

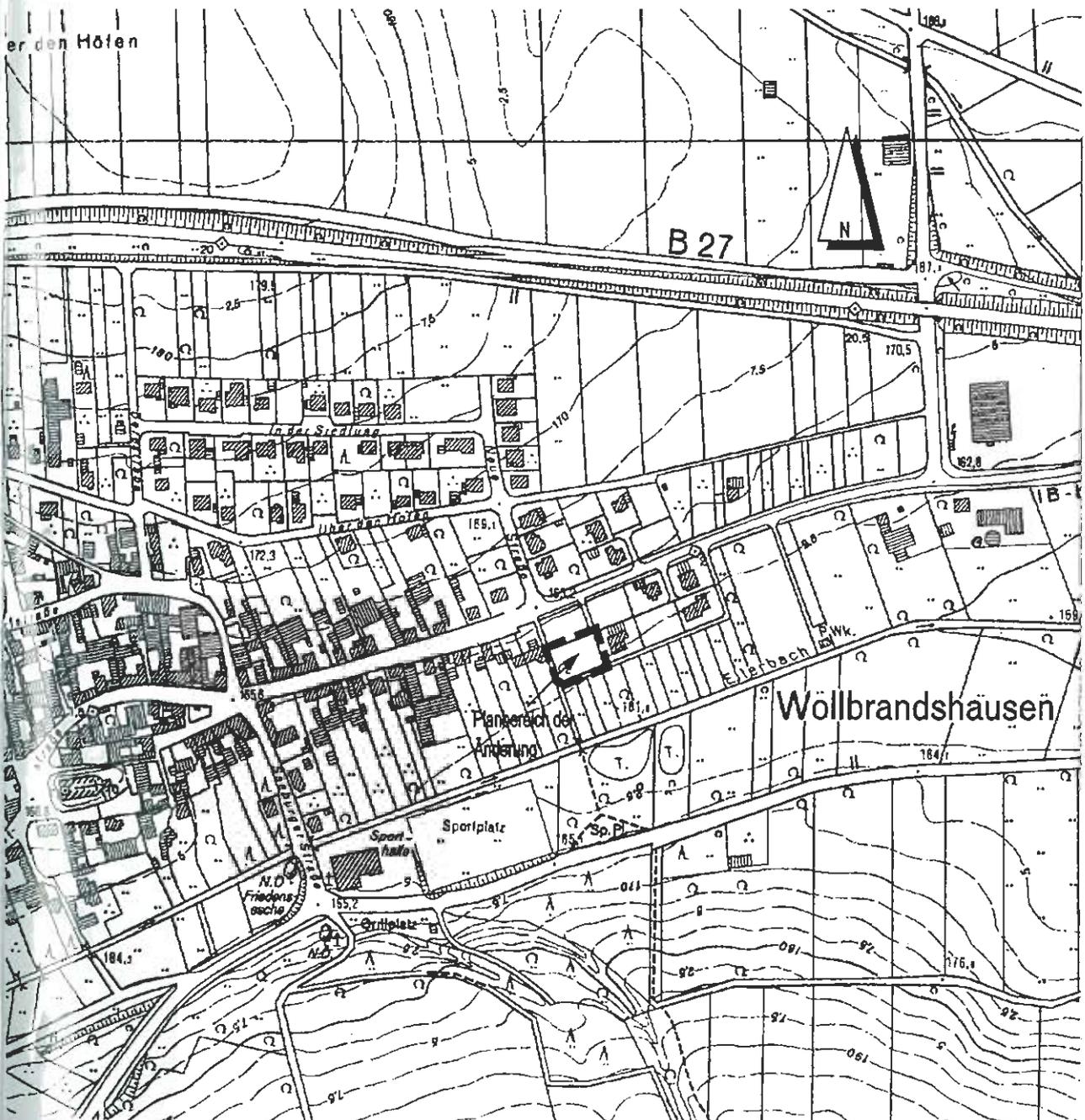
# URSCHRIFT

## BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

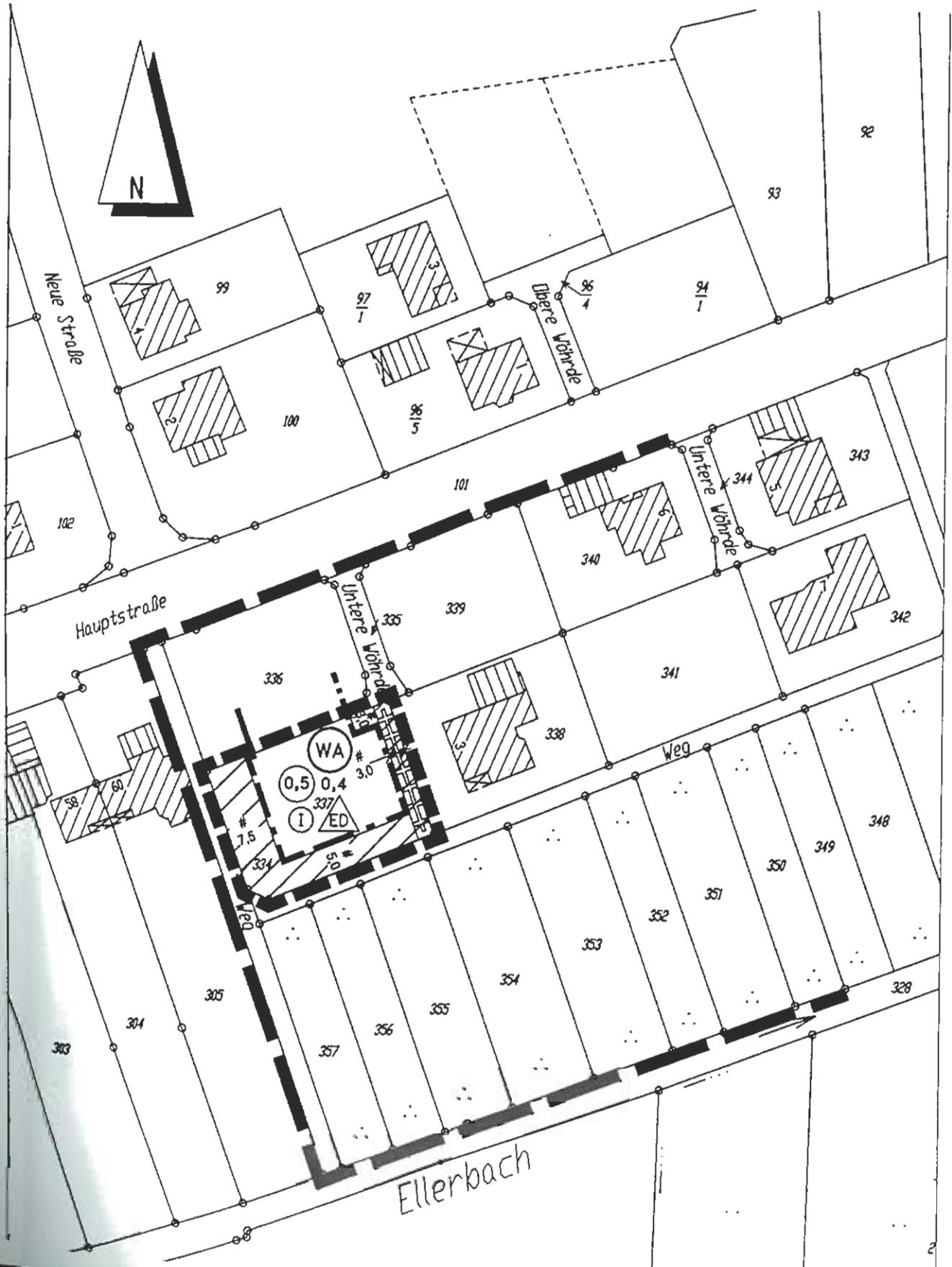
Stand der Planung	gem. § 13 BauGB	gem. § 10 (1) BauGB	
7.6.2001			

GEMEINDE WOLLBRANDSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG  
„UNTERE WÖHRDE“; 1. ÄNDERUNG (VEREINFACHT GEMÄSS § 13 BAUGB)



**Bebauungsplan Nr. 5 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung „Untere Wöhrde“**  
**1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB)**



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Trifft für die Änderung nicht zu.
2. Trifft für die Änderung nicht zu.
3. Trifft für die Änderung nicht zu.
4. Trifft für die Änderung nicht zu.
5. Trifft für die Änderung nicht zu.
6. Im allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstück ein hochwertender einheimischer Laubbaum (natürliche Wuchshöhe über 10 m) anzupflanzen und zu erhalten.
7. Trifft für die Änderung nicht zu.
8. Trifft für die Änderung nicht zu.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

(gemäß § 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

### § 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Untere Wöhrde" nur für den Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes.

### § 2 Dachform

Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und zweihüftige Pultdächer zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen.

### § 3 Dachneigung

Die Dachneigung darf 30° nicht unterschreiten. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen.

### § 4 Dachfarben

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien mit folgenden Farbtönen nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentönen zulässig:

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

### § 5 Sockelhöhe

Im Geltungsbereich darf die Sockelhöhe der Gebäude (gleich Oberkante Kellerdecke) bergseits 0,50 m über gewachsenem Boden nicht überschreiten.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - ,  
§§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauNVO - )



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5

Geschoßflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I

zwingend

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



Offene Bauweise  
nur Einzel - Doppelhäuser  
zulässig



Baugrenze

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende  
Fläche zugunsten des Abwasserverbandes Seeburger See  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



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

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 die vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Wollbrandshausen, den 7.6.2001



*[Signature]*  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (§ 13 BauGB) nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 7.6.2001 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.



7.6.2001

*[Signature]*  
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 8.9.2000 die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. 6) Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Wollbrandshausen, den 2000



*[Signature]*  
Bürgermeister

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist dem/der 3) gemäß § 10 Abs. 2 BauGB angezeigt worden.

Die/der 2) hat am (A.z.: ) erklärt, daß sie/er unter Auflagen/mit Maßgaben 5) - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 10 Abs.2 BauGB).

Kartengrundlage: Flurkartenwerk

Die Verfertigung 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 19.01.2001). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Göttingen, 03. Juli 01

Katasteramt Göttingen  
Im Auftrag  
*[Signature]*  
Schmidt

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Der Satzungsbeschuß der vereinfachten Änderung 5) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.08.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 02.08.2001 in Kraft getreten.

Wollbrandshausen, den 08.2001



*[Signature]*  
Bürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB beim Zustandekommen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht 5) geltend gemacht worden.

Wollbrandshausen, den 2001



*[Signature]*  
Bürgermeister

Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Februar 2001

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30569 Hannover, Lohninger Straße 15  
Telefon (0511) 422630 Fax 429682

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht 5) geltend gemacht worden.

Wollbrandshausen, den 27.12.08

*[Signature]*  
Bürgermeister

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.2.2001 dem Entwurf der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB sowie die Beteiligung gem. § 4 i.V.m. § 13(3) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.2.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes und Begründung haben vom 6.3.2001 bis 5.4.2001 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt.

Wollbrandshausen, den 26.2.2001



*[Signature]*  
Bürgermeister

Anmerkungen

- 1) Nur falls erforderlich
- 2) Bezirksrogerierung bzw. Landkreis entsprechend der Rogolung in § 1 DVBAuGB vom 14.7.1987
- 3) Eingangsdatum bei der Bez.-Reg. bzw. dem Landkreis.
- 4) Ablauf der 3-Monats-Frist.
- 5) Nichtzutreffendes streichen.
- 6) Nur wenn ein Aufstellungsbeschuß gefaßt wurde.

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung  
„Untere Wöhrde“, 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB)**

---

**1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

**1.1 Aufstellungsbeschuß**

Die Gemeinde Wollbrandshausen hat den Bebauungsplan Nr. 5 „Untere Wöhrde“ aufstellen lassen. Dieser wurde dem Landkreis Göttingen angezeigt, der mit Verfügung vom 13.7.1995 mit einer Maßgabe keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend machte. Mit Bekanntmachung vom 28.9.1995 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Der Rat der Gemeinde Wollbrandshausen hat am 8.9.2000 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB (vereinfacht) beschlossen.

**1.2 Planbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung (vereinfacht) betrifft nur einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 5. Der Planbereich der 1. Änderung (vereinfacht) wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

**2. Planungsvorgaben**

**2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Untere Wöhrde“ wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

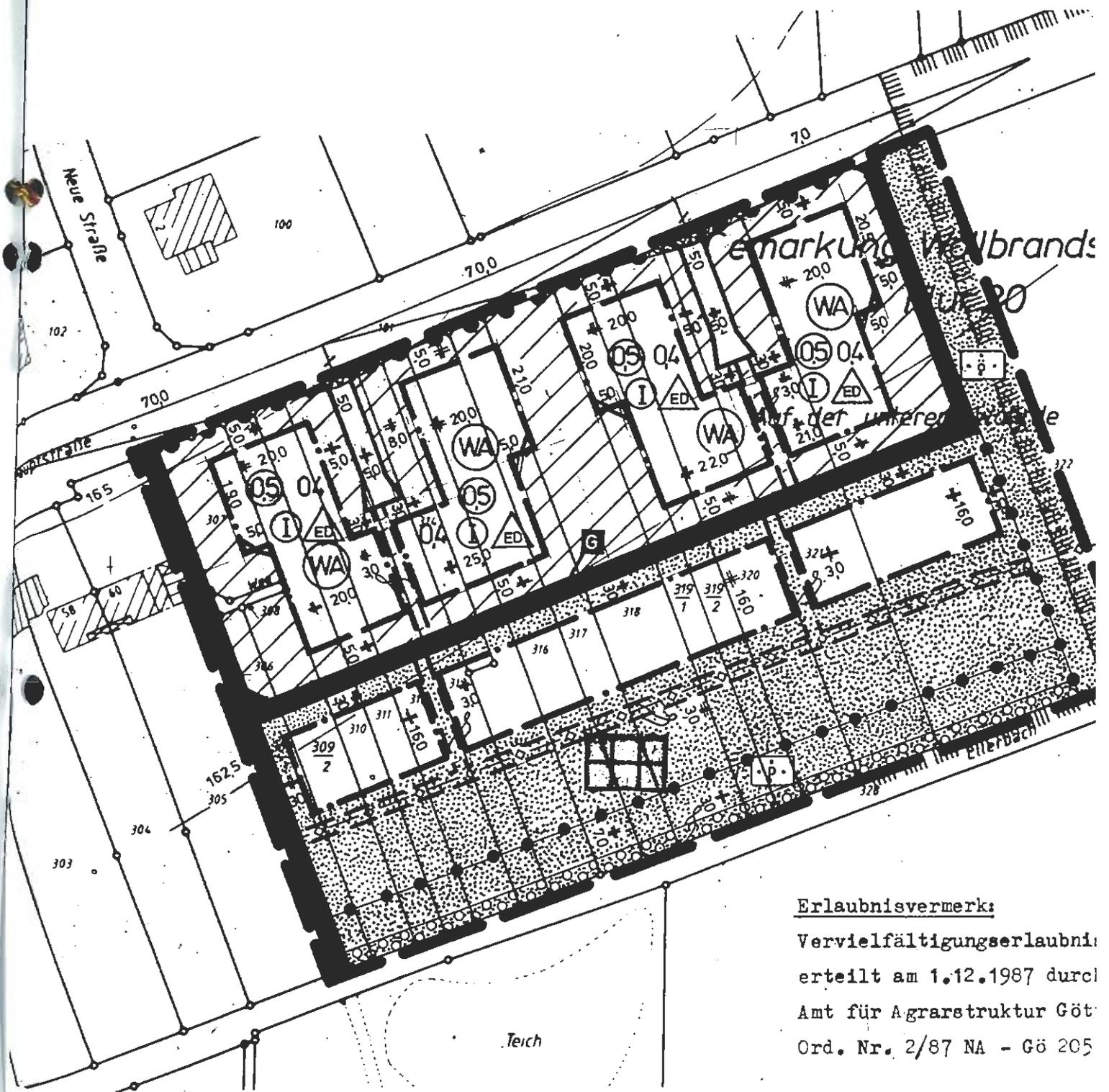
**2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)**

Der Bebauungsplan Nr. 5 setzt für den Bereich der 1. Änderung ein allgemeines Wohngebiet fest. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4, die Geschößflächenzahl mit 0,5, die Geschößzahl mit I und die Bauweise mit nur Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die überbaubare Fläche ist mit Baugrenzen begrenzt worden. Entlang der Ostgrenze des Änderungsbereiches ist ein 3 m breites Leitungsrecht ausgewiesen. Ein Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan ist nachfolgend dargestellt.

**2.3 Natur und Landschaft**

Es handelt sich um ein rechtsverbindlich ausgewiesenes allgemeines Wohngebiet. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen fest.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan (Ursprungsfassung)



Erlaubnisvermerk:  
Vervielfältigungserlaubnis  
erteilt am 1.12.1987 durch  
Amt für Agrarstruktur Göttingen  
Ord. Nr. 2/87 NA - Gö 205

Einschränkung

Anzeige

Verletzung

### **3. Verbindliche Bauleitplanung**

#### **3.1 Ziel und Zweck der Änderung (Planungsabsicht)**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan hat für den Änderungsbereich die überbaubare Fläche so begrenzt, daß ein Einzelhaus angeordnet werden kann. Für die Unterbringung eines Doppelhauses ist das Grundstück ausreichend groß, jedoch die überbaubare Fläche zu klein. Um den Bau eines Doppelhauses zu ermöglichen, wird die überbaubare Fläche nach Westen bis auf einen Abstand von 7,5 m zur Westgrenze erweitert.

#### **3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Im übrigen sind alle Festsetzungen unverändert übernommen worden.

#### **3.3 Natur und Landschaft – Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche wird der zulässige Versiegelungsgrad – Eingriff in den Naturhaushalt – nicht erhöht. Es wird lediglich ermöglicht, die zulässige Baumasse auf dem Grundstück anders anzuordnen.

Da der Eingriff durch die Änderung nicht verändert wird, können die Ausgleichsmaßnahmen unverändert bestehen bleiben.

### **4. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung**

Die örtliche Bauvorschrift bleibt unverändert erhalten.

§ 1 Geltungsbereich

§ 2 Dachform

§ 3 Dachneigung

§ 4 Dachfarbe

§ 5 Sockelhöhe

### **5. Zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen**

#### **5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen**

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht bekannt.

#### **5.2 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **5.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Im übrigen ist die Ver- und Entsorgung gewährleistet.

5.4 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Der Gemeinde Wollbrandshausen entstehen durch die Verwirklichung der 1. Änderung keine Kosten.

Die Begründung hat zusammen mit der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 5 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

"Untere Wöhrde"

vom 6.3.2001 bis einschließlich 5.4.2001

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurde gemäß § 9 (8) BauGB vom Rat der Gemeinde Wollbrandshausen beschlossen.

Wollbrandshausen, den



Bürgermeister

