

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 1 Abs. 2 und 3 der Bauutzungsverordnung i.d.F vom 15. 9. 1977 - Bundesgesetzbl. I S. 1764 - BauNVO)

GE Gewerbegebiete
 § 8 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 des Bundesbaugesetzes - BBauG - sowie §§ 16 und 17 BauNVO)

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 06 Grundflächenzahl
- 12 Geschosflächenzahl

BAUGRENZEN
 (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG und § 23 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

WASSERFLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 1 Ziff. 16 BBauG)

Wasserfläche

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie
 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Überbaubare Grundstücksfläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

* Zulässig sind nur gewerbliche Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO)

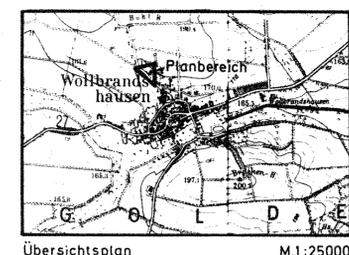
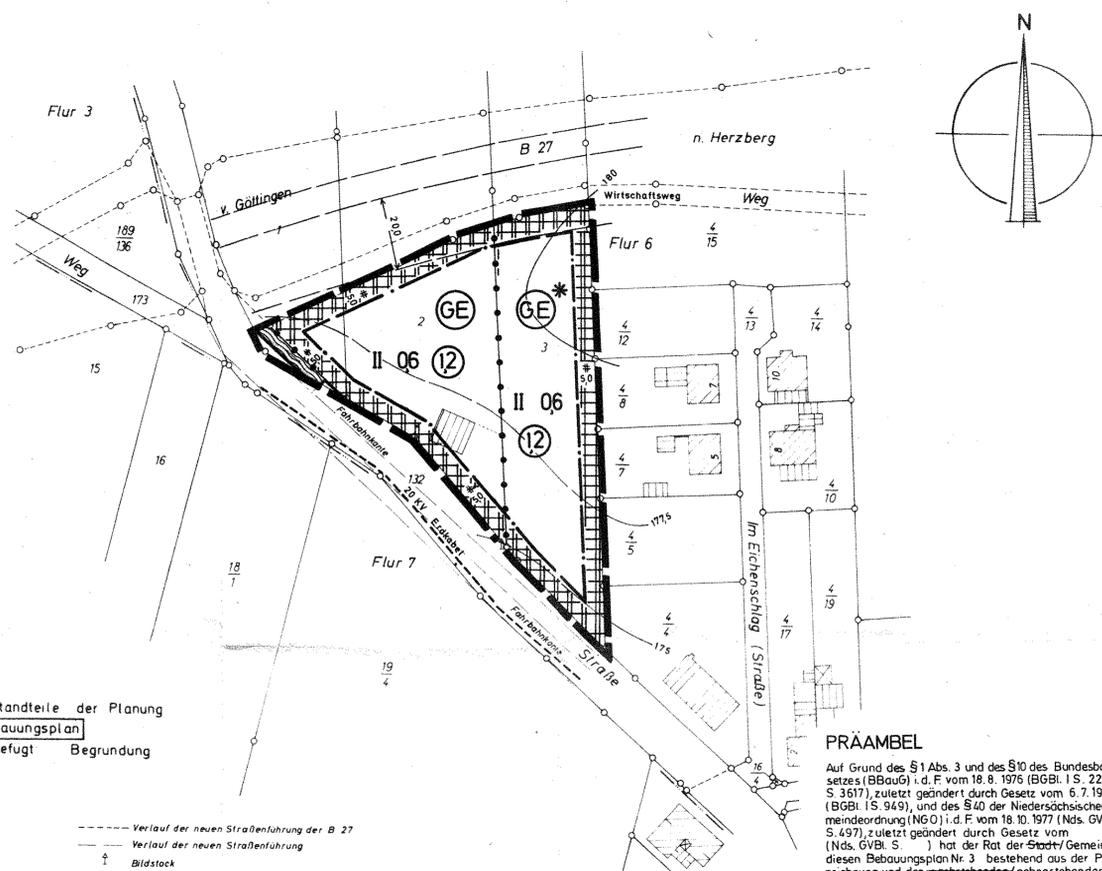
Auf den Baugrundstücken sind Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Dabei muß je 500qm Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum angepflanzt und erhalten werden (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG). Gem. § 6 Abs. 2 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 18.10.1977 (Nds. GVBl. S. 497) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Die entlang der B 27 vorgesehenen Bauvorhaben müssen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand gem. § 9 (1) FStrG einen Abstand von 20m einhalten (sog. Bauverbotszone). Innerhalb dieser Zone dürfen weder Aufschüttungen noch Abgrabungen vorgenommen werden.

Gemeinde Wollbrandshausen
 Samtgemeinde Gieboldehausen
 Kreis Göttingen
 Reg. Bezirk Braunschweig
 Gemarkung Wollbrandshausen
 Katasteramt Göttingen
 Flur 6 u. 7

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Höhenlinien über NN



Vervielfältigungsmerkmale
 Kartengrundlage: Flurkartenwerk Flur 6 Maßstab 1:1000
 Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungsurlaubnis für Gemeinde Wollbrandshausen
 erteilt durch das Katasteramt Göttingen
 am 22.2.81
 Az VAB 1116/81

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 8.11.1979 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 15.4.1980 ortsüblich bekannt gemacht.
 Wollbrandshausen den 14.4.1980

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.2.1981).
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Wollbrandshausen den 5. JAN. 1982

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Architekturbüro L. Keller
 Hannover im März 1980 / April 1981

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.7.1981 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 26.8.1981 ortsüblich bekannt gemacht.
 Wollbrandshausen den 14.7.1981

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2a Abs. 7 BBauG beschlossen.
 Den Beteiligten im Sinne vom § 2a Abs. 7 BBauG wurde vom Gelegentheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.
 Wollbrandshausen den (Siegel) Stadt/Gemeindedirektor



Handwritten signature
 Stadt/Gemeindedirektor



Im Auftrag:
Handwritten signature
 Vermessungsoberrat

ARCHITEKTURBÜRO L. KELLER
 LOTHINGER STRASSE 15
 3000 HANNOVER 71
Handwritten signature
 Planverfasser



Handwritten signature
 Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 9.12.1981 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.
 Wollbrandshausen den 10.12.1981

Der Bebauungsplan ist mit Verlegung der Genehmigungsbehörde (Az 61 40 20/609) vom heutigen Tage unter Auflagen/Maßgaben gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt worden.
 Die öffentlich gemachten Teile sind auf Antrag der Stadt/Gemeinde von dem Genehmigungs-ausgenommen.
 Göttingen den 24.05.82

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten.
 Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom öffentlich ausgelegt.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
 Wollbrandshausen, den (Siegel) Stadt/Gemeindedirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 1.7.1982 im Amtsblatt des Landkreises Göttingen bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 1.7.1982 rechtsverbindlich geworden.
 Wollbrandshausen den 08.02.2008

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
 Wollbrandshausen den 08.02.2008



Handwritten signature
 Stadt/Gemeindedirektor



Landkreis Göttingen
 Der Oberkreisdirektor
 Im Auftrag:
Handwritten signature



J.A. Kube
 Stadt/Gemeindedirektor



J.A. Kube
 Stadt/Gemeindedirektor

WOLLBRANDS-HAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 3
„GEWERBEGEBIET“

M.1:1000

BUNDESHAUGESSETZ (§ 30), BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

PLANUNGSBURO L. KELLER LOTHINGERSTRASSE 15 3 HANNOVER 71

NACH § 215) 29.4.1981	NACH § 2a (6) ERGÄNZT 25.3.1980/RO.	NACH § 10 BBauG NEUZEICHNUNG: April 1981/RO.		
-----------------------	-------------------------------------	--	--	--

BEGRÜNDUNG

genehmigtes Exemplar mit eingearbeiteter Auflage (gem. § 11 + 12 BBauG)

Stand der Planung:	gem. § 2 (5) BBauG am 25. April 1980	gem. § 2a (6) BBauG	gem. § 10 BBauG
---------------------------	---	---------------------	-----------------

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE WOLLBRANDSHAUSEN

FÜR DAS BAUGEBIET " GEWERBEGEBIET "



1. ALLGEMEINES

1.1. Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Wollbrandshausen im Bereich der Samtgemeinde Gieboldehausen 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

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen wurde am 20.2.1978 genehmigt und am 20.4.1978 bekanntgemacht. Der Rat der Samtgemeinde hat am 26.10.1978 die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Da durch die 1. Änderung die Voraussetzungen des Bebauungsplanes geschaffen werden, wird parallel zur Änderung der Bebauungsplan aufgestellt und zur Genehmigung vorgelegt.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gieboldehausen wurde am 10.10.1980 genehmigt.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Eigenentwicklung von Wollbrandshausen.

1.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der Rat der Gemeinde Wollbrandshausen hat in seiner Sitzung vom 8.11.1979 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.

1.4. Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Nordwesten der Ortslage von Wollbrandshausen. Der Planbereich wird, wie auf dem Deckblatt i.M. 1 : 5000 dargestellt, begrenzt.

1.5. Planungsabsichten

Die Gemeinde benötigt zur Aussiedlung eines in der Ortslage beengt gelegenen Gewerbebetriebes ein Gewerbegebiet. Dieser Bedarf ist bereits von der Samtgemeinde Gieboldehausen in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt worden. Um hier dem Betrieb die Bebauung schnellstens zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan bereits jetzt zum frühest möglichen Zeitpunkt aufgestellt.

1.51 Art der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen (1. Änderung) weist für den Bereich des Bebauungsplanes G = Gewerbliche Baufläche aus. Hieraus ist auf Grund der

Lage und des Bedarfes Gewerbegebiet entwickelt worden. Das ausgewiesene Gewerbegebiet grenzt im Osten an eine Wohnbebauung in einem ausgewiesenen Dorfgebiet (MD) an.

Um hier Konflikte zu vermeiden, wurde das Gewerbegebiet in einem Abstand von ca. 27 m auf nicht wesentlich störendes Gewerbe eingeschränkt.

1.52 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Geschosßzahl (bis II Geschosse) orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Nahbereich, sowie am Bedarf von gewerblichen Einrichtungen. Unter gleichen Gesichtspunkten ist die Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschosßflächenzahl erfolgt.

1.6. Verkehr

Das Baugebiet liegt an einem ausgebauten Hauptwirtschaftsweg und soll hierüber erschlossen werden. Zu diesem Zweck wird es erforderlich, den nordwestlichen Randbereich von der Ortslage bis einschließlich Gewerbegebiet als Fußweg (mind. 1,5 m breit) auszubauen. Auf einen Wendeplatz ist verzichtet worden, da Fremdverkehr in diesem Bereich nicht zu erwarten ist und Besucher, sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge auf den Gewerbegrundstücken wenden können. Zusätzliche Verkehrsfläche wird nicht benötigt. Im Nordwesten des Planbereichs ist eine Verkehrsfläche mit dem dazu gehörenden Entwässerungsgraben ausgewiesen. Dieser Bereich ist im Rahmen der Ortsumgehung B 27 bereits ausgebaut. Der Landerwerb wird im eingeleiteten Flurbereinigungsverfahren geregelt.

Eine Anbindung des Baugebietes an die Bundesstraße 27 ist nicht vorgesehen.

1.7. Begrünung

Das geplante Gewerbegebiet liegt am Ortsrand und bildet den Übergang in die freie Landschaft. Daher ist es erforderlich, das Baugebiet intensiv einzugrünen. Zu diesem Zweck ist im Bebauungsplan ein allgemeines Pflanzgebot festgesetzt worden. Dabei sollte es den Eigentümern überlassen bleiben, ob sie eine Randbepflanzung ihrer Grundstücke vornehmen in Form eines Grüngürtels oder ob das Grundstück allgemein eingegrünt wird (durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Gebäude). Hiermit wird in jedem Fall eine gute Eingliederung in das Landschaftsbild erreicht.

Die ausserhalb des Planbereichs liegende Erschließungsstraße ist bereits durch Anpflanzung von einzelnen Baumgruppen eingegrünt worden.

2. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3. VER- UND ENTSORGUNG

- 3.1. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluß an das örtliche Leitungsnetz.
- 3.2. Das gesamte Gebiet wird durch Anschluß an das örtliche Versorgungsnetz ausreichend mit Löschwasser versorgt.
- 3.3. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem mit Anschluß an das örtliche Kanalnetz.
Die Gemeinde Wollbrandshausen ist dem Gruppenklärwerk bei Rollshausen angeschlossen (Abwasserverband Seeburger See). Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert.
- 3.4. Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch ein gesondertes Kanalnetz und wird demnächst Vorfluter zugeleitet.
- 3.5. Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Göttingen, Außenstelle Duderstadt durchgeführt.
- 3.6. Die Energieversorgung wird durch die EAM Göttingen sichergestellt.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Wie aus der beigefügten Berechnung des äquivalenten Dauerschallpegels hervorgeht, werden die zulässigen Planungsrichtpegel für Gewerbegebiete gemäß Vornorm 18005 (65 dB(A)/50 dB(A)) bei Tag und Nacht nicht überschritten. Konflikte treten somit in diesem Bereich nicht auf.

5. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Die überschläglich ermittelten Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen betragen ca. 45.000,-- DM.

Diese Kosten können um die nach dem BBauG und KAG (Kommunalabgabengesetz) umlagefähigen Anliegerbeiträge verringert werden.

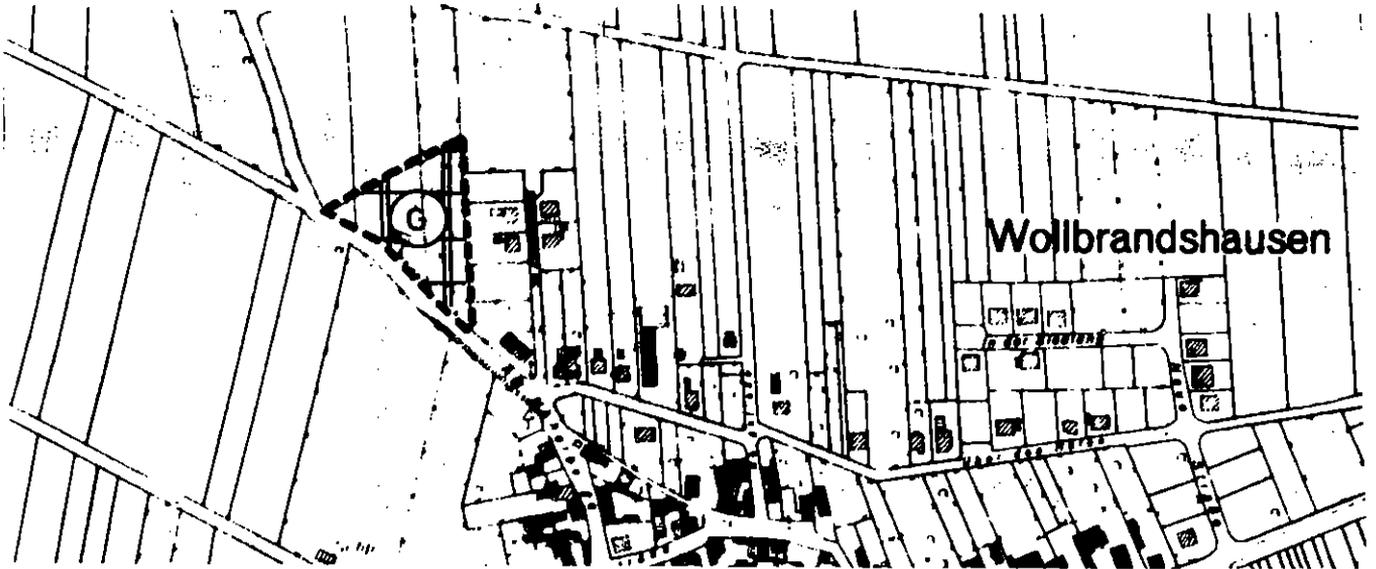
Der Anteil dieser Beträge kann jedoch erst nach Herstellung der Erschließungsanlagen festgelegt werden.

5.1. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald zu treffende Maßnahmen und die vorgesehene Finanzierung (§ 9 Abs.8 BBauG).

Die Erschließungsmaßnahmen sind in den Jahren 1981/82 vorgesehen. Die Kosten werden in den entsprechenden Haushaltsentwürfen eingeplant.

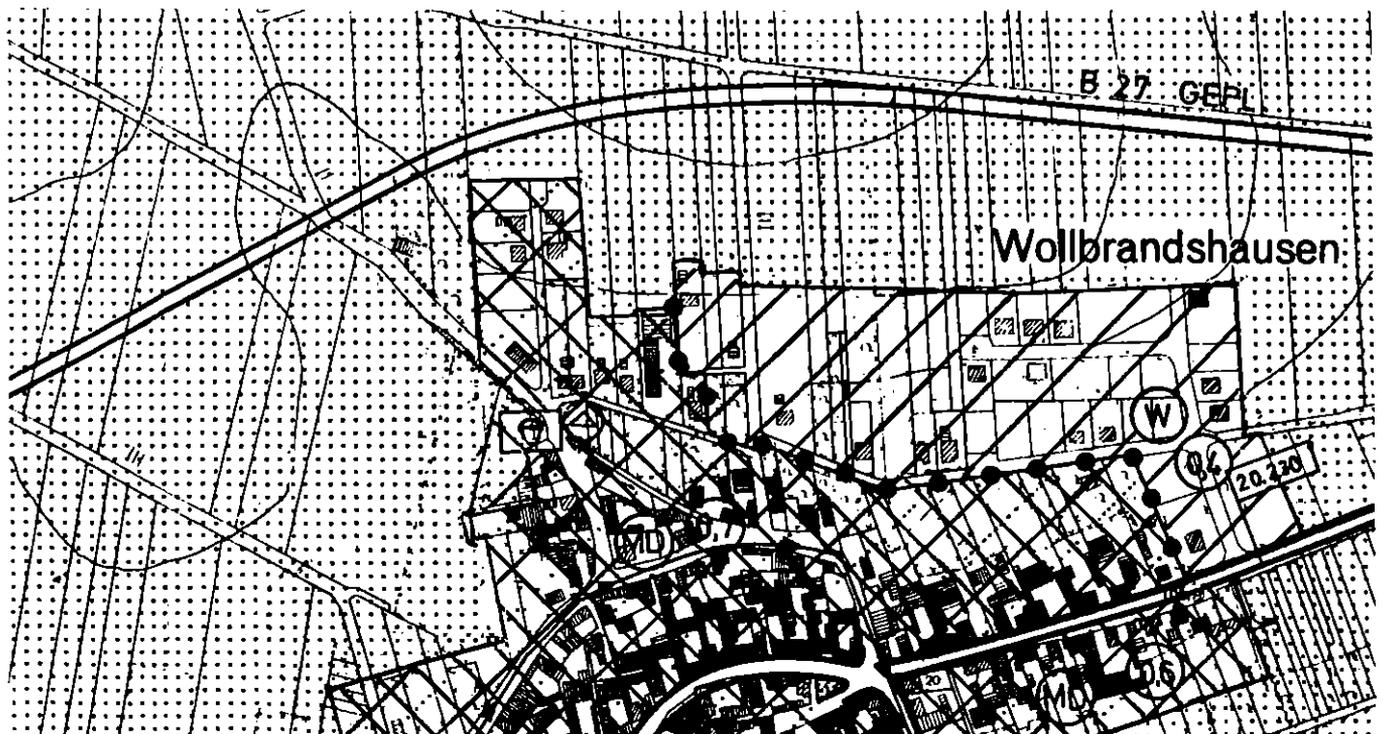
AUSSCHNITT DER 1.ÄNDERUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M. 1 : 5000



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M. 1 : 5000



6. STÄDTEBAULICHE WERTE

6.1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 0,6034 ha
davon sind (z.B. landw. Nutzfläche) -.-

6.2. Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 0,6034 ha
=====

6.3. Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege und Plätze
vorhandene Straßenfläche -.-
geplante Straßenfläche 0,0029 ha
2. Sonstige Erschl.-Flächen(Wasserfläche) 0,0067 ha
insgesamt: 0,0096 ha

6.4. Das Nettobauland beträgt mithin 0,5938 ha
davon sind bereits bebaut -.-
für die Bebauung noch zur Verfügung
stehendes Bauland GE = 0,2927 ha
eingeschränktes GE = 0,3011 ha 0,5938 ha
=====

6.5. Beim geplanten Gewerbegebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet ergeben sich im Bereich der
2-geschossigen Bebauung 7126 qm Geschossfläche

6.6. Die nutzbare mittlere Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt errechnet (GE u. eingeschränktes GE)
qm Geschoßfläche
qm Nettobauland im 2-geschossigen Bereich 1,2 GFZ

7. NACHWEIS DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE

7.1. Die ausserhalb des Planbereichs liegende Erschl.-Straße ist so breit, daß Parkmöglichkeiten abseits der Fahrbahn in genügendem Maß vorhanden sind. Auf eine Ausweisung ist daher verzichtet.

8. NACHWEIS DER STELLPLÄTZE

8.1. Stellplätze sind gemäß den Angaben der (RAR) Richtlinien für Anlagen des ruhenden Verkehrs auszuweisen.
Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach den zu erstehenden gewerblichen Anlagen.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet"

vom 4.9.1981 bis 5.10.1981

öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Wollbrandshausen
gemäß § 9 Abs. 8 BBauG beschlossen.

Wollbrandshausen, den 10.12.1981

	gez.Freiberg	gez.Rudolf
1. stellvertr.	Ratsvorsitzender	Gemeindedirektor