

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MD Dorfgebiete
(§ 5 BauNVO)

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

04 Geschosflächenzahl

0.4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstmaß
I zwingend

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

ED Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

Baugrenze

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

Strassenverkehrsflächen

**Strassenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung**

**Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung**

P Öffentliche Parkfläche

L Landwirtschaftlicher Weg

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

H Hausgärten, privat

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

Wasserflächen/Graben

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

**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft, soweit solche Fest-
setzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen
werden können/Streubstweisse**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-
pflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
(siehe Textliches Festsetzung Nr. 2)

SONSTIGE PLANZEICHEN

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
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)

**nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je angefangene 500 m² Baugrundstück zwei hochwertiger einheimische Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) und zwei Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten. Vorhandene Bäume sind auf diese Festsetzung anrechenbar.

2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in dem mit \square gekennzeichneten Bereich einheimische hochwertige Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Für je 15 m angefangene Pflanzstreifenlänge sind mindestens ein Laubbaum, drei Großsträucher und 6 Kleinsträucher anzupflanzen und zu erhalten.

3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB sind innerhalb der Verkehrsfläche 10 hochwertige einheimische Laubbäume (I. oder II. Größenordnung) anzupflanzen und zu erhalten.

4. Im Bereich der Wasserfläche ist je Baugrundstück 1 Überweg mit max. 3,0 m Breite als Verrohrung zulässig.

5. Für die Versiegelung von Flächen sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatG Ausgleichsmaßnahmen in folgendem Umfang vorzunehmen. Je 10 m² überbauter oder versiegelter Fläche ist ein Ausgleich von 8,87 WE, WE = Wertemittel: vorzunehmen. Für die Versiegelung mit breittüchtigen Pflastersteinen ist ein Abzug je 10 m² 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 ²

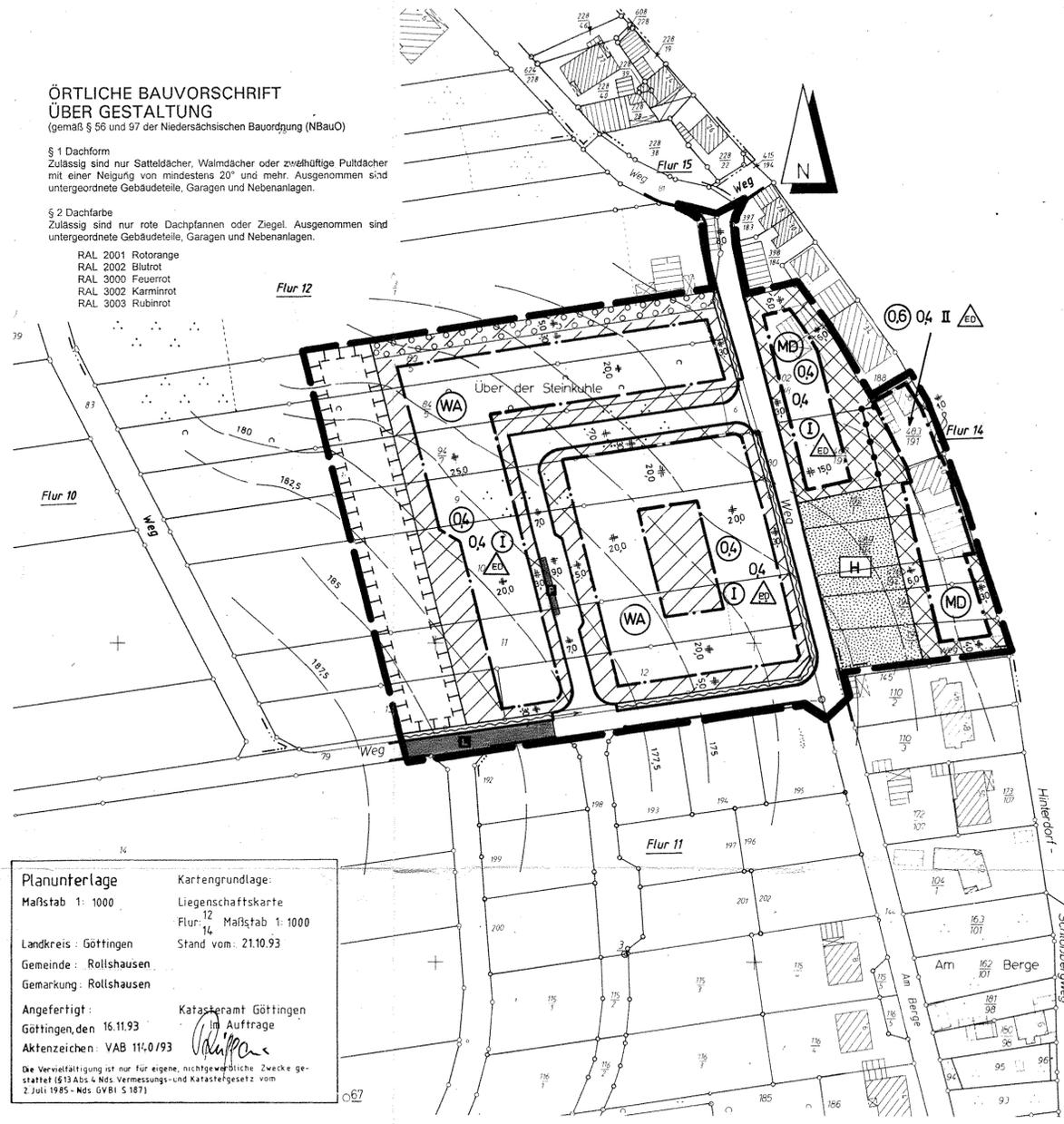
Die Textlichen Festsetzungen Nr. 1 + 2 sind auf diese Festsetzung anrechenbar.

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

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

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

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



Planunterlage
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte
Flur 12 Maßstab 1:1000
Stand vom: 21.10.93

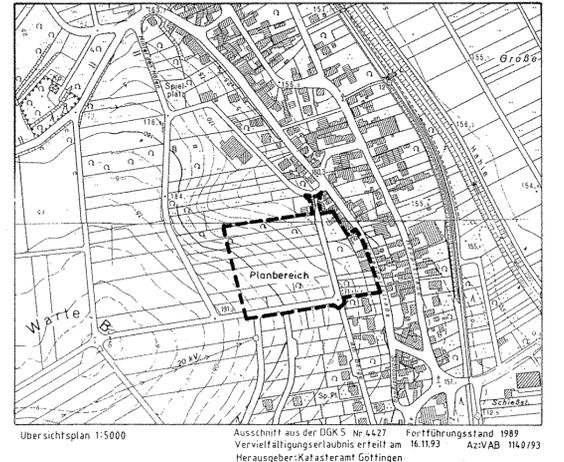
Landkreis: Göttingen
Gemeinde: Rollshausen
Gemarkung: Rollshausen

Angefertigt: Katasteramt Göttingen
Göttingen, den 16.11.93
in Auftrag
Aktzeichen: VAB 11/0/93

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtvererbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187)

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Gartenland
- Grünland
- Höhenlinie über N.N.
- Graben
- Gehölze



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 diesen Bebauungsplan Nr. 5 ~~Änderung~~ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung), als Satzung beschlossen.

Rollshausen, den 03. Januar 1995

R. Schaf Bürgermeister
Opel Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.04.94 die Aufstellung des ~~Änderungs~~ Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (V. Nr. 1, 2 Abs. 1 BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Rollshausen, den 03. Januar 1995

Opel Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
VP

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katasteramtes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10/93). 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.

Göttingen, den 20. Dez. 1994

Opel Gemeindedirektor

Katasteramt Göttingen
in Auftrag
Opel Katasteramtsleiter

Planverfasser

Der Entwurf der ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Juni 1994

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Lothringer Str. 15
Telefon (0511) 25301-11

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.09.94 dem Entwurf des ~~Änderungs~~ Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.10.94 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.10.94 bis 18.11.94 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rollshausen, den 03. Januar 1995

Opel Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

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

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

Rollshausen, den

Opel Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

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

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

Rollshausen, den

Opel Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, ~~Änderung~~ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.12.94 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rollshausen, den 03. Januar 1995

Opel Gemeindedirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan, ~~Änderung~~ ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 11.11.93 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan, ~~Änderung~~ wurde eine Verteilung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben ~~Ausnahme der durch herkömmlich gemachten Teile~~ nicht geltend gemacht.

Göttingen, den 28. MRZ. 95

Landkreis Göttingen
Der Oberkreisdirektor
in Auftrag
Opel Bezirksleiter

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom Az.: ~~Änderung~~ aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am ~~beigetreten~~.

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

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

Rollshausen, den

Opel Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens ~~der~~ ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 08.05.95 im Amtsblatt bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan, ~~Änderung~~ ist damit am 08.05.95 rechtsverbindlich geworden.

Rollshausen, den 18.05.95

Opel Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Rollshausen, den

Opel Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

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

Rollshausen, den

Opel Gemeindedirektor

Anmerkung:

* Nichtzutreffendes streichen

ROLLSHAUSEN

**BEBAUUNGSPLAN NR. 5
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
ÜBER GESTALTUNG**

**WARTEWEG NORD
URSCHRIFT**

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVER-
ORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG
IN DER JEWELIS ZULETZT GELTENDEN
FASSUNG

PLANUNGSBÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

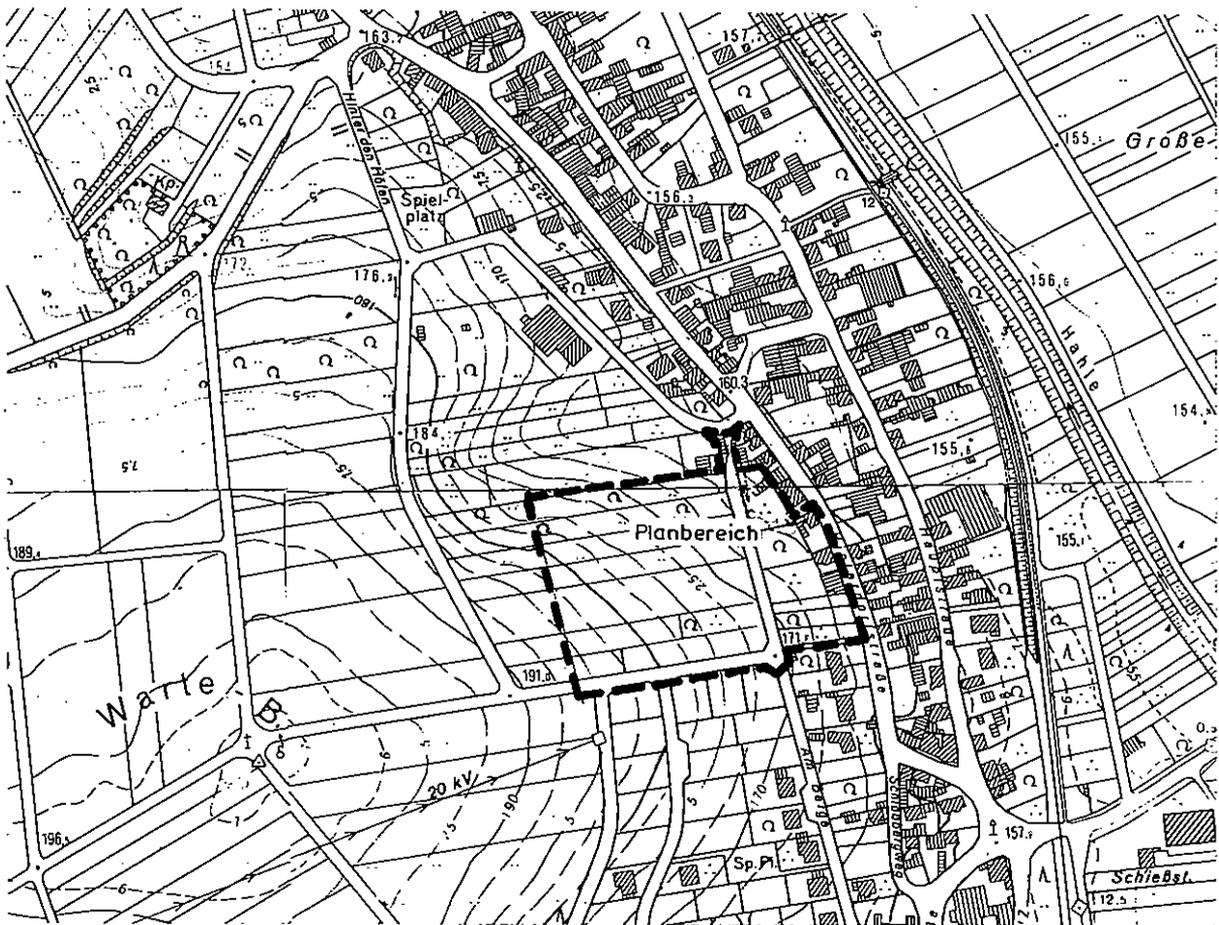
GEM § 11 BauGB	GEM § 12 BauGB	GEM § 10 BauGB	GEM § 11 BauGB	AUFLAGEN ENGEARBEITET	GEM § 12 BauGB
BEARBEITET: 03.05.1994 / RO.	GEÄNDERT: 19.09.1994 / RO.	STAND: 07.12.1994 / RO.			

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
7.12.1994	gem. § 11 BauGB	Auflagen eingearbeitet	gem. § 12 BauGB

GEMEINDE ROLLSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "WARTEWEG - NORD"

Übersichtsplan 1:5000



Ausschnitt aus der DGK 5 Nr.4427 Fortführungsstand 1989
Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 16.11.93 Az:VAB 1140/93
Herausgeber: Katasteramt Göttingen

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Mit Beschluß vom 5.4.1994 hat der Rat der Gemeinde Rollshausen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 Warteweg-Nord beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Westen der Ortslage. 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 20 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. bis 14. und die 16.-19. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 15. und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Dorfgebiet und die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes den übrigen Bereich als Wohnbaufläche und als Streuobstwiese dar.

2.2 Natur und Landschaft

Das Plangebiet entwickelt sich von der Hinterdorfstraße, dem Osthang des Warteberges hinauf bis zu einer Höhe von 186 m ü. NN. Die Kuppe des Warteberges liegt bei 197,7 m über NN.

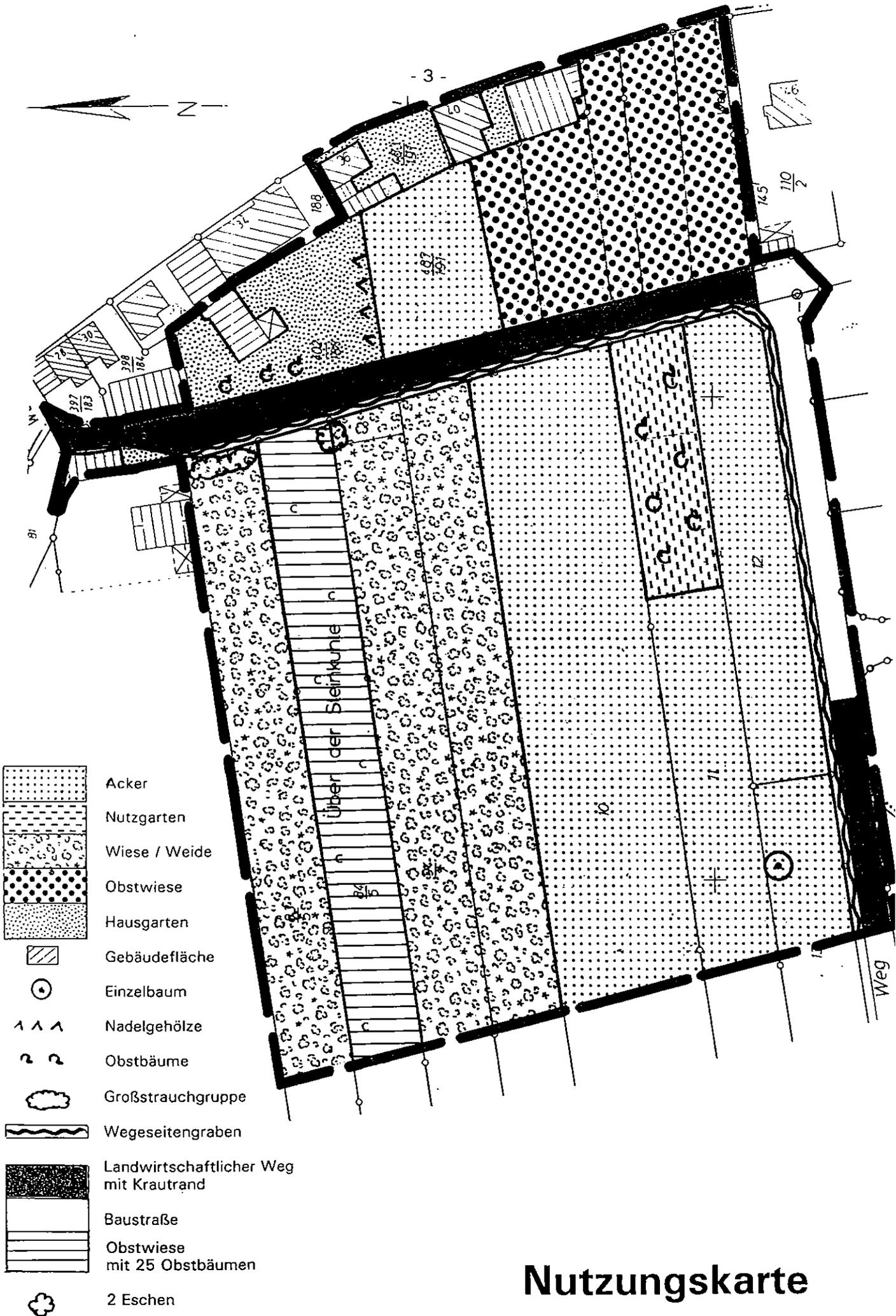
Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen ist der Bereich des Bebauungsplanes ohne Darstellung der bebauten Ortslage zugeordnet worden.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises ist die Fläche als sonstige landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Damit wird dargestellt, daß die Fläche für die Landwirtschaft keine besondere Bedeutung besitzt.

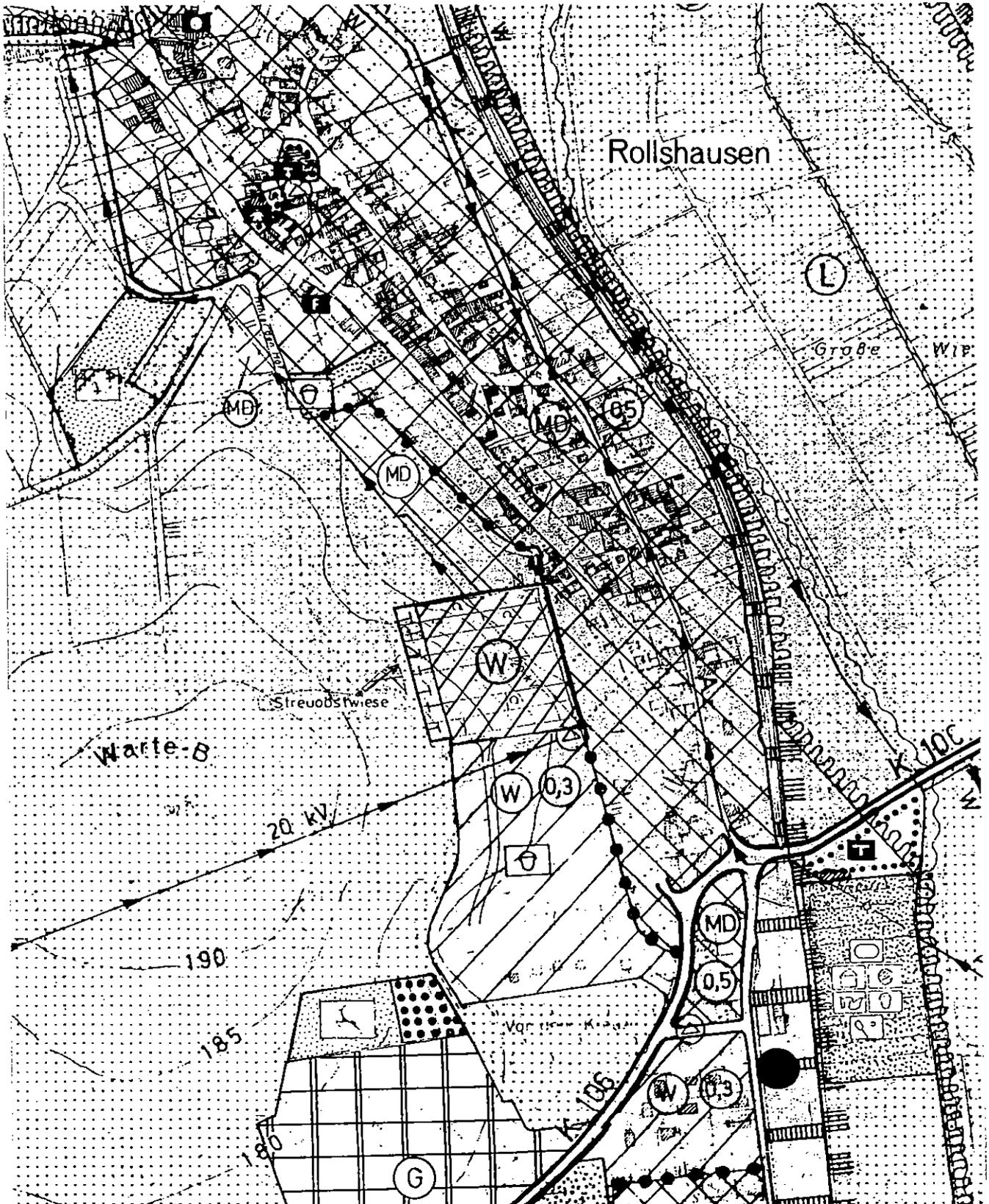
Die Fläche wird landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Im übrigen wird auf die Nutzungskarte verwiesen.

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 Grundzentrum, 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 der Bedarf für die nächsten Jahre gedeckt.

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 Entwicklung

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich zwischen der Hinterdorfstraße und der Straße Am Berge als Dorfgebiet dar. Aufgrund der vorhandenen Nutzung und der Nachbarschaft wird dieser Bereich als Dorfgebiet ausgewiesen. Westlich der Straße Am Berge stellt der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dar. Hieraus wird ein allgemeines Wohngebiet entwickelt entsprechend der Zielsetzung. Das allgemeine Wohngebiet fügt sich auch problemlos in die Nachbarschaft ein.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Aufgrund des örtlichen Bedarfes und der exponierten Lage ist eine eingeschossige Bebauung im allgemeinen Wohngebiet zugelassen worden. Durch den zulässigen Dachausbau der bis zu 2/3 nicht als Vollgeschoß zählt und somit auch nicht auf die Geschoßflächenzahl angerechnet wird, besteht die Möglichkeit Einliegerwohnungen mit unterzubringen. Die Grund- und Geschoßflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt worden, um einen ausreichenden Entwicklungsraum zu geben. Die Bauweise ist auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt, um zusammenhängende dorfuntypische Bauformen wie Reihenhäuser u.a. zu vermeiden.

Im Dorfgebiet ist die zulässige Geschossigkeit entlang der Hinterdorfstraße bis zweigeschossig zugelassen, da bereits die vorhandene Bebauung zwei Geschosse aufweist. Entlang der Straße Am Berge soll jedoch nur eine eingeschossige Bebauung entstehen, zumal die Abstände zwischen den vorhandenen und noch zulässigen Gebäuden relativ gering sind. Die zulässige Grund- und Geschoßflächenzahl ist mit 0,4 wie im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt worden. Lediglich die zweigeschossige Bauzeile hat mit 0,6 eine erhöhte Geschoßflächenzahl erhalten. Ziel dieser Festlegung ist es, daß bei einer zweigeschossigen Bebauung lediglich eine Grundfläche von 0,3 überbaut werden darf. Die Bauweise ist im Dorfgebiet auch auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt.

Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen großzügig als Bauband begrenzt worden, um ausreichend Spielraum für die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken zu geben.

3.5 Verkehr

Die Erschließung des Dorfgebietes erfolgt über die ausgebaute Hinterdorfstraße sowie die Straße Am Berge, die im Plangebiet noch auszubauen ist. Für die Anbindung der Straße Am Berge nach Norden ist eine Straßenerweiterung notwendig. Dazu muß ein Nebengebäude abgebrochen werden.

Das allgemeine Wohngebiet wird durch die Straßen Am Berge und der Straße entlang der Südgrenze des Plangebietes erschlossen. Desweiteren ist zur inneren Erschließung ein Wohnstraßeneinhang geplant. Mit den ausgewiesenen Verkehrsflächen ist eine ausreichende Erschließung gewährleistet.

Die Straßenbauplanung wird zu gegebener Zeit mit der unteren Straßenverkehrsbehörde abgestimmt. Wegen des Straßenverlaufs der Straße Am Berge werden verkehrsberuhigende Elemente notwendig, um für den Kraftfahrzeugverkehr eine angepaßte Fahrweise zu erreichen.

3.6 Grünfläche / Hausgärten

Zwischen Hinterdorfstraße und der Straße Am Berge ist eine Fläche als Hausgarten ausgewiesen worden. Hier besteht der Wunsch der Eigentümer, da ihre Grundstücke nicht sehr tief sind, diese nur zu einer Straßenseite zu bebauen. So soll diese Fläche nur als Grünfläche - Garten zum Baugrundstück genutzt werden. Da der Hausgarten in Bezug zu einem Wohngebäude steht, ist es nicht erforderlich, eine Bebauung mit einer Gartenlaube oder Nebenanlagen zuzulassen. Diese könnten dann im Dorfgebiet erstellt werden.

3.7 Wasserfläche

Das Baugebiet liegt am Osthang des Warteberges. Das abfließende Oberflächenwasser wird derzeit in offenen Gräben entlang der vorhandenen Wege zur und durch die Ortslage geführt. Diese offenen Gräben sollen entlang der Straßenfläche erhalten werden. Entsprechend ist die Grabenfläche als Wasserfläche dargestellt. Zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke wird es notwendig, die Wasserfläche zu überbrücken. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird die Überbrückung bzw. Verrohrung für eine Breite von 3,0 m zugelassen. Die Verrohrung von Gewässern bedürfen einer wasserrechtlichen Entscheidung nach dem Nds. Wassergesetz.

3.8 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die zulässige Bebauung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen, der durch Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen ist. Mit der Anlegung einer Streuobstwiese wird der max. erforderliche Ausgleich sichergestellt (siehe Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

3.9 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Das Baugebiet wird weitgehend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Um eine allgemeine Durchgrünung des Baugebietes sicherzustellen, wird die Anpflanzung von Laubbäumen bezogen auf die Grundstücksgröße festgesetzt. Um die vorhandenen Bäume möglichst zu erhalten, dürfen diese soweit sie erhalten werden, auf die Festsetzung angerechnet werden.

zu Nr. 2

Das Baugebiet bildet im Norden und im Westen den Ortsrand neu. Im Westen wird der Übergang vom Baugebiet zur freien Landschaft durch die Streuobstwiese harmonisch hergestellt. Im Norden soll der Übergang mit einem 5 m breiten Pflanzstreifen hergestellt werden. Mit der Bepflanzung von 1 Laubbaum, drei Großsträuchern und 6 Kleinsträuchern je 15 lfdm. Pflanzstreifenlänge ist eine ausreichende Pflanzdichte gewährleistet. Zusätzliche Anpflanzungen sind zulässig.

zu Nr. 3

Auch der Straßenraum soll durch Bäume gestaltet und begrünt werden. Da zu diesem Zeitpunkt die Einfahrten sowie die notwendigen Anschlüsse nicht bekannt sind, wird auf eine standortbezogene Festsetzung verzichtet. Durch die Festsetzung kann die Gemeinde die Standortbestimmung bei der tiefbautechnischen Planung vornehmen.

zu Nr. 4

Entlang zweier Erschließungsstraßen ist eine offene Wasserführung als Graben festgesetzt. Um die angrenzenden Bauplätze erschließen zu können, sind Überfahrten zu den Baugrundstücken notwendig. Die Zufahrten sollen jedoch nur in notwendigem Umfang und nicht in Überbreite erstellt werden. Mit der Festsetzung ist für jeden Bauplatz eine Zufahrt mit 3,0 m Breite zugelassen worden.

zu Nr. 5

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

Ermittlung des Ausgleichswertes

Bestand	21.945 WE
abzüglich	
Gartenland einschl. Pflanzstreifen ohne Bewuchs	1.732 WE
	5.888 WE
	1.708 WE
Streuobstwiese	2.915 WE
Landwirtschaftlicher Weg	105 WE
Wasserfläche	469 WE

10 Laubbäume innerhalb der Verkehrsfläche		680 WE
		<hr/>
		8.448 WE
		=====
Versiegelung durch Bebauung	=	9.522 m ²
Ausgleichswert		
		$\frac{8.448 \times 10 \text{ m}^2}{9,522} = 8,87 \text{ WE}/10 \text{ m}^2$

Die vorgenommene Festsetzung ist in Abhängigkeit zum vorgenommenen Eingriff aufgebaut. So wird der Ausgleich nach der versiegelten Fläche berechnet. Werden beispielsweise 500 m² Fläche durch Gebäude und Pflasterung versiegelt, so wird ein Ausgleich von

$$\frac{500 \text{ m}^2}{10} \times 8,87 \text{ WE}/\text{m}^2 = 444 \text{ WE}$$

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

So stellt beispielsweise die Bepflanzung des Grundstückes mit 4 Obstbäumen Hochstamm, 5 Großsträuchern und ein Kleinstrauch eine Wertigkeit von 347 WE dar. So wird noch die Anpflanzung von 2 Obstbäumen auf der Streuobstwiese erforderlich (100 WE). Hiermit wäre der Ausgleich sichergestellt.

Bei der Verwendung eines offenporigen oder breitfugigen Pflasters wird eine Versiegelung nicht in der üblichen Intensität vorgenommen. Um diese Befestigungsart zu fördern, ist ein Abschlag auf die Ausgleichsmaßnahmen zugelassen worden. Dies ist gerechtfertigt, da ein Teil des Regenwassers in den Untergrund versickert.

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

3.10 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Festsetzungen wird ein Eingriff in den Naturhaushalt ermöglicht. Dieser Eingriff ist notwendig, um den Wohnraumbedarf in Rollshausen zu decken. Der Eingriff ist unumgänglich, da andere Flächen nicht zur Verfügung stehen. Durch die Textliche Festsetzung Nr. 5 und die geplante Streuobstwiese wird gewährleistet, daß der Eingriff in ausreichendem Maß ausgeglichen wird.

Bestandsbewertung (siehe auch Nutzungskarte)

Gesamtfläche	23.411 m ²			
Gebäudefläche	716 m ²	x	0,0 WE/m ²	
50 % Versiegelung	358 m ²	x	0,0 WE/m ²	
Hausgärten	3.234 m ²	x	1,2 WE/m ²	= 3.881 WE
Ackerland	8.002 m ²	x	0,6 WE/m ²	= 4.801 WE
Wiese / Weide	5.852 m ²	x	1,0 WE/m ²	= 5.852 WE
Obstwiese	1.963 m ²	x	1,2 WE/m ²	= 2.356 WE
Nutzgarten	877 m ²	x	1,0 WE/m ²	= 877 WE
Landwirtschaftl. Weg einschl. Seitengraben und Krautrand	1.804 m ²	x	0,4 WE/m ²	= 722 WE
Baustraße	605 m ²	x	0,0 WE/m ²	
				<hr/>
				18.689 WE

Zuzüglich vorhandener Bewuchs

32 Obstbäume a 50 WE				= 1.600 WE
1 Gruppe Großsträucher 5 x 28 WE				= 140 WE
2 Eschen				= 84 WE
Fichtengruppe ü. 150 m ²		x	0,4 WE/m ²	= 60 WE
4 Obstbäume a 50 WE				= 200 WE
Aufwertung durch Obst- baumbestand	2.287 m ²	x	0,6 WE	= 1.372 WE

21.945 WE
=====

Planungsbewertung

Dorfgebiet	3.606 m ²			
GRZ = 0,4 =	4.906 m ²	x	0,0 WE/m ²	
+ 50 % zus. Vers.	2.453 m ²	x	0,0 WE/m ²	
Hausgärten	4.907 m ²	x	1,2 WE/m ²	= 5.888 WE
Hausgärten	1.423 m ²	x	1,2 WE/m ²	= 1.708 WE
Streuobstwiese	2.429 m ²	x	1,2 WE/m ²	= 2.915 WE
Verkehrsfläche	3.034 m ²	x	0,0 WE/m ²	
Landw. Weg	263 m ²	x	0,4 WE/m ²	= 105 WE

Wasserfläche	391 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	469 WE	
						<hr/>
						12.817 WE
zuzüglich Bewuchs						
Obstbaumbestand im Haus-						
garten vorhanden	1.423 m ²	x	0,6 WE/m ²	=	854 WE	
aus Textl. Festsetzung Nr. 1						
15.872 m ² : 500 m ²						
= 64 Bäume x 50 WE					= 3.200 WE	
= 64 Großsträucher x 28 WE					= 1.792 WE	
aus Textl. Festsetzung Nr. 2						
108 lfdm						
= 8 Laubbäume x 50 WE					= 400 WE	
= 24 Großsträucher x 28 WE					= 672 WE	
= 48 Kleinsträucher x 7 WE					= 336 WE	
aus Textl. Festsetzung Nr. 3						
10 Laubbäume innerhalb der Verkehrsfl.	10 x 68 WE				= 680 WE	
aus Textl. Festsetzung Nr. 5						
angenommen 22 Obstbäume x 50 WE					= 1.100 WE	
			zusammen			<hr/>
						21.851 WE
						=====

Daraus ergibt sich ein Minderwert von 94 WE. Durch die Textliche Festsetzung Nr. 5 ist der Ausgleich sichergestellt. So müssen statt der angenommenen 22 Obstbäume 24 gepflanzt werden, soweit die zulässige Versiegelung zu 100 % durchgeführt wird.

3.11 Pflanzempfehlung für Gehölze

Bäume I. Größenordnung

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

Bäume I. Größenordnung im feuchten Bereich:

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

Möglichst als Kopfweide:

Silberweide (*Salix alba*)

Lorbeerweide (*Salix pentandra*)

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

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

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Wildapfel (*Malus Sylvestris*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Wildbirne (*Pyrus communis*)

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Bäume II. Größenordnung im feuchten Bereich:

Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Salweide (*Salix caprea*)

Bruchweide (*Salix fragilis*)

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

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

Kaiser Wilhelm, Biskop, Berlepsch, Goldparmäne, Graue Renette, Großer Bohnapfel, Oldenburger, Ontario, Landsberger Renette, Jakob Lebel

Birnensorten:

Gute Luise, Gute Graue, Rote Bergamotte

Zwetschen- und Pflaumensorten:

Hauszwetsche, Große grüne Reineclaude

Kirschensorten:

Knorpelkirsche, Schattenmorelle

Pflanzqualität: Hochstamm

Sträucher:

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Zweigiffliger Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)

Haselnuß (*Corylus avellana*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Hecken- oder Hundsrose (*Rosa canina*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Himbeere (*Rubus idaeus*)
Brombeere (*Rubus fruticosus*)

Sträucher im feuchten Bereich:

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

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

3.12 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf. Im angrenzenden Dorfgebiet sind keine besonders emittierenden Betriebe.

3.13 Hinweis

Von Seiten des Landkreises wird darauf hingewiesen, daß die Kapazitäten der Boden-deponien im Landkreis ausgeschöpft sind. Diesbezüglich wird empfohlen, den Bodenaushub auf den Grundstücken zu verbauen. Soweit dies nicht möglich ist, soll beim Bauantrag ein Nachweis geführt werden, wie der Bodenaushub weiter 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 den 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.

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 Grünfläche festgesetzt sind (§ 23 BauGB).

Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§§ 25, 26 BauGB).

Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigung nach § 125 BauGB).

Umlegung zur Erschließung oder 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

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 in Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser im Gartenbereich genutzt werden. Außerdem soll vom Bauherren geprüft werden, ob eine schadloose Versickerung des Dachflächenwassers möglich ist. Eine flächenhafte Versickerung ist nicht genehmigungspflichtig. Das überschüssige Wasser wird über den Regenwasserkanal dem nächsten Vorfluter zugeleitet. Im Rahmen der Erschließung soll geprüft werden, inwieweit eine Rückhaltung im Regenwasserkanal notwendig wird, um die bestehende Abgabemenge nicht zu erhöhen.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM, Betriebsverwaltung Göttingen, sichergestellt. Auf das vorhandene 20 kV- und 1 kV-Kabel wird hingewiesen. Ein Kabelplan ist angefügt.

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 im Bebauungsplan nicht ausgewiesen, da in unmittelbarer Nachbarschaft (ca. 250 m südlich) ein Spielplatz vorhanden ist. Der Bedarf von 98 m² Spielplatzfläche für das allgemeine Wohngebiet wird durch den vorhandenen Kinderspielplatz mit gedeckt.

5.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

Erwerb und Freilegung	50.000,-- DM
Verkehrsflächenausbau	760.000,-- DM
Anlage der Grünflächen	10.000,-- DM

Von diesen Beträgen werden 90 % über den Erschließungsbeitrag verteilt.

Regenwasserkanal	250.000,-- DM
Schmutzwasserkanal	165.000,-- DM
Hausanschlüsse (SW, RW)	56.000,-- DM

Diese Kosten werden von der Gemeinde getragen bzw. durch Anschlußkosten umgelegt.

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

5.7 Die vorgesehene Finanzierung der zu treffenden Maßnahmen

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

5.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 2,3411 ha

davon sind

Allgemeines Wohngebiet (0,4)	1,2266 ha
Dorfgebiet (0,4)	0,1662 ha
Dorfgebiet (0,6)	0,1944 ha

Hausgarten	0,1423 ha
Streuobstwiese	0,2429 ha
Verkehrsfläche	0,3296 ha
Wasserfläche	0,0391 ha

Bei der geplanten mittleren Baudichte (Allgemeines Wohngebiet) von 0,4 GFZ ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 4.906 m².

Bei der geplanten mittleren Baudichte (Dorfgebiet) von 0,51 GFZ ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 1.831 m².

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 5

"Warteweg - Nord

vom 18.10.1994 bis einschließlich 18.11.1994

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

Rollshausen, den 03. Januar 1995

gez. Scharf
1. stv. Bürgermeister

gez. Koch
Gemeindedirektor