

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 1 Abs. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 15.9.1977 - Bundesgesetzbl. I S. 1754 - BauNVO -)

WA Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes - BBauG - sowie §§ 16 und 17 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse
als Höchstgrenze

① zwingend

④ Geschosflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
- - - - - Baugrenze
- - - - - Stellung der baulichen Anlagen

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Strassenverkehrsfläche
P Öffentliche Parkflächen
- - - - - Straßenbegrenzungslinie,
Begrenzung sonstiger
Verkehrsflächen
Sichtdreiecksflächen

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Grünflächen
Grünanlage (privat)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,
z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung
des Maßes der Nutzung innerhalb
eines Baugebietes
(§ 16 Abs. 4 BauNVO)

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

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 12 und 14 BBauG)

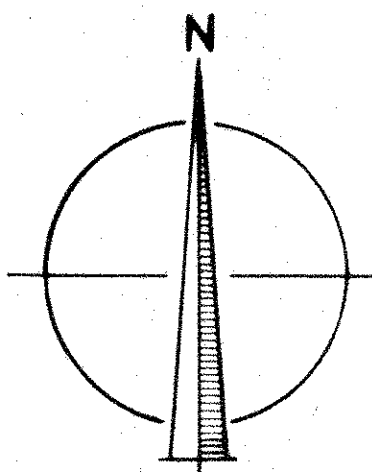
Flächen oder Baugrundstücke für
Versorgungsanlagen oder für die
Beseitigung von Abwasser oder
festen Abfallstoffen.

Umformstation

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Sichtdreiecksflächen sind von baulicher
Nutzung, Aufschüttungen, sowie Bewuchs
und Einfriedigungen über 80 cm über
Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Vorhandene Bäume und Sträucher sind durch die
Placierung der baulichen Anlagen und im Zuge
der Bauarbeiten, soweit irgend möglich, zu erhalten.
Auf den Freiflächen der Baugrundstücke und auf
Nebenflächen der Verkehrsgebiete (Trennungstreifen,
Parkplätze, u.a.) sind, soweit es die Nutzung
und die räumliche Situation zulassen, Bäume und
Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Dabei
muß auf jedem Baugrundstück bzw. je 500 qm
Freifläche, wenn nicht vorhanden, mindestens ein
standortheimischer Laubbaum angepflanzt und
erhalten werden (s. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BBauG).

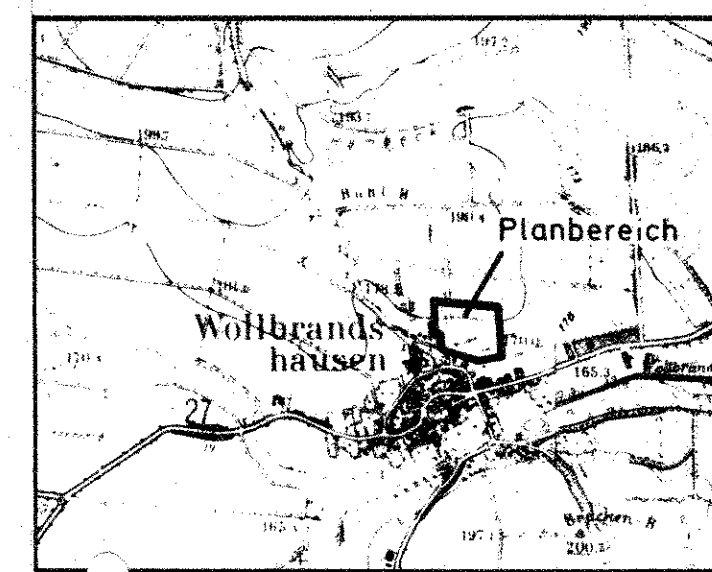
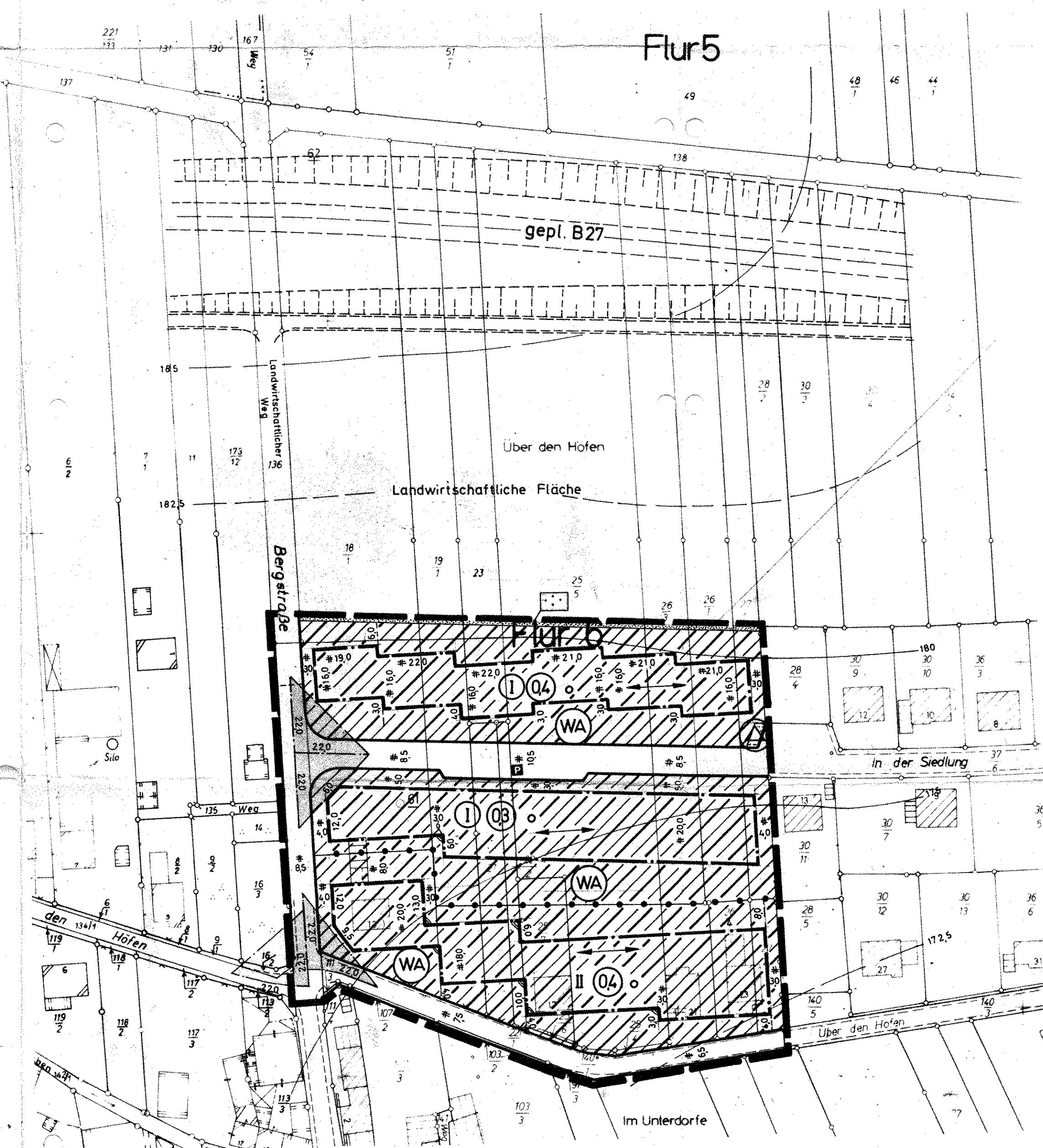


Die Vervielfältigung ist unter den Bedingungen
der Verpflichtungserklärung vom
durch das Katasteramt gestattet worden
Aktz.:
Vervielfältigung verboten

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauung
 Flurstücksgrenze
 Nutzungsgrenze
 Höhenlinien über N.N.
 Mauer
 Gartenland

Bestandteile der Planung
Bebauungsplan
beigefügt: Begründung



Übersichtsskizze Maßstab 1:25000

Gemeinde
Samtgemeinde
Kreis
Bezirks-Reg.
Garmarkung
Katasteramt
Flur

Wollbrandshausen
Gieboldehausen
Göttingen
Braunschweig
Wollbrandshausen
Göttingen
6

WOLLBRANDS- HAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR.1A

„ÜBER DEN HÖFEN WEST“

M.1:1000

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 1A TRITT AN
DIE STELLE DES BEBAUUNGSPLANES NR.1

BUNDESBAUGESZETZ (§30), BAUNUTZUNGS -
VERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters
und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie
Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 2.11.1978).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen
Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu
bildenden Grundstücksgrenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei
sicher.

Wollbrandshausen, den 12.12.1978
In Vertretung:
Verordnungsaberrat



Der Rat der Stadt/Gemeinde hat die Aufstellung
des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BBauG
beschlossen am 6.9.1977.
Der Beschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht
am 7.9.1977.

Wollbrandshausen, den 7.9.1977



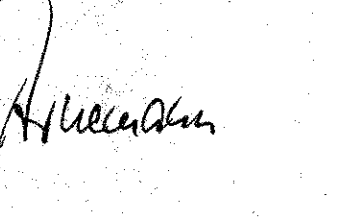
Der Entwurf wurde im
Auftrag der Stadt/Gemeinde ausgearbeitet
vom
Architekturbüro L. Keller
Hannover, im Okt. 1977

ARCHITEKTURBÜRO L. KELLER
3000 HANNOVER 60
LOTHRINGENSTRASSE 10

Planverfasser

Genehmigt gem. § 11 BBauG nach Maßgabe meiner
Verfügung vom 30.9.1978 - 52702.22-1A
Braumarkung, den 8.6.1979

Bezirksregierung Braunschweig



Der Rat der Stadt/Gemeinde hat dem Entwurf
mit Begründung zugestimmt und seine öffent-
liche Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG be-
schlossen am 10.7.1978.

Wollbrandshausen, den 11.7.1978



Der Rat der Stadt/Gemeinde ist den in der
Genehmigungsverfügung
vom
aufgeführten Auflagen beigetreten mit Be-
schluß vom.....

den.....

(Siegel)

Bürgermeister



Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem.
§ 2a Abs. 6 BBauG mit Angabe von Ort und Dauer und
dem Hinweis, daß Bedenken und Anregung nur während
der Auslegungsfrist vorgebracht werden können
erfolgte am 14.7.1978
ortsüblich durch: Aushang

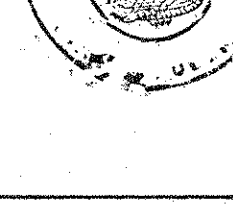
Wollbrandshausen, den 14.7.1978



Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie Ort und
Zeit der möglichen Einsichtnahme dieses Bebauungs-
planes mit Begründung erfolgte am 26.6.1979
gem. § 12 BBauG im Verkündungsblatt des Landkreises
Göttingen.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan
rechtsverbindlich.

Wollbrandshausen, den 26.6.1979

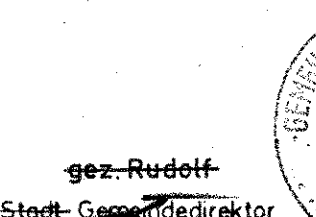


Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit
Begründung auf die Dauer von mindestens
einem Monat erfolgte gem. § 2a Abs. 6 BBauG
vom 26.7.1978 bis 26.8.1978 einschliesslich
Wollbrandshausen, den 25.8.1978



gez. Rudolf
Stadt-Gemeindedirektor

Als Satzung vom Rat der Stadt/Gemeinde aufgrund
der §§ 2 Abs. 1 und 10 BBauG i. d. F. v. 18.08.1978 (BGBl. I S.
2256) sowie des § 60 GG vom 4.3.1955 (Mds. GVBl. S.
15.125) in der jetzt gültigen Fassung beschlossen
am 29.11.1978



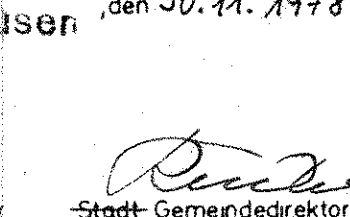
gez. Rudolf
Stadt-Gemeindedirektor

Wollbrandshausen, den 30.11.1978



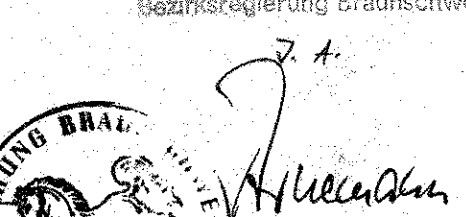
Bürgermeister
Stadtschreiber

Wollbrandshausen, den 30.11.1978



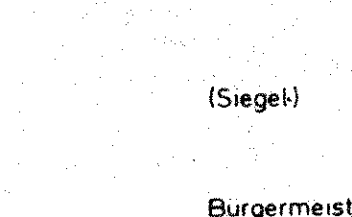
Stadtschreiber

Wollbrandshausen, den 30.11.1978



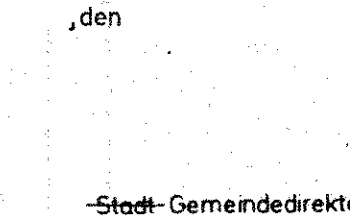
Stadtschreiber

Wollbrandshausen, den 30.11.1978



Stadtschreiber

Wollbrandshausen, den 30.11.1978



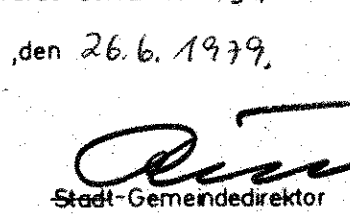
Stadtschreiber

Wollbrandshausen, den 30.11.1978



Stadtschreiber

Wollbrandshausen, den 30.11.1978



Stadtschreiber

Wollbrandshausen, den 30.11.1978



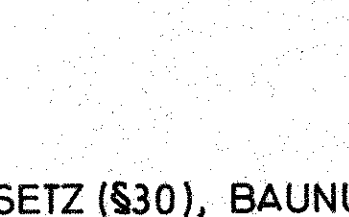
Stadtschreiber

Wollbrandshausen, den 30.11.1978



Stadtschreiber

Wollbrandshausen, den 30.11.1978



Stadtschreiber

Wollbrandshausen, den 30.11.1978



Stadtschreiber

GEZEICHNET: 31. OKT. 1977 / RO. GEÄNDERT: 22. NOV. 1977 / RO. GEÄNDERT: 03. JULI 1978 / RO.

B E G R Ü N D U N G

Stand vom 13.7. 1978

zum Bebauungsplan Nr. 1A der Gemeinde Wollbrandshausen vom für das
Baugebiet " Über den Höfen-West "

=====

1) ALLGEMEINES

1.1. Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Wollbrandshausen im Bereich der Samtgemeinde Gienoldehausen hat im Raumordnungsprogramm für den Regierungsbezirk Hildesheim RV/1 keine besondere Entwicklungsaufgabe erhalten. Sie ist den zentralen Orten Göttingen, Duderstadt und der Samtgemeinde Gieboldehausen mit der Funktion " Grundzentrum " zugeordnet.

1.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes sind Bestandteil des aufgestellten Flächennutzungsplanes (siehe Anlage). Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen wurde am 20.2.1978 genehmigt und am 20.4. 1978 bekanntgemacht.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Eigenentwicklung von Wollbrandshausen.

1.3. Verbindliche Bauleitplanung

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

Der Bebauungsplan 1 A erfasst den westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes 1, soweit er nicht von dem Bebauungsplan Nr.2 "Über den Höfen" überplant worden ist. Als Anlage ist eine Karte beige-fügt, in der die einzelnen Planbereiche dargestellt sind.

1.4. Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Verlängerung (nach Westen) der Nordgrenze des Bebauungsplanes " Über den Höfen ",

im Osten durch die Ostgrenzen der Flurstücke 27/1 und 27/2 und schließt hier nahtlos an den Bebauungsplan " Über den Höfen " an,

im Süden durch die Strasse " Über den Höfen " und

im Westen durch die Westgrenzen der Flurstücke 9/2 und 7/1.

Mit Beschluß vom wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verringert.

Die aus dem Plangebiet entlassene Fläche wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch eine gedachte Grenze durch die Flurstücke 7/1, 11 und 173/12,

im Osten durch die Westgrenze der Bergstraße,

im Süden durch die Straße " Über den Höfen ",

im Westen durch die Westgrenze der Flst.Nr. 9/2 und 7/1.

Begründung:

Aufgrund vorgebrachter Anregungen und Bedenken seitens der Träger öffentlicher Belange (Industrie-u.Handelskammer und Landbauaußenstelle Northeim) wurde das Plangebiet verringert. Es erscheint auch sinnvoll, da sich eine etwaige Teilansiedlung für den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb zum jetzigen Zeitpunkt nicht verwirklichen lässt. Für diesen Bereich, einschließlich des landwirtschaftlichen Betriebes, soll ein gesonderter Bebauungsplan zu gegebener Zeit aufgestellt werden.

1.5. Planungsabsichten

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die bauliche und die verkehrliche Entwicklung sinnvoll gelenkt werden. Aufgrund der immer größer werdenden Nachfrage nach eingeschossigen Wohnhäusern ist es erforderlich, auch in Wollbrandshausen für die Eigenentwicklung entsprechendes Bauland bereit zu stellen, da die Baulücken im Beb.Plan Nr.2 " Über den Höfen " nur zwingend zweigeschossige Wohnbauten zu lassen.

Das allgemeine Wohngebiet wird durch die Strassen " Über den Höfen " " Bergstraße " und die geplante Verlängerung der Straße " In der Siedlung " erschlossen.

2) BODENORDNUNG

- 2.1. Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG).
- 2.2. Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§§ 25.26 BBauG).
- 2.3. Herstellen öffentlicher Strassen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggfls. Vorabgenehmigung nach § 125 BBauG).
- 2.4. Umlegung.

3) VER- UND ENTSORGUNG

- 3.1. Die Versorgung mit Brauch- und Trinkwasser ist durch Anschluß an das örtliche Versorgungsnetz möglich.
- 3.2. Das gesamte Gebiet kann durch Anschluß an das örtliche Versorgungsnetz ausreichend mit Löschwasser versorgt werden.
- 3.3. Die Abwasserführung kann an das örtliche Kanalnetz angeschlossen und zum Gruppenklärwerk bei Rollshausen (Abwasserverband " Seeburger See") zugeleitet werden. Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert.
- 3.4. Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Göttingen, Aussenstelle Duderstadt durchgeführt.
- 3.5. Die Energieversorgung wird von der E A M sichergestellt.

4) IMMISSIONSSCHUTZ

- 4.1. Wie aus dem Bebauungsplan hervorgeht, ist in einer Entfernung von 120 m zum Baugebiet die Bundesstraße 27 geplant. Aus der beigefügten Berechnung des äquivalenten Dauerschallpegels ist zu ersehen, daß die zulässigen Werte für allgemeines Wohngebiet nur Nachts um 1,5 dB(A) überschritten werden. Da die geplante B 27 im Nahbereich des Bebauungsplanes in einem tiefen Einschnitt verläuft, ist mit Störungen während der Nacht nicht zu rechnen. Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5) GRÜNLAND

- 5.1. Der ausgewiesene Grünstreifen am nördlichen Planbereich berücksichtigt das Schwenkrechte zur landwirtschaftlichen Fläche hin.

6) DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

6.1.	Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen.		
6.2.	Kostenberechnung im einzelnen:		
6.21	Umfang des Erschließungsaufwandes (§128 i.V. mit § 40 BBauG) für		
6.211	den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	17.693,-- -----	DM
6.212	die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	236.600,-- -----	DM
6.213	die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen	-- -----	DM
6.214	Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung	26.247,-- -----	DM
6.215	Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschließungsbeiträge vom		
	Gesamtkosten	280.640,-- -----	DM
	Zuschüsse	-- -----	DM
	Erschließungsbeiträge	252.576,-- =====	DM
	Gemeindeanteil 10 %	28.064,-- -----	DM
6.22	Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs.3 BBauG)		
6.221	Kosten für Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen		
	Gesamtkosten	-- -----	DM
6.222	Kosten für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen, sowie von Landes- und Kreisstrassen, soweit die Fahrbahnen dieser Straßen keine größere Breite als ihre anschließenden freien Strecken erfordern		
	Gesamtkosten	-- -----	DM

7) STÄDTEBAULICHE WERTE

7.1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 1,7438 ha
davon sind (z.B. land. Nutzfläche) -,-

7.2 Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 1,7438 ha
=====

7.3 Erschließungsflächen (unterteilt in vorhandene und geplante)

1. Strassen, Wege und plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd.	Fläche qm
vorh.				0,2019 ha
gepl.	ausplanimetriert			0,1281 ha

0,3300 ha

2. Parkflächen 0,0080 ha

3. sonstige Erschl.-Flächen Grünanlagen(privat) 0,0133 ha
insgesamt 0,3513 ha

(= 20,1 % des Bruttobaugebietes)

7.4 Das Nettobauland beträgt mithin 1,3925 ha
davon sind bereits bebaut 0,3320 ha

für die Bebauung noch zur Verfügung
stehendes Bauland 1,0605 ha

7.5 Besiedlungsdichte:

Vorhanden sind 4 Einf.-Häuser mit 4 WE

geplant sind: 13 Einf.-Häuser mit 13 WE

zusammen 17 WE

=====

17 WE x 3 = 51 Personen

Besiedlungsdichte = 37 Personen je ha
Nettobauland

7.6 Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der

1-geschossigen Bebauung 3149 qm Geschoßfläche

2-geschossigen Bebauung 1969 qm Geschoßfläche

5118 qm Geschoßfläche

=====

7.7 Die nutzbare mittlere Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt
errechnet:

qm Geschoßfläche
qm Nettobauland

im 1-geschossigen Bereich 0,36 GFZ

im 2-geschossigen Bereich 0,4 GFZ

- 8) NACHWEIS DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE
 - 8.1 Ein Parkstreifen mit 6 Parkplätzen wurde im Bereich der neuen Erschließungsstraße vorgesehen. 17 WE : 6 p = 2,8 WE/P
- 9) NACHWEIS DER GARAGEN UND EINSTELLPLÄTZE
 - 9.1. Garagen und Einstellplätze müssen auf den Baugrundstücken (gem. NBauO je Whg. = 1 Einstellplatz) hergestellt werden.
- 10) SPIELPLATZNACHWEIS (nach dem Nds. Gesetz über Kinderspielpl.)
 - 10.1. Spielplätze für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren sind gem. § 2 (1) bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.
 - 10.2. Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist gem. § 2 (2) südlich ausserhalb des Planbereichs ausgewiesen (siehe Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan). Dieser Platz ist so angelegt, daß er von den Benutzern in einer geringeren Entfernung als 400 m zu erreichen ist. und der Bedarf von 102 qm (2 % der Geschoßfläche) aus diesem mit deckt.

Wollbrandshausen, den 29.11.1978

gez. Rudolf
Bürgermeister

gez. Rudolf
Gemeindedirektor

Die Begründung wird dem Bebauungsplan Nr. 1A "Über den Höfen-West" beigelegt.

Berechnung des Äquivalenten Dauerschallpegels.

gem. Vornorm DIN 18005-Schallschutz im Städtebau -

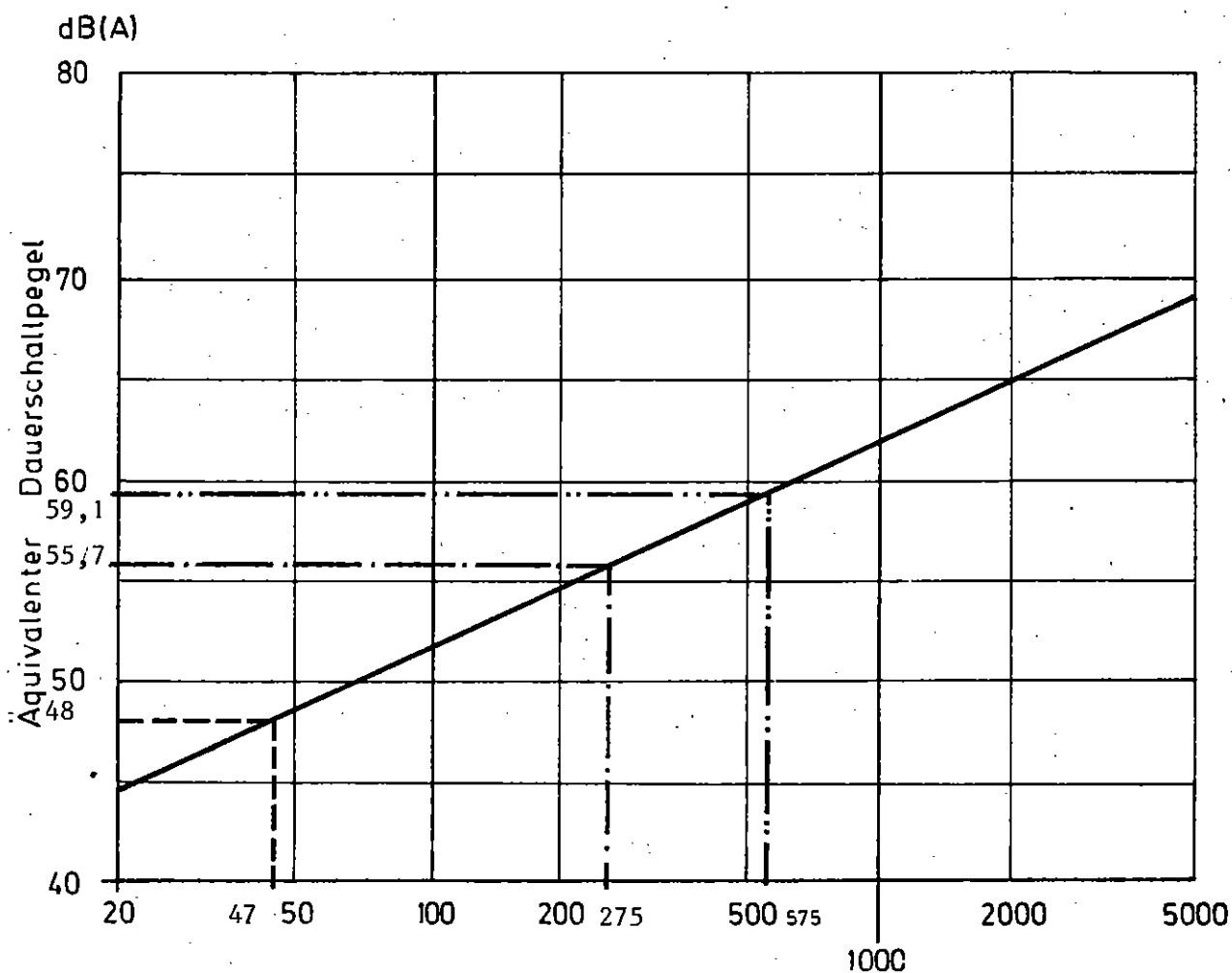
SCHALLQUELLE B 27 (neu)

DURCHSCHNITTliche TAGESBELASTUNG 4789 KFZ 24 STD. (angenommene Belastung d. alten B 27)

TAG-WERT ZWISCHEN 6.00 UND 22.00 UHR 92% DER TAGESBELASTUNG 4406 KFZ 16/STD.

NACHT-WERT ZWISCHEN 22.00 UND 6.00 UHR 8% DER TAGESBELASTUNG 383 KFZ 8/STD

	VERKEHRSDICHTE		LKW ANTEIL %	STRASSEN OBERFLÄCHE	STIEGUNGEN %
	PRO 16/8 STD.	PRO STD.			
TAG-WERT	4406	275	13,5 %	Teerdecke	-. -
NACHT-WERT	383	47	13,5 %	Teerdecke	-. -
VERKEHRSSPITZE (DTAGESBEL)	-. -	575	13,5 %	Teerdecke	-. -



Anzahl der Kraftfahrzeuge je Stunde (BEIDE FAHRTRICHTUNGEN ZUSAMMEN)

	VERKEHRSDICHTE		LKW ANTEIL + dB(A)	STRASSEN - OBERFLÄCHE + dB(A)	STIEGUNGEN + dB(A)	SUMME dB(A)
	KFZ/STD	dB(A)				
TAG-WERT	275	55,7	-. -	-. -	-. -	55,7
NACHT-WERT	47	48,0	-. -	-. -	-. -	48,0
VERKEHRSSPITZE	575	59,1	-. -	-. -	-. -	59,1

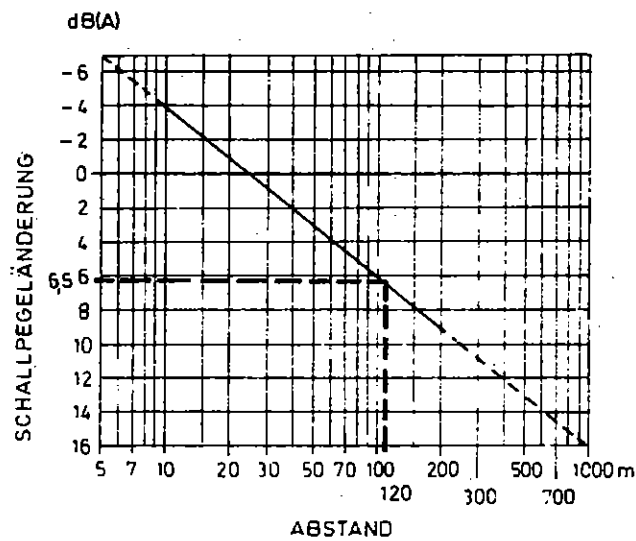
Anlage zur Begründung.

Schallpegelabnahme bei freier Schallausbreitung

gem. Vornorm DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau -

SCHALLQUELLEN B 27 (neu)

Entfernung zum Baugebiet: 120 m



	SUMME dB (A)	SCHALLPEGEL- ABNAHME dB (A)	ANKOMMENDER SCHALLPEGEL dB (A)
TAG-WERT	55,7	6,5	49,2
NACHT-WERT	48,0		41,5
VERKEHRSSPITZE	59,1		52,6



Nr. 1:1000

Der Plan ist öffentlich ausgeteilt
am 1. Januar 1962



Rat der Gemeinde Wollbrandshäuser

Der Gemeindevorstand

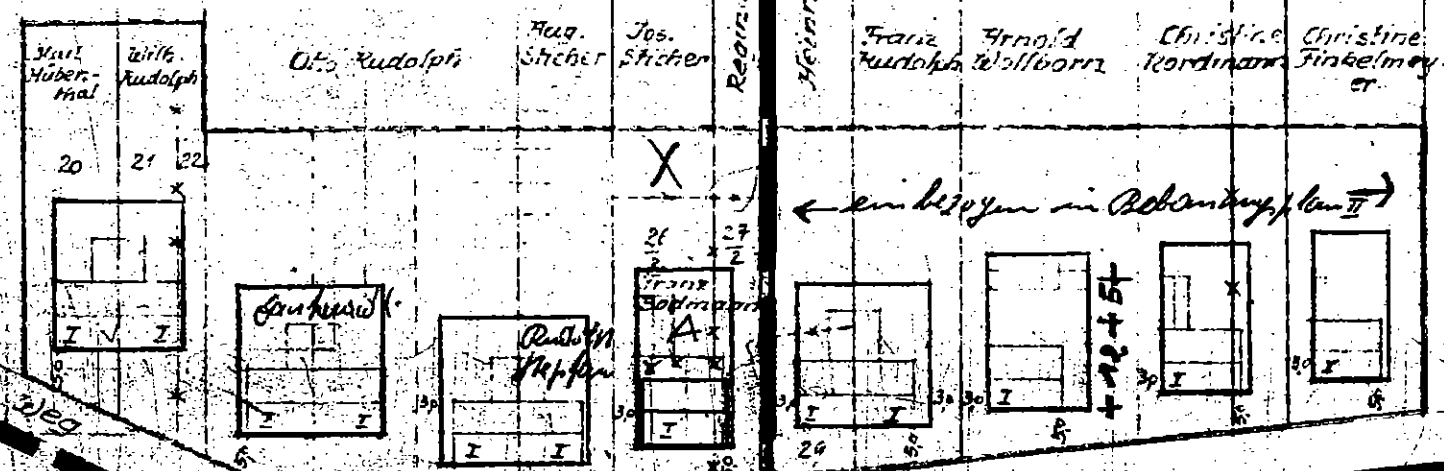
Christoph

Bebauungsplan Nr. 1 A

"Über den Höfen-West"

Bebauungsplan Nr. 2

"Über den Höfen"



Ernst Sommer

Bebauungsplan Nr. 1

Genehmigt

gem. § 11 des Bundesbaugesetzes vom 28.6.1960 (BGBl. I S. 341) nach Maßgabe meiner Verfügung vom heutigen Tage. HSB Duderstadt 30.3(1)

Hildesheim, den 1. August 1962
Der Regierungspräsident



[Signature]

Wollbrandshäuser, den 1. August 1962

Für die Planung:

Karl Damm
Architekt

Anlage zur Begründung
zum Bebauungsplan 1 A
"Über den Höfen-West"

Bundesstraße 27

7:1
Bauzonen
Grenzlinien
Stücksgrenzen
wie
vorwärtige

iten
uweise
t.

it und Übertragbar-
scheinigt: