### **3.6 Grünflächen - öffentlich**

##### **Grünanlage - öffentlich**

Als öffentliche Grünfläche ist der westliche Teil des Plangebietes festgesetzt worden. Die Grünanlage sollte mit einer Wasserfläche für die flächenhafte Regenwasserversickerung angelegt werden. Der Oberflächenwasserabfluß soll so geregelt werden, daß bei Regenfällen künftig nicht mehr Wasser aus dem Baugebiet abgeführt wird, wie bereits im unbebauten Zustand abgeleitet worden ist. Damit ändern sich die Vorflutverhältnisse nicht.

#### Gartengebiet (privat)

Im Südosten des Plangebietes sind drei Parzellen als Gartengebiet ausgewiesen. Die Grundstücke sind für eine Einzelhausbebauung zu schmal. Die Eigentümer sind an einer Bebauung dieser Fläche nicht interessiert und möchte die Flächen als Garten weiterhin nutzen. Um mit den anfallenden Erschließungskosten nicht in Konflikt zu kommen, werden diese Flächen als Gartenland ausgewiesen. Eine verbesserte Erschließung bedarf diese Fläche nicht. Somit sind die Gartenflächen nicht in die Erschließungskostenabrechnung einzubeziehen. Die Art der Gärten sowie die zulässige Bebauung sind über die textlichen Festsetzungen Nr. 7 - 10 geregelt.

#### 3.7 Wasserflächen

Entlang der Westgrenze der Straße "Hinter den Höfen" befindet sich ein Oberflächenentwässerungsgraben. Dieser soll als offener Graben erhalten werden. Für die Baugrundstücke soll eine Zufahrt je Baugrundstück als Überbrückung oder Verrohrung hergestellt werden.

#### 3.8 Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Obstwiese

Zwischen Baugebiet und Grünanlage soll als Ausgleichsmaßnahme eine Obstwiese angelegt werden. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen wird eine Bepflanzung vorgenommen.

##### Erhaltung von Bäumen

Im Baugebiet befindet sich ein erhaltenswerter Baum, der als zu erhalten festgesetzt ist. Da er im Grenzbereich zur Straße steht, behindert der Baum nicht die Bebaubarkeit des Grundstückes.

#### 3.9 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der Nordgrenze und der Südgrenze des westlichen Dorfgebietes ist zur Einbindung in das Landschaftsbild ein Pflanzstreifen festgesetzt. Die Pflanzdichte ist über die textliche Festsetzung Nr. 4 festgelegt worden.

#### 3.10 Textliche Festsetzungen

##### zu Nr. 1

Aufgrund der exponierten Lage des Baugebietes ist es notwendig, die Höhe der baulichen Anlagen zu begrenzen. Bereits der Flächennutzungsplan ist auf diese Problematik hingewiesen worden. Mit der Begrenzung 7,5 m über Bezugspunkt ist der Lage ausreichend Rechnung getragen worden. Da der Bezugspunkt am höchsten Punkt der Straße im Baugebiet liegt, ist das südlichste Gebäude am stärksten begrenzt, während die nördlichen Baugrundstücke größere Gebäudehöhen ermöglichen können.

##### zu Nr. 2

Das Dorfgebiet läßt eine Vielzahl von Nutzungen zu, die am Rande der Ortschaft und in dieser Lage nicht gewünscht sind. Da das Dorfgebiet insbesondere für die Entwicklung von Wohnraum gedacht ist, sind Nutzungen ausgeschlossen, die das Wohnen stören könnten.

Da das Plangebiet zu dem Dorfgebiet bis zur Hinterdorfstraße zu rechnen ist, kann die Einschränkung für das gesamte Plangebiet erfolgen, so daß dann im zuzurechnenden Dorfgebiet die gesamte Palette der zulässigen Nutzungen möglich ist. Somit ist der Gebietscharakter für das Dorfgebiet erhalten.

zu Nr. 3

Um eine allgemeine Durchgrünung des Baugebietes sicherzustellen, ist in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße eine Bepflanzung festgesetzt worden. Die Anpflanzung stellt gleichzeitig eine Ausgleichsmaßnahme dar für den Eingriff in den Naturhaushalt.

zu Nr. 4

Die Pflanzdichte des festgesetzten Pflanzstreifens ist je angefangene 15 lfd. m mit einem Laubbaum, drei Großsträuchern und sechs Kleinsträuchern festgesetzt worden. Mit dieser Pflanzdichte ist ein Mindestmaß erreicht, welches auch auf Dauer Bestand hat. Ergänzungsanpflanzungen sind ohne weiteres möglich.

zu Nr. 5

Die Erschließung der westlich gelegenen Baugrundstücke erfolgt über den offenen Graben. Um hier eine Verrohrung zu verhindern, wird je Baugrundstück nur eine Überwegung in einer Breite von 3,5 m zugelassen. Damit wird der Eingriff bewertbar.

zu Nr. 6

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz wird es erforderlich, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen. Die getroffene Festsetzung ist in Abhängigkeit zum vorgenommenen Eingriff aufgebaut. So wird der Eingriff nach der versiegelten Fläche berechnet.

Bestandswert	8.740 WE
abzüglich der geplanten Flächennutzung	
Gartenland	1.584 WE
Obstwiese	1.168 WE
Grünanlage und Regenrückhaltebecken	2.340 WE
Wasserflächen	423 WE
Gartengebiet	2.052 WE
	<hr/>
	1.173 WE

$$\begin{aligned} \text{Versiegelung durch Bebauung} &= 1.980 \text{ m}^2 \\ \text{Ausgleichswert je } 10 \text{ m}^2 &= \frac{1.173 \text{ WE} \times 10 \text{ m}^2}{1.980 \text{ m}^2} = 5,92 \text{ WE} \end{aligned}$$

Werden beispielsweise 500 m<sup>2</sup> Fläche durch Gebäude und Pflasterung versiegelt, so wird der Ausgleich wie folgt berechnet.

$$\frac{500 \text{ m}^2}{10 \text{ m}^2} \times 5,92 \text{ WE} = 296 \text{ WE}$$

Diese Wertigkeit kann durch verschiedene Maßnahmen ausgeglichen werden. Auf einen Bauplatz in der Mittelage müssen aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 3 zwei Laubbäume angepflanzt werden. Daraus ergibt sich ein Wert von 2 x 50 WE = 100 WE. So sind noch 196 WE auszugleichen, die sich wie folgt zusammensetzen können.

2 Obstbäume à 50 WE	=	100 WE
3 Großsträucher à 28 WE	=	84 WE
2 Kleinsträucher à 7 WE	=	14 WE
		<hr/>
		198 WE

zu Nr. 7

Die drei Parzellen im Südosten des Baugebietes sollen weiter als Garten genutzt werden. So wird die Grünfläche als Gartengebiet (in Anlehnung an die Baugebietsform) festgesetzt, in der Eigentümergeärten, Wohnungsgärten, Kleingärten und sonstige Gärten zulässig sind. Zur Zeit sind die Flächen als Eigentümergeärten genutzt. Um die Gartennutzung auch auf Dauer sicherzustellen, muß den Eigentümern die Möglichkeit gegeben werden, ihre Flächen oder Teile zu verpachten oder zu verkaufen. Dazu müssen verschiedene Gartenformen zulässig sein. Eine organisierte Gartenkolonie auf Pachtland im Sinne des Bundeskleingartengesetzes ist im ländlichen Raum nicht anwendbar.

Unter § 1 BkleingG (Begriffsbestimmung) sind die zugelassenen Gartenformen bestimmt mit Ausnahme der sonstigen Gärten.

Unter Eigentümergeärten ist ein Garten zu verstehen, der dem Nutzer zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient, aber vom Eigentümer oder einem seiner Familienangehörigen im Sinne des § 8 Abs. 1 des zweiten Wohnungsgesetzes genutzt wird.

Ein Wohnungsgarten ist ein Garten, der einem zur Nutzung einer Wohnung Berechtigten im Zusammenhang mit der Wohnung überlassen ist.

Ein Kleingarten ist ein Garten, der dem Nutzer zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient und in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen z.B. Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern zusammengefaßt sind.

Unter dem Begriff der Sonstigen Gärten sind alle Gartenformen gefaßt, die im Bundeskleingartengesetz unter § 1 nicht definiert sind.

zu Nr. 8

Im Gartengebiet sind Gartenlauben, in Anlehnung an das Bundeskleingartengesetz, in einfacher Ausführung mit einer Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Diese Bebauung ist jedoch an die Grundstücksgröße gekoppelt, um weitere Teilungen für zusätzliche Lauben zu unterbinden. So sollen die vorhandenen Gärten in ihrer Größe möglichst erhalten bleiben. Werden sie dennoch durch Teilung verkleinert, ist eine Bebauung mit Lauben nicht mehr zulässig.

zu Nr. 9

Die zulässigen Gartenlauben sollen nicht auf die Grenze gebaut werden, wodurch Doppellauben entstehen können. Eine Doppellaube stellt einen zu massiven Baukörper im Gartengebiet dar und muß vermieden werden. Mit der Abstandsregelung, daß jede Gartenlaube einen Mindestabstand von 3 m zu den Grenzen einzuhalten hat, sind Doppellauben nicht möglich.

zu Nr. 10

Mit der Bebauung durch eine Gartenlaube ist der Raumbedarf für die Gartenfläche gedeckt. Weitere Gebäude wie auch Nebengebäude sind nicht notwendig und werden mit dieser Festsetzung ausgeschlossen.

zu Nr. 11

Jede erstellte Gartenlaube stellt durch die vorgenommene Versiegelung einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Um diesen Eingriff auszugleichen, ist die Anpflanzung von zwei Obstbäumen und zwei Beerensträuchern festgesetzt worden.



### 3.11 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgesehen. Aufgrund des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Bebauungsplan die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzusetzen. Der Eingriff ist notwendig, da in der Gemeinde Bauflächen für Wohnungen benötigt werden und andere Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Plangebiet	8.495 m <sup>2</sup>			
Berechnung der Wertigkeit				
Landwirtschaftliche Fläche/Weidenutzung	5.231 m <sup>2</sup>	x	1,0	= 5.231 WE/m <sup>2</sup>
Gartenland	2.416 m <sup>2</sup>	x	1,2	= 2.899 WE/m <sup>2</sup>
Wasserflächen und Böschung	291 m <sup>2</sup>	x	1,7	= 495 WE/m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche 557 m <sup>2</sup>				
Asphalt	365 m <sup>2</sup>	x	0,0	
Wassergebundene Decke	192 m <sup>2</sup>	x	0,6	= 115 WE/m <sup>2</sup>

zuzüglich Bewuchs

Bewuchs ist nur im Gartengebiet vorhanden und bleibt durch die Bebauung unberührt. Auf eine Bewertung im Bestand und in der Planung wird verzichtet.

---

= 8.740 WE/m<sup>2</sup>

#### Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen

Verkehrsfläche	557 m <sup>2</sup>	x	0,0	
Dorfgebiet 3.300 m <sup>2</sup>				
Versiegelung 0,4 + 50 %				
1.320 m <sup>2</sup> + 660 m <sup>2</sup> = 1.980 m <sup>2</sup>		x	0,0	
Gartenland einschl. Pflanzstreifen	1.320 m <sup>2</sup>	x	1,1	= 1.584 WE/m <sup>2</sup>
Obstwiese	687 m <sup>2</sup>	x	1,7	= 1.168 WE/m <sup>2</sup>
Grünanlage und Regenrückhaltebecken	1.950 m <sup>2</sup>	x	1,2	= 2.340 WE/m <sup>2</sup>
Gartengebiet	1.710 m <sup>2</sup>	x	1,2	= 2.052 WE/m <sup>2</sup>
Wasserfläche 291 m <sup>2</sup>				
Überfahrten	42 m <sup>2</sup>	x	0,0	
Wasserflächenrest	249 m <sup>2</sup>	x	1,7	= 423 WE/m <sup>2</sup>
			Zwischensumme	= 7.567 WE/m <sup>2</sup>

zuzüglich durch

textliche Festsetzung

Nr. 3

5 Bauplätze à 2 Bäume

angen. Obstbäume	10	x	50 WE	= 500 WE
------------------	----	---	-------	----------

Nr. 4

60 m Pflanzstreifen =

4 Bäume	4	x	50 WE	=	200 WE
12 Großsträucher	12	x	28 WE	=	336 WE
24 Kleinsträucher	24	x	7 WE	=	<u>168 WE</u>
				=	8.771 WE/m <sup>2</sup>

Bereits durch die textlichen Festsetzungen ist ein Ausgleich sichergestellt.

### 3.12 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf.

### 3.13 Hinweise

Von Seiten des Landkreises wird darauf hingewiesen, daß der Deponieraum des Landkreises Göttingen sehr begrenzt ist, so sollte der Bodenaushub weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben. Im Rahmen des Bauantrages soll ein Nachweis geführt werden, wie der Bodenaushub verwendet wird.

## 4. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die Gemeinde Rollshausen hat im Rahmen des Dorferneuerungsprogrammes einen Dorferneuerungsplan aufgestellt, der unter anderem die baulichen Merkmale von Rollshausen herausgearbeitet hat. Um die geplante Neubebauung nicht ganz von der historischen Baugestaltung abweichen zu lassen, wird eine Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung der baulichen Anlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

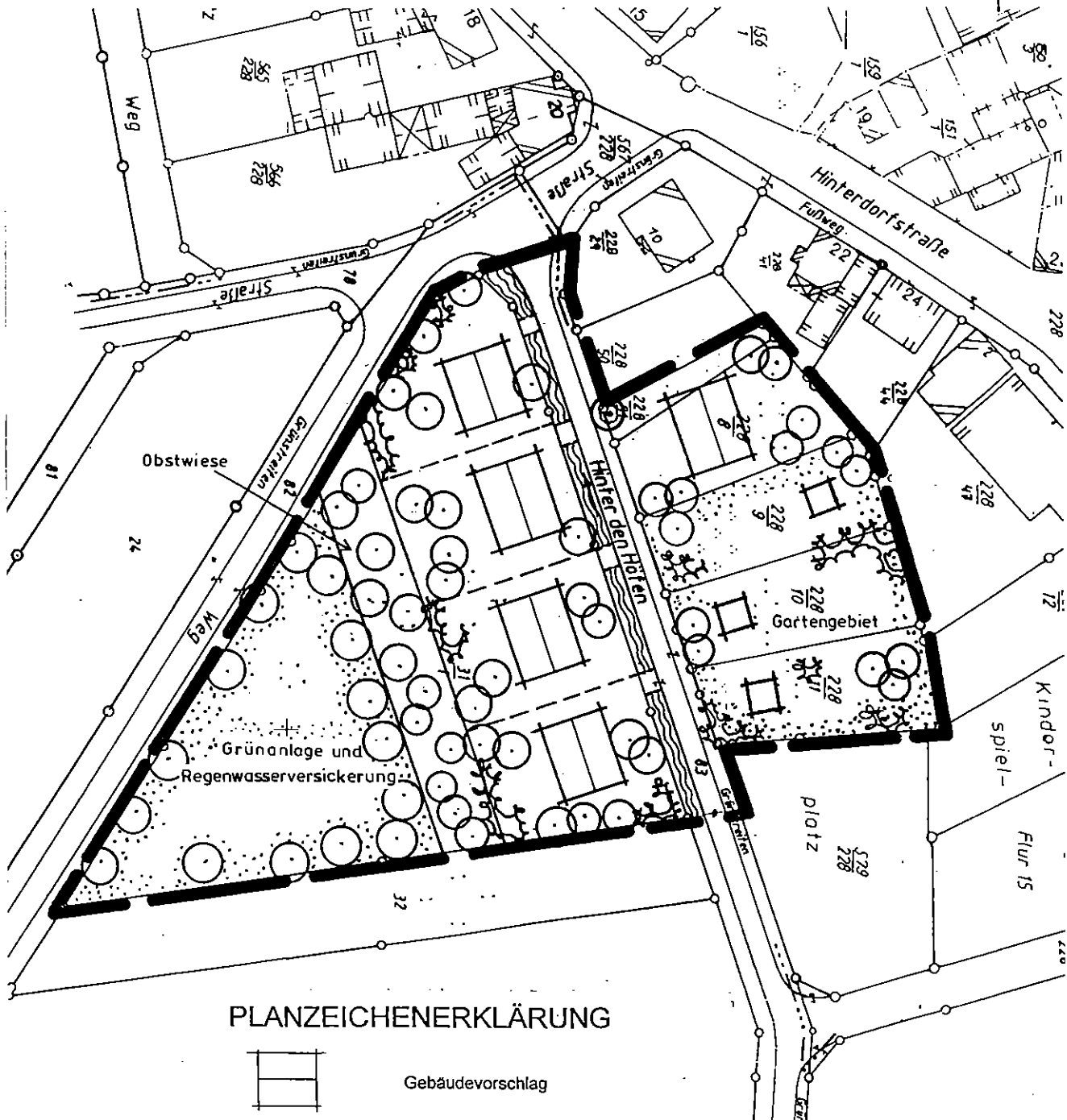
### § 1 Dachform

Die ortstypische Dachneigung im Ortskern ist eine Dachneigung zwischen 40° und 50°. Da jedoch heute häufig die Dachneigung geringer gewünscht wird, ist die Mindestneigung auf 20° gesenkt worden. Dies erscheint aus stadtgestalterischen Gründen noch vertretbar, während sich die noch flacher geneigten Dächer wesentlich von der ortstypischen Dachneigung absetzen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Garagen und Nebenanlagen.

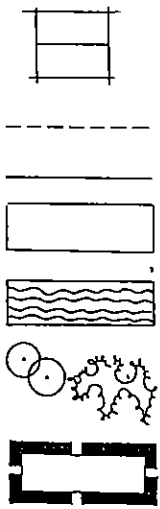
### § 2 Dachfarben

Die Dachfarbe hat auf das Bild der Dachlandschaft eine besondere Bedeutung. So fügt sich die historische Dachfarbe rot gut in das Landschaftsbild ein. Es besteht nicht die Absicht, die baulichen Anlagen im Landschaftsbild nicht erkennbar zu machen, indem sie eine Farbe des Hintergrundes erhalten. Ein harmonisches Landschaftsbild kann nur erreicht werden, wenn sich die baulichen Anlagen mit ihrer Farbgebung harmonisch in die Umgebung einfügen und krasse Gegensätze vermieden werden. Dies wird mit der historisch gewachsenen Dachfarbe rot erreicht.

### Bebauungsentwurf, M. 1 : 1.000



### PLANZEICHENERKLÄRUNG



- Gebäudevorschlag
- Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)
- Straßen- und Freifächengrenze
- Fußweg/ Fahrbahn
- Wasserflächen / Graben
- Bäume, Sträucher
- Grenze des räumlichen Geltungsbe-  
reiches des Bebauungsplanes

## **5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen**

### **5.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

### **5.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen**

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

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

Die Trinkwasserversorgung wird von der EEW sichergestellt und erfolgt durch Anschluß an das örtliche Leitungsnetz.

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die örtliche Wasserversorgung. Die EEW stellt im Rahmen der Transportkapazität der Versorgungsleitungen Löschwasser zur Verfügung. Soweit die Wassermenge nicht ausreicht, besteht die Möglichkeit der Wasserentnahme aus der Suhle. Die Feuerwehr der Samtgemeinde ist mit entsprechenden Geräten ausgerüstet, um Löschwasser über diese Strecke zu befördern.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage des Abwasserverbandes Seeburger See in Rollshausen zugeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken aufgefangen und als Brauchwasser im Gartenbereich genutzt werden. Das überschüssige Wasser soll in einem Rückhaltebecken aufgefangen und in geringen Mengen abgegeben werden, um den Wasserabfluß nicht zu erhöhen. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden rechtzeitig eingeholt.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt.

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

Das 20 kV Kabel verläuft in der Verkehrsfläche "Hinter den Höfen". Der Erhalt der Kabeltrasse ist zu gewährleisten.

Eine Versorgung mit Erdgas ist für das Neubaugebiet durch die Westharzer Kraftwerke GmbH 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 2 Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.

Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren ist in dem Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Gemäß § 3 Abs. 2 NSpPG ist die Anlegung eines Kinderspielplatzes im Dorfgebiet (MD) nicht notwendig.

#### 5.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

Erwerb und Freilegung	5.000,-- DM
Verkehrsflächenausbau	25.000,-- DM
Anlage der Grünflächen	10.000,-- DM

Von diesen Beträgen werden 90 % über den Erschließungsbeitrag verteilt.

Regenwasserkanal	5.000,-- DM
Schmutzwasserkanal	60.000,-- DM
Hausanschlüsse (SW, RW)	20.000,-- DM

Diese Kosten werden von der Gemeinde getragen bzw. umgelegt.

Die Kosten für Strom- und Wasserversorgung sowie für das erforderliche Fernmelde-  
netz werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umge-  
legt.

#### 5.7 Die vorgesehene Finanzierung der zu treffenden Maßnahmen

Der Ausbau der notwendigen Erschließungsanlagen wird zu gegebener Zeit je nach  
Bedarf abschnittsweise erfolgen. Die Finanzierung wird rechtzeitig im Haushalt der  
Gemeinde vorgesehen.

#### 5.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 0,8495 ha

davon sind

Dorfgebiete	0,3300 ha
Verkehrsfläche	0,0557 ha
Grünfläche und Regenrückhaltebecken	0,1950 ha
Wasserfläche	0,0291 ha
Obstwiese	0,0687 ha
Gartengebiet	0,1710 ha

Bei der geplanten mittleren Baudichte von 0,4 GFZ ergibt sich eine maximale Ge-  
schoßfläche von 1.320 m<sup>2</sup>.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 4 und Örtliche Bauvorschrift  
über Gestaltung

"Hinter den Höfen"

vom 07.06.1994 bis einschließlich 07.07.1994

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

Rollshausen, den 18.7.1994

gez. R. Scharf  
stv. Bürgermeister

gez. Koch  
Gemeindedirektor

## Abwägungsvorgang

Von Seiten des Landkreises sind Bedenken und Anregungen vorgebracht worden mit folgendem Inhalt:

Im Bebauungsplan soll festgesetzt werden, daß der entstehende Bodenaushub auf den Grundstücken verbleibt oder ein anderweitiger Verbleib nachzuweisen ist. Die rechtliche Zulässigkeit einer solchen Festsetzung ergibt sich wie folgt:

Der Verbleib von anfallenden Bodenüberschußmassen ist zu regeln, da es kaum Deponierungsmöglichkeiten gibt und das Verbringen von Bodenmassen in der freien Natur zu weiteren Eingriffen führen kann. Zur Vermeidung solcher unnötiger Eingriffe im Sinne des § 8 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) kann gemäß § 9 (1) 20. BauGB textlich festgesetzt werden, daß der anfallende Bodenaushub innerhalb der Baufläche unterzubringen ist. Sofern dies ausnahmsweise nicht möglich ist, sollte in jedem Einzelfall ein Nachweis über den Verbleib des Bodens erbracht werden.

### Abwägung der Gemeinde

Das Grundstück stellt durch den vorhandenen Bewuchs und die Nutzung einen gewissen ökologischen Wert dar. Dieser Wert wird durch die Versiegelung verringert, während die verbleibende Fläche als Garten oder Grünland erhalten bleibt. Auch wenn ein Teil der Grünfläche vorübergehend als Arbeitsbereich genutzt wird. Dabei können die vorhandenen Bäume und Sträucher auch erhalten werden. Verlangt man nun den Bodenaushub auf dem Grundstück zu verteilen, wird das Niveau des Grundstückes wesentlich verändert. Dies kann in bestimmten Fällen dazu führen, daß der vorhandene Baum- und Strauchbewuchs vollständig beseitigt werden muß. Dies kann nicht eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft darstellen. Außerdem würde die Festsetzung dazu beitragen, das gesamte Niveau des Baugebietes anzuheben, welches sich nicht mehr nach dem Niveau der Straße ausrichtet sondern nach dem anfallenden Bodenaushub. Je nach Bauvolumen sind die Grundstücke dann unterschiedlich aufgehöhht. Dies kann nicht das Ziel einer Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft darstellen.

In der Samtgemeinde Gieboldehausen bestehen Möglichkeiten, den Bodenaushub natur- und landschaftsverträglich unterzubringen. So wird Boden benötigt, einen Lärmschutzwall entlang der B 27 in der Gemeinde Wollbrandshausen errichten zu können. Ähnliche Maßnahmen können nicht mehr mit Füllboden versorgt werden, wenn in allen Baugebieten der Bodenaushub auf den Baugrundstücken verbleiben soll. Für derartige Maßnahmen wäre dann ein Bodenaushub in der freien Landschaft notwendig, der einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt.

Sollten derartige Maßnahmen nicht zur Verfügung stehen, besteht immer die Möglichkeit, den Aushub auf einer der vorhandenen Ackerflächen unterzubringen.

Die gewünschte Festsetzung soll nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

### Von Seiten der Bürger

Es wurde vorgetragen, für den Dachgeschoßausbau die Geschößzahl von I auf I1/2 und die Geschößflächenzahl entsprechend anzuheben.

Desweiteren wurde angeregt, auf die Festsetzung der Firstrichtung zu verzichten.

### Abwägung der Gemeinde

Nach der Niedersächsischen Bauordnung ist ein ausgebautes Dachgeschoß nur dann ein Vollgeschoß, wenn es über 2/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses erreicht. Eine 1,5-geschossige Bauweise ist nicht festsetzbar, ist aber bei eingeschossiger Festsetzung zulässig. Die Geschößflächenzahl des ausgebauten Dachgeschosses wird nicht auf die Geschößflächenzahl angerechnet, soweit das Dachgeschoß nicht als Vollgeschoß ausgebaut ist. Eine Anhebung der Geschößflächenzahl ist nach dem heutigen Gesetz falsch. Die Anregung, auf die Festsetzung der Firstrichtung zu verzichten, ist unbegründet, da eine solche Festsetzung nicht getroffen wurde.