

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse
I als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
TH 4,0 m Traufhöhe als Höchstmaß

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

Baugrenze
offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Spielplatz, öffentlich

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN
UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND
LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

**Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

nicht überbaubare Fläche
überbaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen
Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
sind ausgeschlossen (gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen
überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind
Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten
unzulässig (gemäß § 23 (5) BauNVO).
- In den durch TH gekennzeichneten Gebieten darf die jeweils
maximale Höhe der Traufe eines Gebäudes (bestimmt durch
die äußere Schnittlinie zwischen jeder Außenwand und der
Außenkante der Dachhaut, an den Traufseiten gemessen) an
keiner Stelle über dem höchsten Schnittpunkt des
Gebäudekörpers (= an der Bergseite des Hauptbaukörper
gemessen) mit dem gewachsenen Gelände (entsprechend § 5
(9) NBauO) überschritten werden. Die Begrenzung der
Traufhöhe gilt nicht für Zweerghäuser, Dachaufbauten
einschließlich Gauben sowie für Dacheinschnitte, wenn sie in
der Summe nicht länger sind als ein Drittel der
entsprechenden Dachlänge (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1)
BauNVO).
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird die
Oberflächenwasserrückhaltung nachfolgend geregelt.
Die maximal zulässige Abflussmenge wird auf 1,0 l/s je
1.000 m² versiegelte Fläche begrenzt. Das darüber hinaus
anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken
zwischenzuspeichern (z. B. durch Mulden, Gartenteiche,
Leerlaufzisternen) und über einen Abflussbegrenzer an den
Regenwasserkanal abzugeben.
Das erforderliche Rückhaltelastvolumen beträgt 1,5 m³ je 100 m²
versiegelter Fläche und ist über den Entwässerungsantrag
nachzuweisen.
Die Nutzung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der
gemeindlichen Satzung möglich. Das gewünschte Volumen ist
jedoch zusätzlich zum Rückhaltelastvolumen zu schaffen, da
dieses nach dem Leerlaufen wieder als Speicher zur
Verfügung stehen muss.
Für die öffentliche Verkehrsfläche ist entsprechend dem
Versiegelungsgrad der Spitzenablauf durch geeignete
Rückhaltelastmaßnahmen soweit zu reduzieren, dass er dem
Wert des unbefestigten Geländes entspricht.

- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist je angefangene
500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laub- oder
Obstbaum (Hochstamm dreimal verpflanzt, 14-16 cm
Stammumfang, Artenliste siehe Umweltstudie) anzupflanzen,
wobei mindestens ein Baum als Obstbaum (Hoch- oder
Halbstamm) vorzusehen ist. Vorhandener Baumbestand
sowie Anpflanzungen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 6
sind anrechenbar. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu pflegen,
zu erhalten, ihrem Wuchscharakter entsprechend zu
entwickeln und bei Abgang zu ersetzen (gemäß § 9 (1)
Nr. 25a und b BauGB).
- Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen pro laufende 15 m
10 heimische standortgerechte Sträucher, 2 xv, 100-150 cm,
3-5 Triebe sowie zwei Obstbäume als Hochstämme
(Artenliste siehe jeweils Umweltstudie) anzupflanzen. Die
Bepflanzung ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten, ihrem
Wuchscharakter entsprechend zu entwickeln und bei Abgang
zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- Entlang der West- und Südgrenze der öffentlichen Grünfläche
sind sechs standortgerechte Laubbäume (Hochstamm
dreimal verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang, Artenliste siehe
Umweltstudie) anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu
erhalten, ihrem Wuchscharakter entsprechend zu entwickeln
und bei Abgang zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b
BauGB).
- Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen
dieses Bebauungsplanes werden als Kompensations-
maßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und
Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten und
Verkehrsflächen seinen Festsetzungen entsprechend
durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugebiete
durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in
der übersichten auf den Beginn der Baumaßnahme
folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April), innerhalb der
Verkehrsfläche durch die Gemeinde in der auf den Abschluss
der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode durchzuführen
(gemäß § 9 (1a) BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes
Nr. 09 „Hinter den Höfen Süd“ der Gemeinde Rollshausen.

§ 2 Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von
mindestens 30° zulässig. Eingangsüberdachungen, sonstige
Vorbauten und andere vortretenden Gebäudeteile, die nicht
mehr als ein Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand in
Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen,
Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon
ausgenommen.

§ 3 Dachfarbe

Die Dachneigung muss in der Farbe rot bis braun bzw.
anthrazit erfolgen. Eingangsüberdachungen, sonstige
Vorbauten und andere vortretenden Gebäudeteile, die nicht
mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in
Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen,
Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon
ausgenommen. Den
Farbrahm bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum
Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:

- aus der - Farbreihe Rot - die Farben
RAL 3002 Kaminrot
RAL 3003 Rubinrot
RAL 3004 Purpurrot
RAL 3005 Weinrot
RAL 3011 Braunrot
RAL 3009 Oxydrot
RAL 3013 Tomatenrot
RAL 3016 Korallenrot

- aus der - Farbreihe Braun - die Farben
RAL 8004 Kupferbraun
RAL 8012 Rotbraun
RAL 8015 Kastanienbraun
aus der Farbreihe - Grau - die Farben
RAL 7016 Anthrazitgrau
RAL 7021 Schwarzgrau
RAL 7024 Graphitgrau
RAL 7026 Granitgrau

Zwischentöne sind zulässig.

§ 5 Einfriedungen

Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Einfriedungen nur
als Laubholzhecken und als Maschendraht- oder
Knotengeflechtzäune zulässig.

§ 6 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

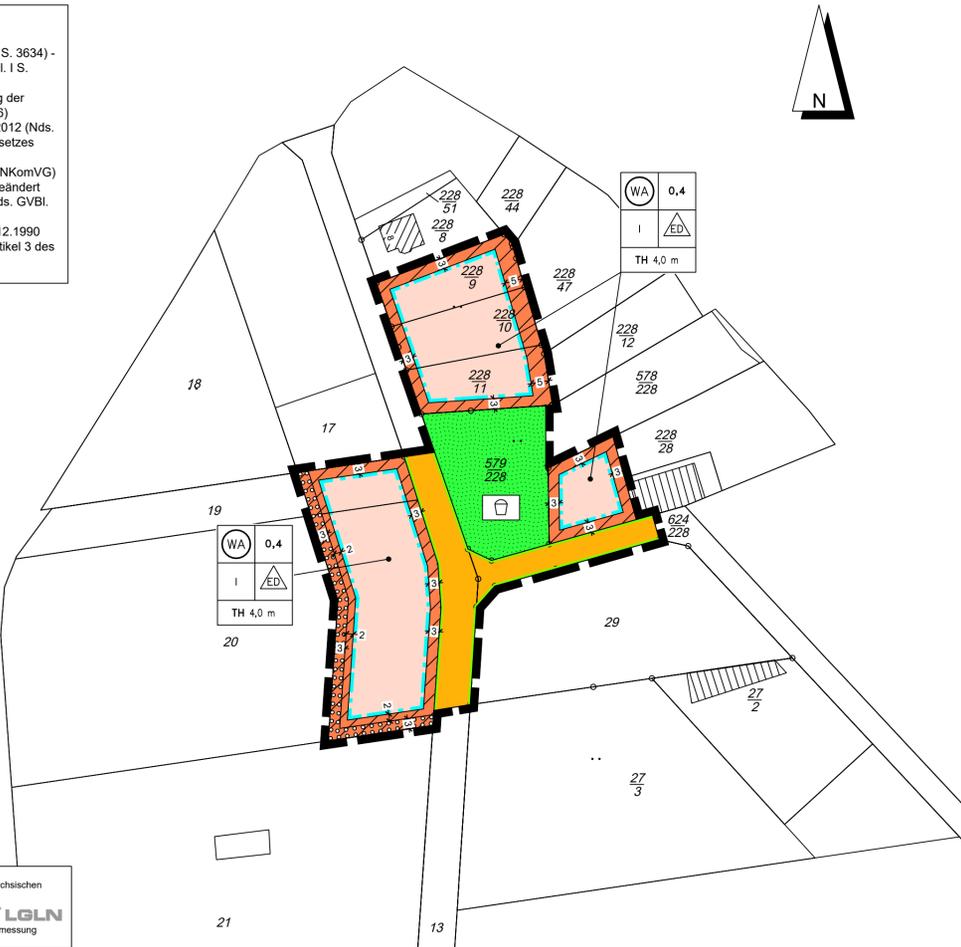
§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer
dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer
Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

HINWEIS

Der Planbereich grenzt im Westen an landwirtschaftliche
Flächen an. Je nach Geländebeschaffenheit kann es bei
Starkregenereignissen dazu kommen, dass sich
Oberflächenwasser in das spätere Baugebiet verlagert.

Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) -
zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.8.2020 (BGBl. I S.
1728)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012 (Nds.
GVBl. Seite 46) - zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes
vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert
durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl.
S. 244)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990
(BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des
Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung"
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion Northeim

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004
(BGBl. I S. 2414) und der § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des
§ 59 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der
jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 09 „Hinter
den Höfen Süd“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen
Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Rollshausen, den 27.4.2022

Siegel **gez. Claus Bode**
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.6.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes
beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB
ortsüblich bekannt gemacht.

Rollshausen, den 27.4.2022

Siegel **gez. Claus Bode**
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim

Die Planunterlagen (AZ: 055-A/872/2021) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand
vom 29.06.2021).

Göttingen, den 20.07.2022

- Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Göttingen -

Siegel **gez. Christina Brandt**
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im AUGUST 2021

BÜRO KELLER
Büro für architektonische Planung
Lothringerring 15 · 30559 Hannover
Telefon 05111 522530 Fax 525492
gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.2.2022 dem Bebauungsplanes und der
Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 3.3.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 11.3.2022 bis 11.4.2022
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rollshausen, den 27.4.2022

Siegel **gez. Claus Bode**
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des
Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit
Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten
Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom _____ bis
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit
zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.

Rollshausen, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.4.2022 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie
die Begründung beschlossen.

Rollshausen, den 27.4.2022

Siegel **gez. Claus Bode**
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.05.2022
ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 19.05.2022 rechtsverbindlich geworden.

Rollshausen, den 19.07.2022

Siegel **gez. Claus Bode**
Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

- Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort
bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der
Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes
und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

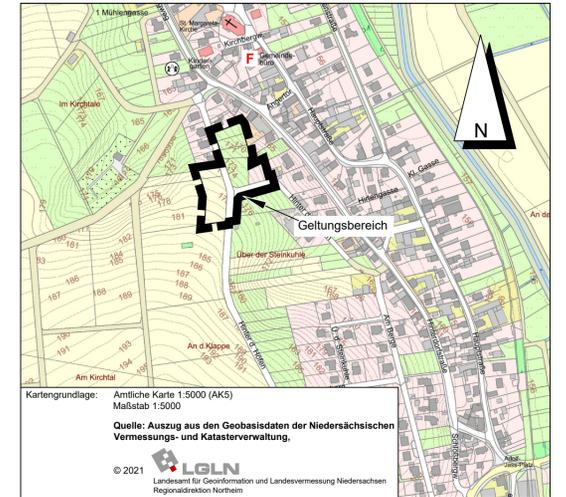
sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich
gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts
geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Rollshausen, den

Bürgermeister

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

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



Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK5)
Maßstab 1:5000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim
Übersichtsplan
Maßstab 1:5000

ROLLSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 09 MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

HINTER DEN HÖFEN SÜD ABSCHRIFT

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ 2010
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2012
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

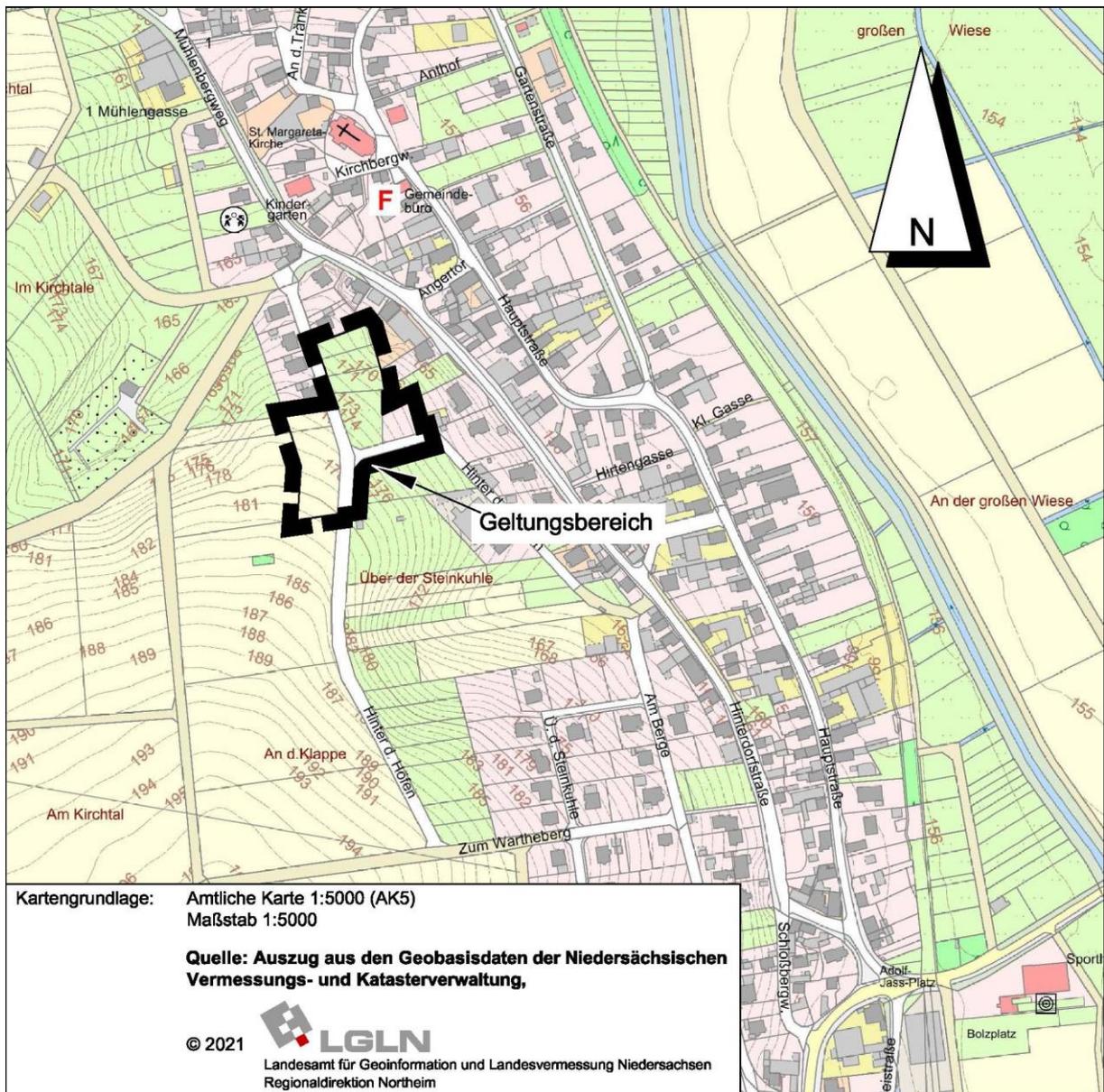
gemäß §§ 13b i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB			
bearbeitet am: 17.2.2022 / ODE	bearbeitet am: 13.4.2022 / ODE				

ABSCHRIFT

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13b i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
13.4.2022			

GEMEINDE ROLLSHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 09 MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
„HINTER DEN HÖFEN SÜD“



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Rollshausen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Hinter den Höfen“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Westen Rollshausens um die Straße „Hinter den Höfen“. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2. Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Göttingen 2010 stellt für den Südwesten des Bebauungsplanbereichs aufgrund hohen Ertragspotentials ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dar. Dieses Vorbehaltsgebiet erstreckt sich über einen sehr viel größeren Bereich nördlich, westlich und südlich Rollshausens. Textlich wird festgelegt, dass die für die Ausübung der Landwirtschaft bedeutenden Gebiete mit hohem landwirtschaftlichem Ertragspotenzial in ihrer besonderen Eignung und Bedeutung zu sichern und vor Beeinträchtigungen zu schützen sind. Vorbehaltsgebiete aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft sollen in ihrem Bestand gesichert und vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Alle Planungen und Maßnahmen sollen diese Funktionen berücksichtigen. Allerdings sind Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten zwar so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden, aber sie sind einer Abwägung durch die Kommune zugänglich.

Diese Darstellung wird im Entwurf des neuen RROP Göttingen 2020 unter Berücksichtigung des Maßstabs von 1:50.000 in etwa übernommen.

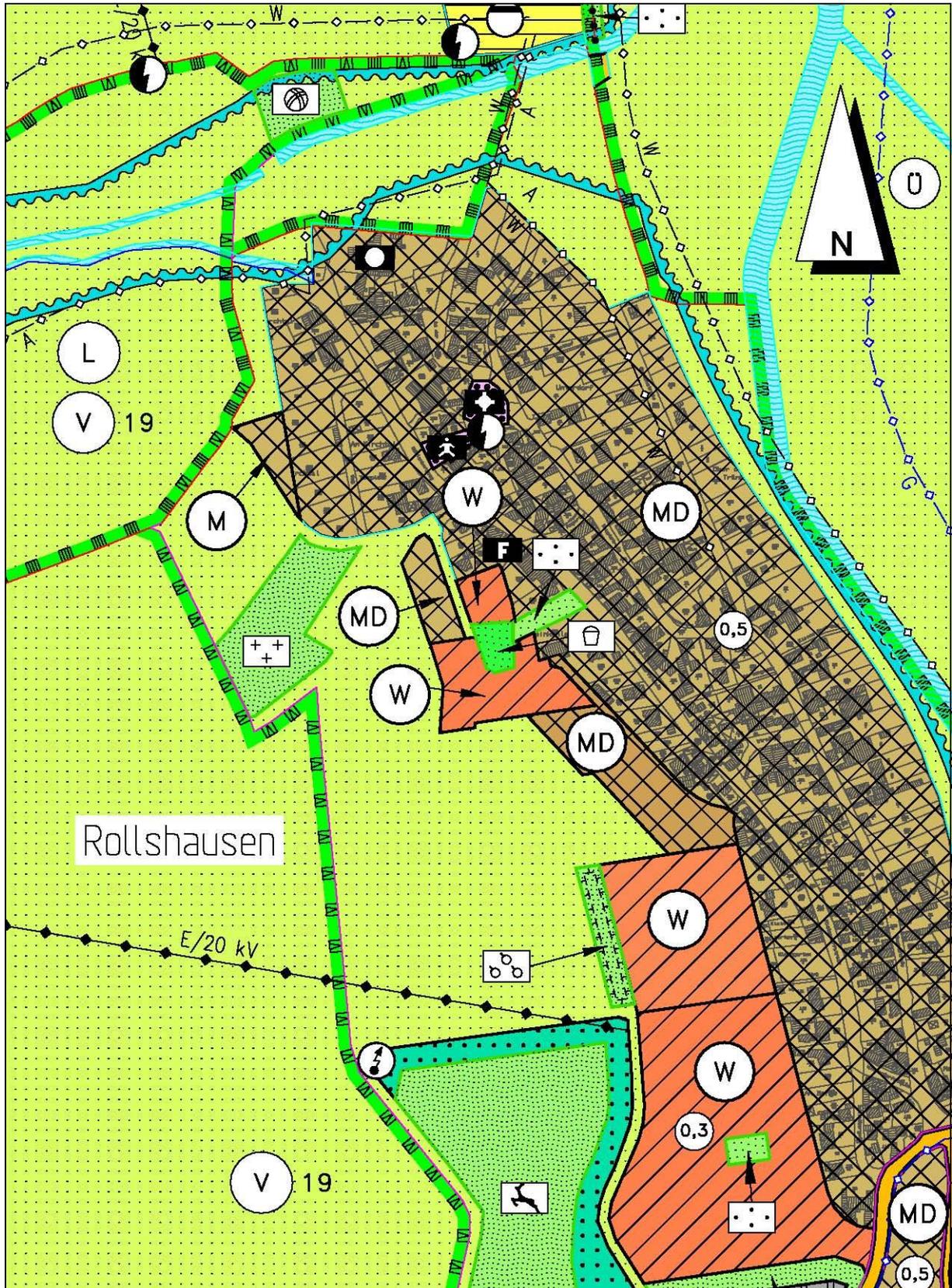
2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rollshausen stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bislang ein Dorfgebiet, eine Grünfläche für einen Spielplatz sowie eine Fläche für die Landwirtschaft aus.

Innerhalb der derzeit in Aufstellung befindlichen 47. Änderung des Flächennutzungsplanes soll zukünftig eine Wohnbaufläche einschließlich einer Grünfläche für Hausgärten ausgewiesen werden.

Der Flächennutzungsplan mit dem eingearbeiteten Entwurf der 47. Änderung wird im Folgenden auszugsweise dargestellt.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes
mit eingearbeitetem Entwurf der 47. Änderung,
aus M 1 : 5.000



2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf die Umweltstudie verwiesen, die durch das Büro Dr. Schwahn, Göttingen, erstellt wurde, und die dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigelegt ist. In ihr wird der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschrieben.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Nachdem eine entsprechende Nachfrage in Rollshausen besteht, sieht sich die Gemeinde veranlasst, entsprechend der Flächennutzungsplanung Baugrundstücke planerisch zur Verfügung zu stellen.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft aus der Regionalen Raumordnungsplanung wird nicht gesehen, da hier nur ein sehr kleiner Teilbereich dieses Gebietes in Anspruch genommen wird. Dem Belang der Bereitstellung von Wohnbaufläche wird daher in sehr kleinem Umfang der Vorrang eingeräumt.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Flächennutzungsplanung wird für den Planbereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wie es dem örtlichen Bedarf entspricht. Ein Reines Wohngebiet wäre aufgrund seines weiter eingeschränkten Nutzungsrahmens für ein ländliches Wohngebiet nicht angemessen. Die Ausweisung der Baugebiete auf der Grundlage des § 13b BauGB erfordert den Ausschluss von ansonsten in Allgemeinen Wohngebieten zulässige Nutzung, weil der genannten Paragraph sich nur auf Wohnnutzungen bezieht.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine Bebauung, die an die örtlichen Baustrukturen angepasst ist und eine flächensparende Bebauung ermöglicht. Es wird eine eingeschossige Bauweise vorgesehen, die einen Dachausbau unterhalb der bauordnungsrechtlichen Schwelle zum Vollgeschoss erlaubt. Die Traufhöhe wird begrenzt, um zu hohe Gebäude zu vermeiden, die hier am Ortsrand den Übergang zur freien Landschaft belasten könnten.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, die auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt wird, um eine durchgrünbare optische Durchlässigkeit der Bebauung zu schaffen. Direkt an der Verkehrsfläche sollen keine Hochbauten wie Garagen und Carports errichtet werden, um eine optische Verengung des öffentlichen Straßenraumes zu vermeiden.

Die Baugrenzen können mit dem Mindestabstand von 3 m zu Gebietsgrenzen bzw. 2 m zur westlichen Ortsrandbegrünung großzügig gehalten werden

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt von der Straße „Hinter den Höfen“ aus. Weitere Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich. Insofern kann hier ohne die Inanspruchnahme von Flächen für neue Verkehrsanlagen Wohnraum ermöglicht und gleichzeitig die vorhandene Erschließungsfunktion der Straße „Hinter den Höfen“ wirtschaftlicher genutzt werden

Rollshausen ist über zwei Regionalbuslinien mit Göttingen, Ebergötzen und Duderstadt verbunden.

3.5 Grün

Die grünbezogenen Festsetzungen ergeben sich aus den Vorschlägen der in der Anlage beigefügten Umweltstudie, die einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellt. Vorgeschlagene Maßnahmen, die nach dem Planungsrecht nicht festgesetzt werden können, werden dementsprechend nicht Bestandteil der Festsetzungen.

Beläge des Klimaschutzes werden in der Umweltstudie behandelt.

Die Artenlisten für Anpflanzungen werden nicht in die textlichen Festsetzungen übernommen, weil es sich lediglich um Auswahllisten handelt. Auch andere einheimische Arten, die damit dieselben Anforderungen erfüllen, können verwendet werden.

Der Spielplatz entspricht der Flächennutzungsplanung und wird übernommen.

3.6 Immissionsschutz

Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass von den angrenzenden oder umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Emissionen ausgehen, die sich im Planungsgebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen seien.

4. Örtliche Bauvorschrift

Durch die Örtliche Bauvorschrift soll erreicht werden, dass die Dachlandschaft der vorhandenen Nachbarschaft angeglichen wird, um ein homogenes städtebauliches Bild des Ortsrandes im Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Gebäudeteile sind von den Bestimmungen ausgenommen, weil im Vergleich zum jeweiligen Gesamtgebäude untergeordnet und damit nicht von derselben Bedeutung sind.

Einfriedungen sollen zum Ortsrand hin transparent sein, weil das Ziel einer Ortsrandbegrünung durch ansonsten zulässige bis zu 2,00 m hohe massive Grenzmauern unterlaufen werden könnte.

Freileitungen werden ausgeschlossen, weil sie neben Gebäuden und Anpflanzungen ein drittes gestaltendes Element in der dritten Dimension wären, die das Ortsbild beeinträchtigen und damit den städtebaulichen Zielen einer ortsangepassten Bebauung und Nutzung entgegenwirken würden.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden.

Das im Baugebiet selbst anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken bzw. innerhalb der Verkehrsfläche soweit zurückzuhalten, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut auch zu Spitzenzeiten ausgeschlossen werden kann.

Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass der Planbereich im Westen an landwirtschaftliche Flächen angrenzt. Je nach Geländebeschaffenheit könne es bei Starkregenereignissen dazu kommen, dass sich Oberflächenwasser in das spätere Baugebiet verlagere.

4.4 Städtebauliche Werte

Der Bebauungsplan hat eine Größe von 0,6848 ha

davon sind:

Allgemeine Wohngebiete	0,4553 ha
Grünfläche – Spielplatz	0,1182 ha
Verkehrsfläche	0,1113 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB einschließlich Umweltstudie hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 09 mit Örtlicher Bauvorschrift

„Hinter den Höfen Süd“

vom 11.3.2022 bis einschließlich 11.4.2022

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Rollshausen beschlossen.

Rollshausen, den 27.4.2022

Siegel

gez. Bode
Bürgermeister