

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Dorfgebiete
 (§ 5 BauNVO)

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

Geschosflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

zwingend

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

offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser
 zulässig

Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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

nicht überbaubare Fläche
 bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je angefangene 500 m² Baugrundstück zwei hochwertende 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. Trifft auf diese Änderung nicht zu.

3. Trifft auf diese Änderung nicht zu.

4. Trifft auf diese Änderung nicht zu.

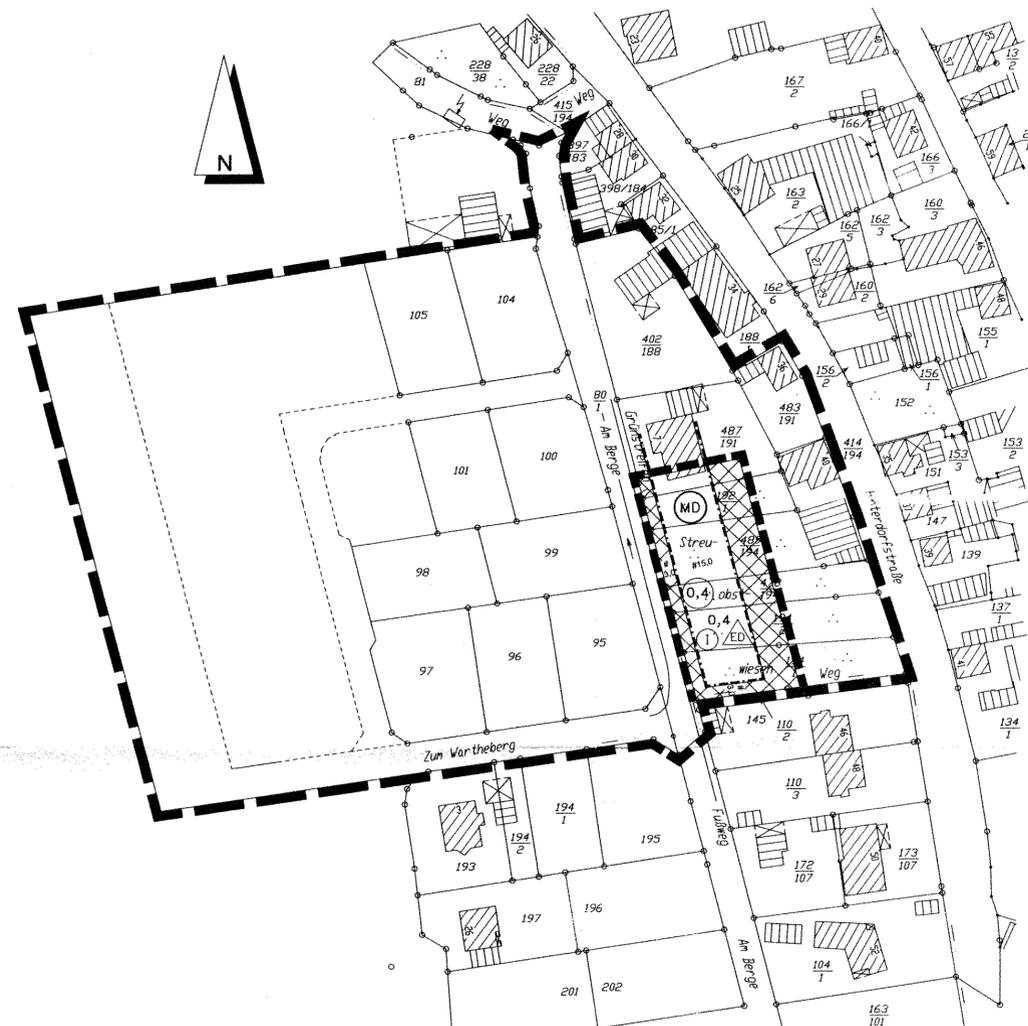
5. Für die Versiegelung von Flächen sind gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatG Ausgleichsmaßnahmen in folgendem Umfang vorzunehmen. Je 10 m² überbauter oder versiegelter Fläche ist ein Ausgleich von 8,87 WE, WE = Werteinheit, vorzunehmen. Für die Versiegelung mit breittufigen Pflastersteinen ist ein Abzug je 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/m²
 Die Textliche Festsetzung Nr. 1 ist auf diese Festsetzung anrechenbar.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(gem. § 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

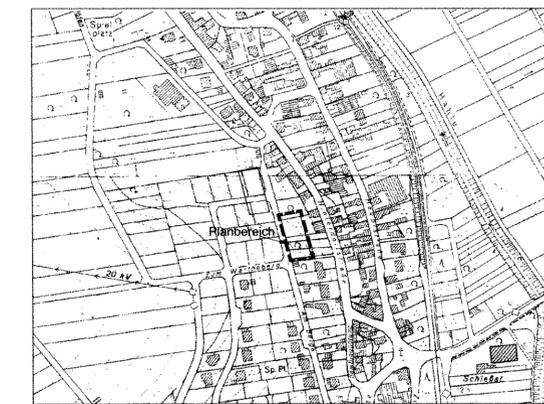
§ 1 Dachform
 Zulässig sind nur Satteldächer, Walmdächer oder zweihüftige Pultdächer mit einer Neigung von mindestens 20° und mehr. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäude, Garagen und Nebenanlagen.

§ 2 Dachfarbe
 Zulässig sind nur rote Dachpfannen oder Ziegel. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäude, Garagen und Nebenanlagen.
 RAL 2001 Rotorange
 RAL 2002 Blutrot
 RAL 3000 Feuerrot
 RAL 3002 Karminrot
 RAL 3003 Rubinrot



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Zaun
- Gartenland
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)
- Graben



ROLLSHAUSEN

**BEBAUUNGSPLAN NR. 5
 UND
 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**

**WARTEWEG
 NORD
 1. ÄNDERUNG
 URSCHRIFT**

M. 1:1000

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

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

Präambel
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.
 Rollshausen, den 20. Juni 2000

Planverfasser
 Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
 Hannover im September 1999

 Büro Keller
 Büro für Stadtplanung, Architektur
 30559 Hannover, Lothringer Straße 15
 Telefon 0511 522530 Fax 529682

Vereinfachte Änderung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfachten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
 Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegentlich zur Stellungnahme bis zum gegeben.
 Rollshausen, den

Betriebsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom dem aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am AZ: beigegeben.
 Der Bebauungsplan, 1. Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
 Rollshausen, den

Öffentliche Auslegung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.2000 dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.04.2000 bis 08.05.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Rollshausen, den 20. Juni 2000

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, 1. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.06.2000 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Rollshausen, den 20. Juni 2000

Inkrafttreten
 Die Erteilung der Genehmigung (Der Satzungsbeschluss) der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.06.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. Durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist dem am 28.06.2000 rechtsverbindlich geworden.
 Rollshausen, den 13.07.2000

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.07.1999 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss / Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 4 BauGB *) ortsüblich bekanntgemacht.
 Rollshausen, den 20. Juni 2000

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Rollshausen, den

Genehmigung
 Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmigung eingereicht wurden.
 Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist mit Verfügung (AZ: vom heutigen Tage) unter Auflagen/Maßgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.
 Rollshausen, den

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

Planunterlage
 Kartogrundlage: Liegenschaftskarte / L4-736/1999
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, in der zuletzt geltenden Fassung).
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.09.99). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Am 19.07.1999
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Vermessungs- und Katasterbehörde Südniedersachsen
 Katasteramt Göttingen, den 20. Juni 2000
 Im Auftrage

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

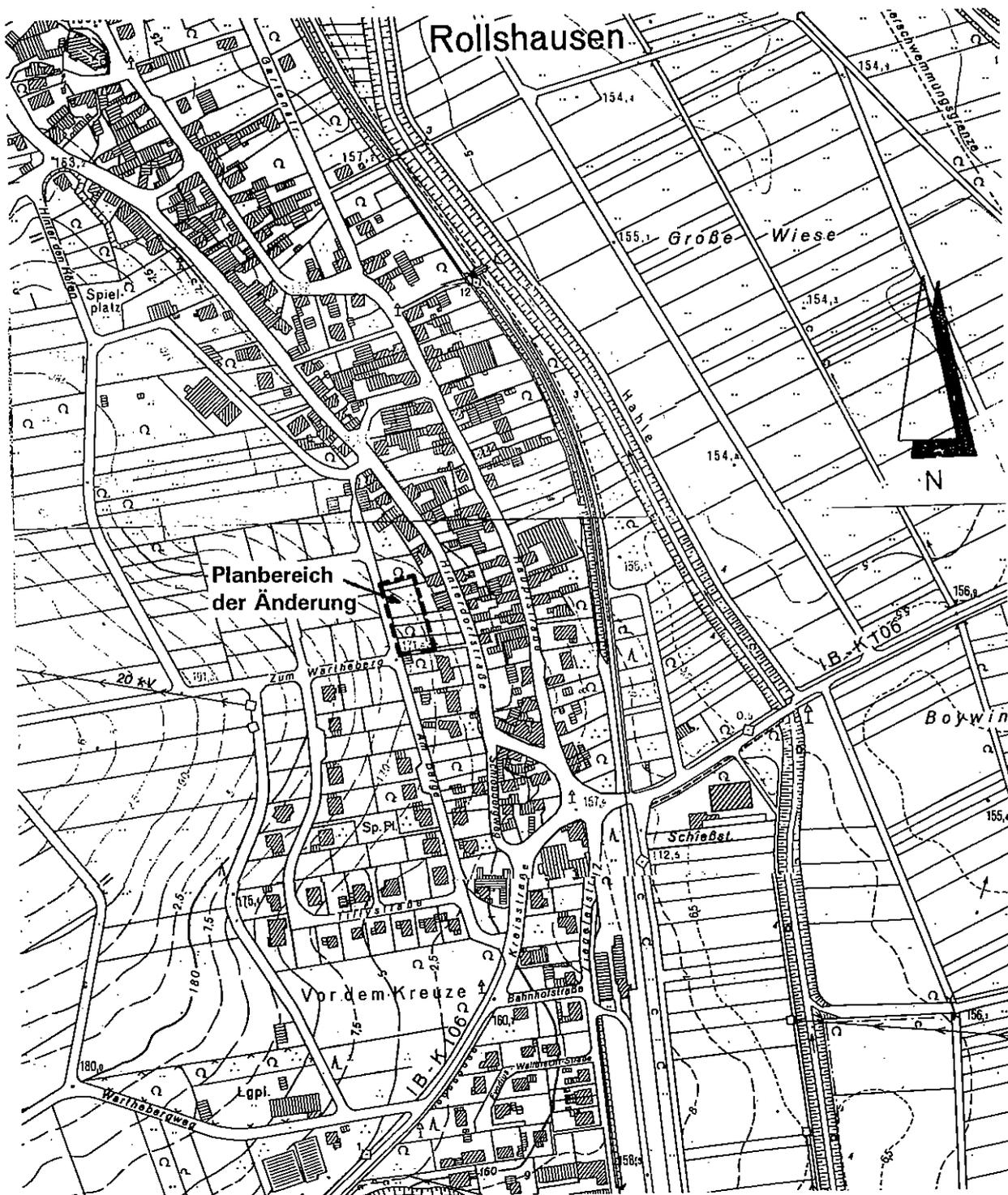
Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

GEM. § 4 (1) BauGB	GEM. § 3 (2) BauGB	GEM. § 10(1) BauGB
BEARBEITET AM: 02.09.1999 / RO	STAND AM: 23.02.2000 / RO	STAND AM: 06.06.2000 / RO

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 (1) BauGB
6.6.2000	gem. § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE ROLLSHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 5 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
"WARTEWEG - NORD" 1. ÄNDERUNG



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Mit Beschluß vom 2.7.1999 hat der Rat der Gemeinde Rollshausen die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Warteweg - Nord" beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet der 1. Änderung betrifft nur einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 5 und liegt zwischen den Straßen "Am Berge" und der "Hinterdorfstraße". Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird wie auf dem Deckblatt im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 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.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

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

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat die Aufstellung von 24. Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. - 14. Änderung und die 16. - 24. Änderung genehmigt und durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Aufstellungsverfahren angehalten worden und wird derzeit nicht weitergeführt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich der 1. Änderung als Dorfgebiet dar.

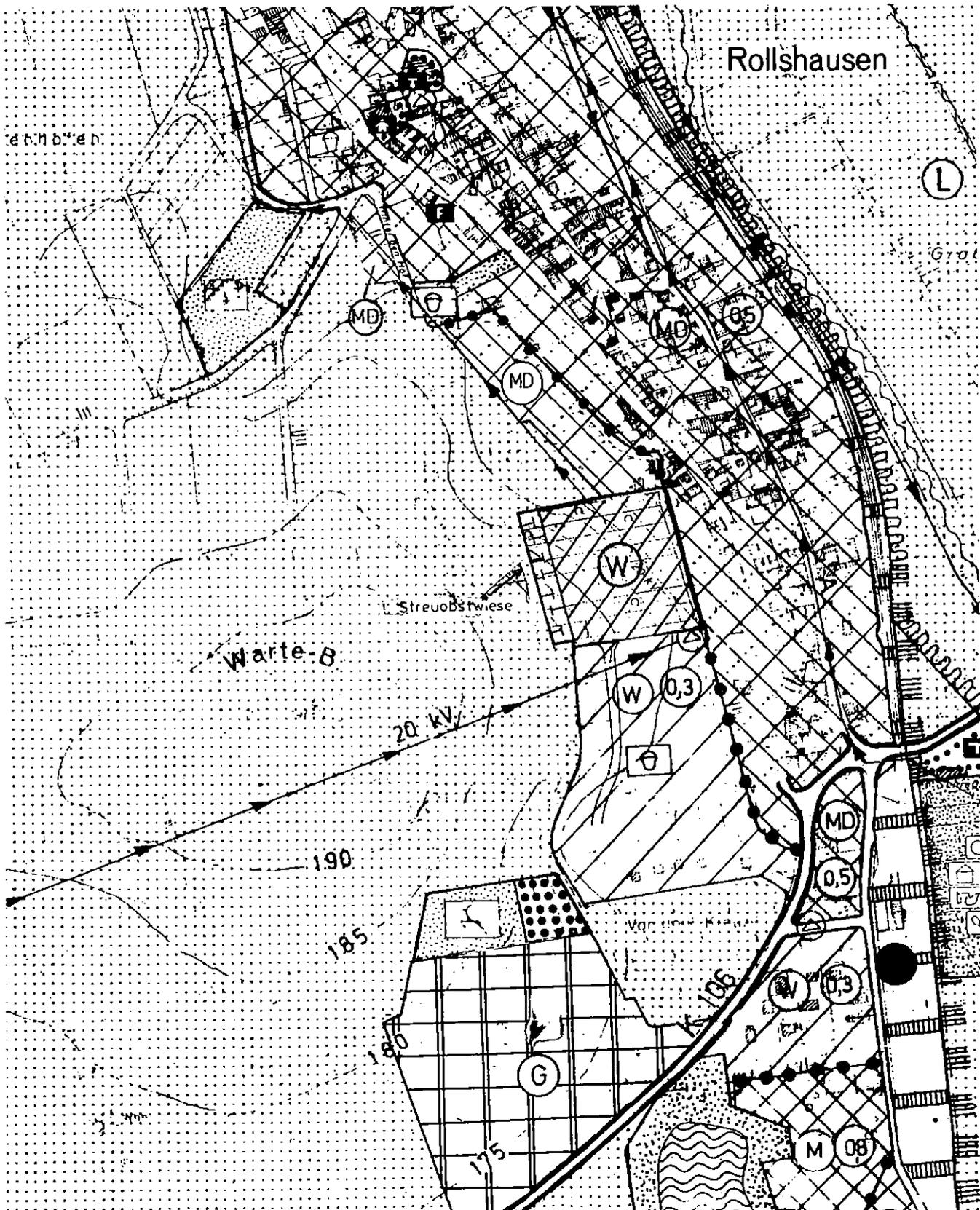
2.3 Natur und Landschaft

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 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 Entwurf 1998 ist der Bereich des Bebauungsplanes ohne Darstellung.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises (Vorentwurf 1996) ist der Änderungsbereich nicht als wichtige Bereiche Einzelziele und Maßnahmen Schutzgebiete u. - Objekte dargestellt. In Karte VII wichtige Bereiche, Einzelziele und Maßnahmen, ist die Fläche als Landwirtschaft allgem. Anforderungen gem. Kapitel 8.6 dargestellt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist die Fläche als Hausgärten aus.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M:1.5000



2.4 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden von dem Bebauungsplan nicht berührt.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die ausgewiesene Hausgartenfläche in Dorfgebiet umzunutzen, um eine Bebauung zu ermöglichen. Desweiteren soll die Änderung eine geordnete nachhaltige Entwicklung gewährleisten und die Grundlage für weitere Maßnahmen bilden. Unter diesen Gesichtspunkten hat der Rat der Gemeinde Rollshausen die Aufstellung der 1. Änderung beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird als notwendig erachtet, da es städtebaulich nicht vertretbar ist, für einen Straßenabschnitt von 53 m eine Grünfläche auszuweisen, die durch Erschließungsanlagen wie ein Baugrundstück erschlossen ist. Unter Berücksichtigung des § 1a BauGB ist die Gemeinde gehalten, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Daher ist es wirtschaftlich und aus naturschutzrechtlicher Sicht geboten, die Flächen der Bebauung zuzuführen.

Auch wenn derzeit die Eigentümer nicht die Absicht haben, die Fläche zu bebauen, besteht die Notwendigkeit, hier die Baugebietsausweisung vorzunehmen, um dem Gleichheitsgrundsatz Rechnung zu tragen. Auch wenn sich der Rat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes von den Anregungen der Anlieger hat leiten lassen, so wird jetzt die Notwendigkeit gesehen, diese Entscheidung zu korrigieren. Da die Planung sich auf das Erschließungsrecht auswirkt, muß, bevor dieses Recht zur Anwendung kommt, der Bebauungsplan geändert werden.

3.2 Art der baulichen Entwicklung

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich der Änderung als Dorfgebiet dar. Die Vorgabe wird unverändert übernommen und der Bereich als Dorfgebiet ausgewiesen. Diese Nutzung entspricht der nördlich und östlich angrenzenden Baugebietsnutzung.

Der Bereich zwischen Hinterdorfstraße und der Straße Am Berge wird durch Wohngebäude und landwirtschaftlich genutzte Gebäude geprägt. Um diese Nutzung nicht einzugrenzen, wird ein Dorfgebiet ausgewiesen. So stellt das neu ausgewiesene Dorfgebiet nur eine Ergänzung für das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene Dorfgebiet dar. Eine gleichgeartete bauliche Entwicklung wird auch im ausgewiesenen Dorfgebiet erwartet.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

In Anlehnung an die Nachbarschaft wird eine eingeschossige Bebauung zugelassen. Die Grund- und Geschoßflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Ein Dachausbau bis 2/3 der überbauten Grundfläche zählt nicht als Vollgeschoß und ist in den Bereichen zulässig.

Die Bauweise ist auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt, wie sie in der Nachbarschaft auch festgelegt ist.

3.4 Verkehr

Für die Erschließung dient die vorhandene Straße "Am Berge". Zusätzliche Verkehrsfläche wird nicht benötigt.

3.5 Grünfläche / Hausgarten

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan hat die Hausgärten auf Wunsch der Eigentümer als Hausgärten ausgewiesen. Da die Fläche durch Ortsstraßen und Versorgungs- und Entsorgungsanlagen erschlossen ist, soll die Fläche auch einer Bebauung zugeführt werden. Die Änderung soll dazu beitragen, die Erschließungsanlagen wirtschaftlich zu nutzen und die Erweiterung der Ortslage in die freie Landschaft zu verringern. Im Rahmen der Änderung wird die Grünfläche / Hausgarten aufgehoben.

3.6 Textliche Festsetzungen

Nr. 1

Für die allgemeine Durchgrünung ist im Bebauungsplan eine flächenbezogene Anpflanzfestsetzung getroffen worden. Diese wird unverändert für das Dorfgebiet übernommen.

Nr. 2 - 4

Die textlichen Festsetzungen treffen für den Änderungsbereich nicht zu.

Nr. 5

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist der Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt mit 8,87 WE/10 m² (Werteinheiten pro versiegelter Fläche) festgesetzt. Diese Bewertung wird, um eine Gleichbehandlung im Plangebiet zu gewährleisten, unverändert beibehalten. Auf das Berechnungsbeispiel in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

3.7 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird der Eingriff in den Naturhaushalt verändert. Mit Sicht auf § 1a BauGB erscheint es geboten, die Flächen, welche an ausgebauten Erschließungsanlagen liegen auch einer Bebauung zuzuführen. Für diese Flächen müssen keine Verkehrswege neu geschaffen werden, so daß nur die Versiegelung durch die Wohngebäude erfolgt.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes wird die Ausgleichsbilanz geändert.

Bestand / rechtsgültiger Bebauungsplan

Hausgärten	1.540 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	1.848 WE
zuzüglich Obstbaumbestand	1.423 m ²	x	0,6 WE/m ²	=	854 WE
				=	2.702 WE
				=	=====

Planungsbewertung

Dorfgebiet 1.540 m²

0,4 GFZ = 616 m²

50 % = 308 m²

924 m ²	x	0,0 WE/m ²	=		
Hausgärten	616 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	739 WE

739 WE

zuzüglich

aus Textlicher Festsetzung Nr. 1

8 Obstbäume x 50 WE

= 400 WE

8 Großsträucher x 28 WE

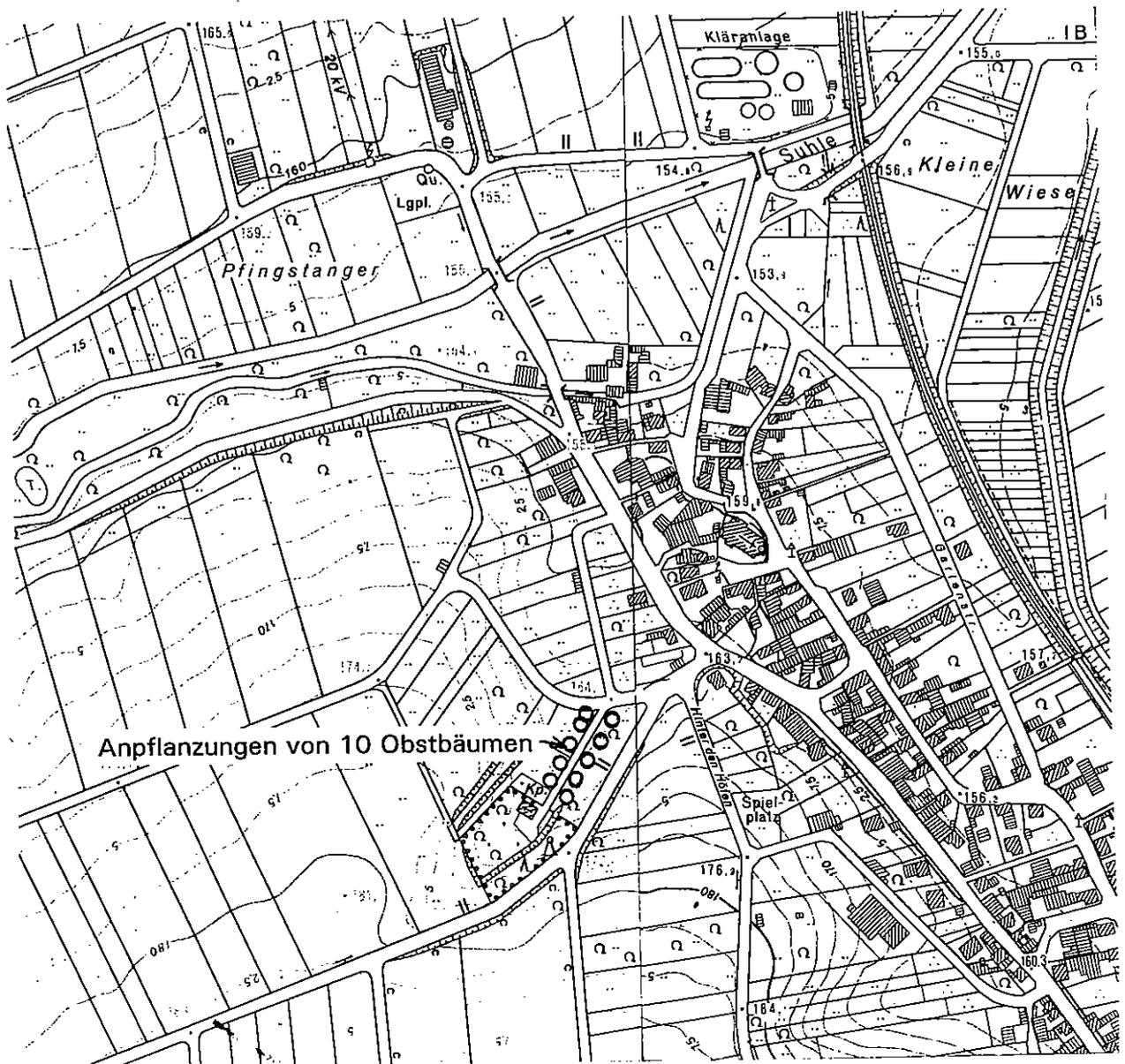
= 224 WE

= 1.363 WE

=====

Daraus ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 485 WE. Als Ausgleich werden durch die Gemeinde entlang des Weges zum Friedhof 10 Obstbäume angepflanzt (= 500 WE) und erhalten (siehe nachfolgende Karte). Die Anpflanzung der Obstbäume ist spätestens bis zum Herbst 2001 durchzuführen. Damit ist der Ausgleich für das Dorfgebiet gewährleistet. Der Rat der Gemeinde Rollshausen hat sich mit Beschluß vom 6.6.2000 zu der Ausgleichsmaßnahme verpflichtet.

Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



3.8 Pflanzempfehlung für Gehölze

Bäume 1. 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 carpiniifolia*)

Bäume 1. Größenordnung im feuchten Bereich:

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

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 (*Mainus 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, Boskop, 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

Die Begründung hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 und
Örtliche Bauvorschrift

"Warteweg - Nord"

vom 05.04.2000 bis einschließlich 08.05.2000

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

Rollshausen, den 20. Juni 2000

gez. Koch
Bürgermeister

