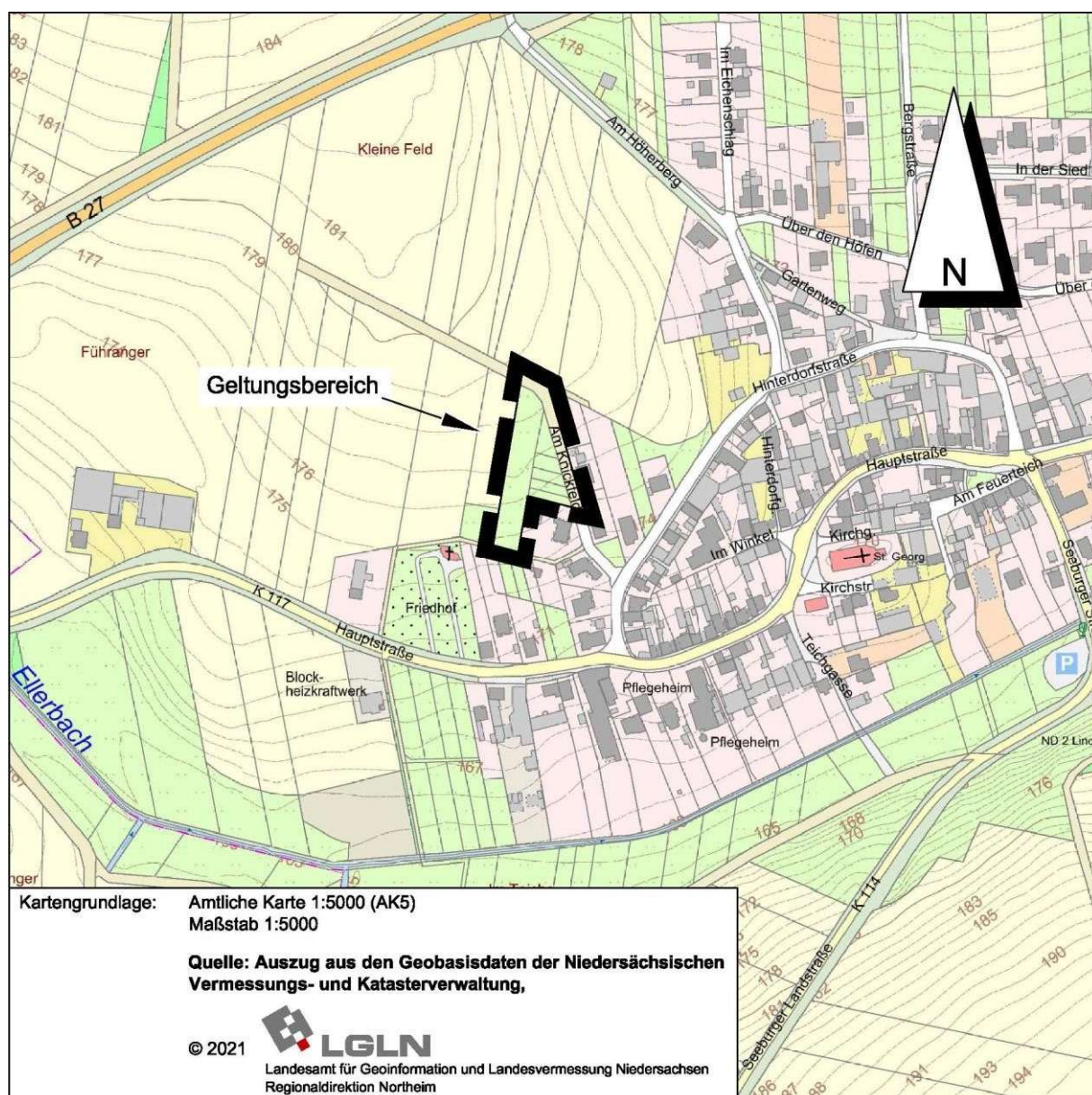


ABSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13b i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß §§ 215a i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
11.11.2024	gemäß § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE WOLLBRANDSHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 10 MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
„HINTERDORFSTRASSE NORTHWEST“



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 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)



offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



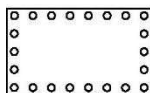
Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

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)

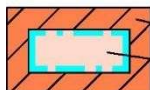


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

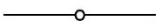


Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

	Bebauung
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
	Grünland
	Kleingarten, Schrebergarten, Laubenkolonie

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellensind ausgeschlossen (gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig (gemäß § 23 (5) BauNVO).
3. Die durch TH angegebene maximale Höhe der Traufe (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen dem aufsteigenden Mauerwerk der Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten gemessen) darf über dem höchsten Schnittpunkt des Hauptbaukörpers mit dem gewachsenen Gelände (= an der Bergseite des Hauptbaukörpers gemessen) nicht überschritten werden (gemäß §§ 16 (2) Nr.4 und 18 (1) BauNVO).
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird die Oberflächenwasserrückhaltung wie folgt geregelt:
Die maximal zulässige Abflussmenge wird auf 1,5 l/s je 1.000 m² versiegelter 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 Rückhaltevolumen 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 Rückhaltevolumen 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 Rückhaltemaßnahmen soweit zu reduzieren, dass er dem Wert des unbefestigten Geländes entspricht.

5. Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind pro laufende 10 m mindestens 5 standortgerechte Sträucher (Pflanzqualität: mindestens 100-150 cm, Beispiele siehe Umweltstudie Artenliste 1) sowie 1 standortgerechter Obstbaum-Hochstamm (Pflanzqualität: dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-18 cm, Beispiele siehe Umweltstudie Gehölzliste 2) anzupflanzen. Der Abstand zwischen den Sträuchern darf 2 m nicht überschreiten. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, ihrem Wuchscharakter entsprechend zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. Die übrige Fläche des Pflanzstreifens ist mit einem krautreichen Landschaftsrasen einzusäen und extensiv (Hinweise siehe Umweltstudie) zu pflegen (gemäß § 9 (1) Nrn. 20, 25a und b BauGB).
6. Pro angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche wird die Pflanzung eines standortgerechten Laub- oder Obstbaumes (Pflanzqualität: Hoch- oder Halbstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-18 cm, Beispiele siehe Umweltstudie Gehölzliste 2) festgesetzt, wobei mindestens ein Baum als Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) vorzusehen ist. Bestehende Laubbäume, die erhalten bleiben sind anrechenbar, nicht aber die zu pflanzenden Bäume gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 5. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, ihrem Wuchscharakter entsprechend zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

NACHRICHTLICH

1. Gemäß § 9 (2) NBauO: Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
2. Gemäß § 9 (4) NBauO: Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen dürfen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann. Satz 1 gilt nicht, soweit die Flächen für das Warten von Kraftfahrzeugen oder ähnliche Arbeiten, die das Grundwasser verunreinigen können, genutzt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 10 „Hinterdorfstraße Nordwest“ der Gemeinde Wollbrandshausen.

§ 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 Einfriedungen

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

§ 4 Freileitungen

Freileitungen sind unbeschadet der Regelung gemäß § 1 (2) Nr. 3 NBauO unzulässig.

§ 5 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.

HINWEISE

1. Dach- und Fassadenbegrünungen können neben den positiven Aspekten des Naturschutzes auch zu einer Stabilisierung der Temperatur in begrünten Gebäuden beitragen und damit den Energieaufwand für Heizung und Kühlung verringern.

2. Im Umweltbericht empfohlene Pflanzarten:

Gehölzliste 1: Gehölzauswahl für die westliche Pflanzzone und die Baumpflanzungen in den Gärten

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x v, STU 16-18 cm, Sträucher 100-150 cm

Botanischer Name

Deutscher Name

Baumarten

Acer campestre in Arten und Sorten

Feld-Ahorn

Acer platanoides in Arten und Sorten

Spitz-Ahorn

Acer pseudo-platanus in Arten und Sorten

Berg-Ahorn

Aesculus carnea

Rotblühende Rosskastanie

Amelanchier lamarckii

Kupfer-Felsenbirne

Carpinus betulus in Arten und Sorten

Hainbuche

Juglans regia

Walnuss

Malus in Arten und Sorten

Holz- oder Zier-Apfel

Prunus in Arten und Sorten

Vogel-Kirsche, Zier-Kirsche

Sorbus aucuparia

Vogelbeere

Quercus robur in Arten und Sorten

Stiel-Eiche

Tilia cordata in Arten und Sorten

Winter-Linde

Straucharten

Carpinus betulus

Hainbuche als Solitär o. Heckenpflanze

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Corylus avellana

Hasel

Crataegus monogyna, C. laevigata

Weißdorn

Euonymus europaeus

Gewöhnliches Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum

Gewöhnliche Heckenkirsche

Ligustrum vulgare

Gewöhnlicher Liguster

Prunus spinosa

Schlehe

Rosa canina

Rose

Sambucus nigra
Viburnum opulus

Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball

Gehölzliste 2: Obstbaumauswahl

Pflanzqualität: Hoch- oder Halbstamm, 3 xv, 14-18 cm

Apfelbäume (Auswahl): Baumanns Renette, Danziger Kantapfel, Herbstrenette, Gravensteiner, Ingrid Marie, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Ontario, Prinzenapfel, Roter Boskoop, Roter Berlepsch, Weißer Klarapfel, Gelber Edelapfel, Winterglockenapfel, Topaz.

Birnenbäume (Auswahl): Gute Graue, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneu, Muskatellerbirne, Pastorenbirne, Conference.

Kirschbäume (Auswahl): Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpel, Hedefinger Riesen, Große Prinzessinkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle.

Pflaumen-, Mirabellen- u. Zwetschenbäume (Auswahl): Gelbe Eierpflaume, Hauszwetsche, Große grüne Reneklode, Wagenheimer Frühzwetsche, Mirabelle v. Nancy

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3.10.2017 (BGBl. I S. 3634), des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) und der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. Seite 46) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wollbrandshausen diesen Bebauungsplan Nr. 10 „Hinterdorfstraße Nordwest“ (gemäß § 13b BauGB), bestehend aus der vorstehenden Planzeichnung mit Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Wollbrandshausen, den 27.8.2025

gez. Ahrenhold
Gemeindedirektor

Siegel

gez. Freiberg
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 2.10.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wollbrandshausen, den 27.8.2025

gez. Ahrenhold
Gemeindedirektor

Siegel

gez. Freiberg
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:

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

©2021
Herausgeber



Die Planunterlage (AZ: 055-A-1290/2021) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 4.10.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Göttingen, den 30.7.2025

Siegel

-Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen- Regionaldirektion Northeim – Katasteramt Göttingen

gez. Brandt

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im November 2021

gez. Keller

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Veröffentlichung im Internet

Der Rat der Gemeinde hat dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung am 27.8.2024 zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am 2.10.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde vom 9.10.2024 bis 8.11.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Wollbrandshausen, den 27.8.2025

gez. Ahrenhold
Gemeindedirektor

Siegel

gez. Freiberg
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

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

Wollbrandshausen, den

Siegel

Gemeindedirektor

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.11.2024 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wollbrandshausen, den 27.8.2025

gez. Ahrenhold
Gemeindedirektor

Siegel

gez. Freiberg
Bürgermeister

Inkrafttreten Göttingen

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.12.2024 im Amtsblatt für den Landkreis Göttinge bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 19.12.2024 rechtsverbindlich geworden.

Wollbrandshausen, den 27.8.2025

gez. Ahrenhold
Gemeindedirektor

Siegel

gez. Freiberg
Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. 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 (§ 215 BauGB).

Wollbrandshausen, den

Siegel

Gemeindedirektor

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Wollbrandshausen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Hinterdorfstraße Nordwest“ beschlossen.

Ursprünglich war die Aufstellung auf der Grundlage des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a vorgesehen. Dieser § 13b BauGB wurde jedoch vom Bundesverwaltungsgericht aus europarechtlichen Gründen für nicht anwendbar erklärt, bevor der bereits gefasste Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan veröffentlicht worden war. Damit war die Rechtsgrundlage für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes entfallen.

Der Bundesgesetzgeber hat jedoch mit dem § 215a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den Bebauungsplan durch ein ergänzendes Verfahren (Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 (2) BauGB und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB) nach den Maßgaben des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) abzuschließen. Voraussetzung dafür ist, dass die Gemeinde zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit auszugleichen wären.

Hierzu liegt eine „Einzelfallbezogene Vorprüfung im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) des Büros Dr. Schwahn, Göttingen, vom März 2024 vor, die dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigelegt wird. Auf der Grundlage dieser Vorprüfung kommt die Gemeinde Wollbrandshausen zu der Einschätzung, dass die Realisierung des Bebauungsplanes durch die in der Bebauungsplanung vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Nordwesten Wollbrandshausens nordwestlich der Hinterdorfstraße auf der Westseite der Straße „Am Knickfeld“.

Er wird auf dem Deckblatt dieses Bebauungsplans und Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Grundlegende Ziele bzw. zeichnerische Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Göttingen sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen, zu der die Gemeinde Wollbrandshausen gehört, stellt bislang für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche sowie im Südosten ein kleines Dorfgebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,7 dar.

Aufgrund des Planungszieles dieses Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan hinsichtlich des Dorfgebietes gemäß § 215a BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 2 BauGB berichtigt. Zuständig hierfür ist die Samtgemeinde Gieboldehausen.

Ein Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes sowie die Berichtigung werden im Folgenden jeweils im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft

Hierzu wird auf die Umweltstudie des Büros Dr. Schwahn, Göttingen, verwiesen, in der der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschrieben wird, und die dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Nachdem in Wollbrandshausen ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu erkennen ist, soll in einem ersten Bauabschnitt innerhalb der im Flächennutzungsplan für diesen Zweck vorgesehenen bzw. zu ergänzenden Darstellungen enthaltenen Baugebietsdarstellungen ein Wohngebiet entwickelt werden.

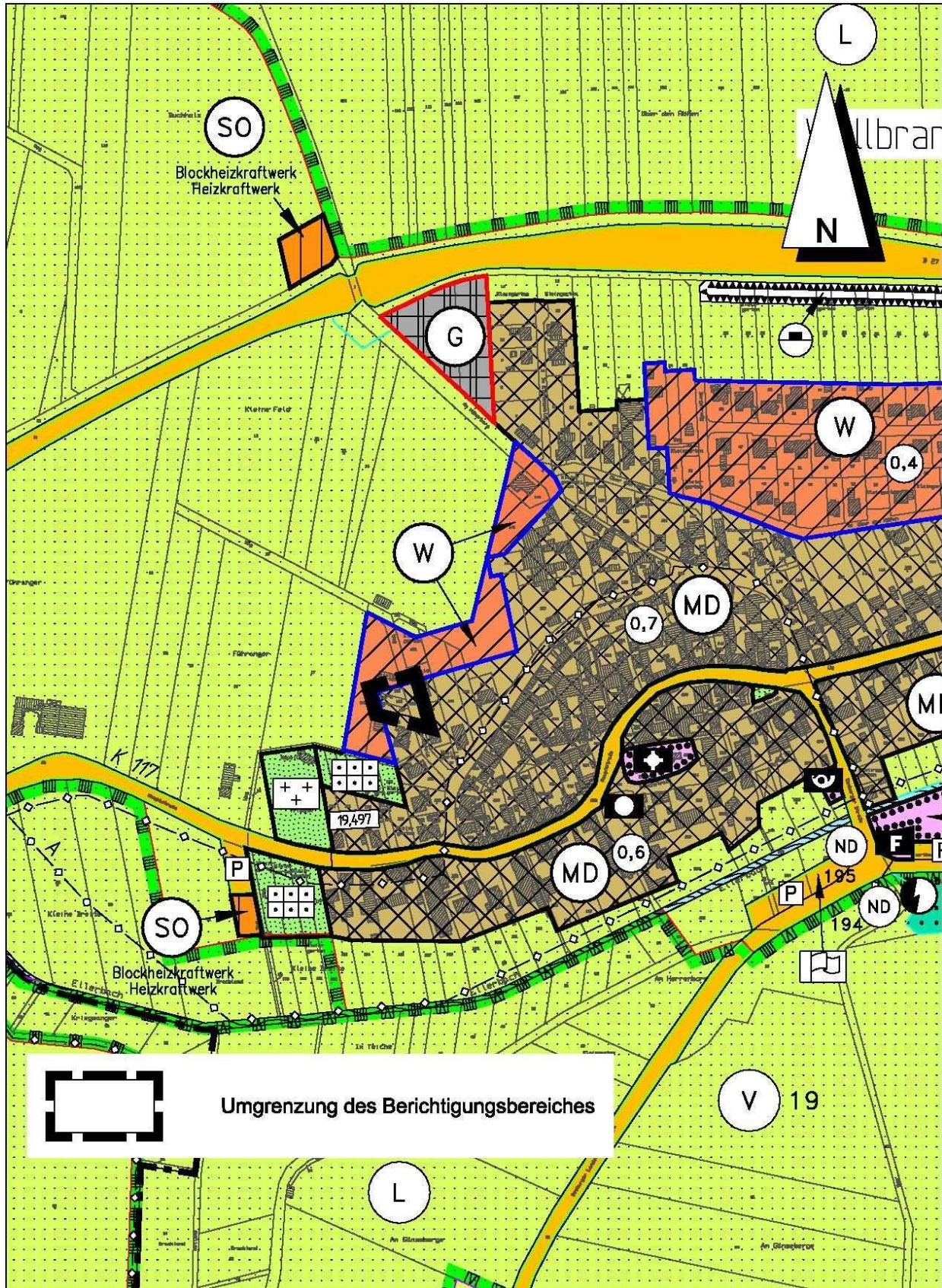
Mit dem Bebauungsplan wird dieses Vorhaben planungsrechtlich nunmehr vorbereitet. Eine alternativ in die Diskussion eingebrachte Bebauung an der Straße „Am Höherberg“ würde eine fingerförmige Erweiterung in die freie Landschaft bedeuten, die städtebaulich unzulässig ist. Darüber hinaus würde es sich um eine einseitige Bebauung an der Straße handeln, die damit unwirtschaftlich wäre. Weiterhin ist der Bereich in erheblichem Maß durch Immissionen belastet, die von der benachbarten Bundesstraße her einwirken.

3.2 Art der baulichen Nutzung

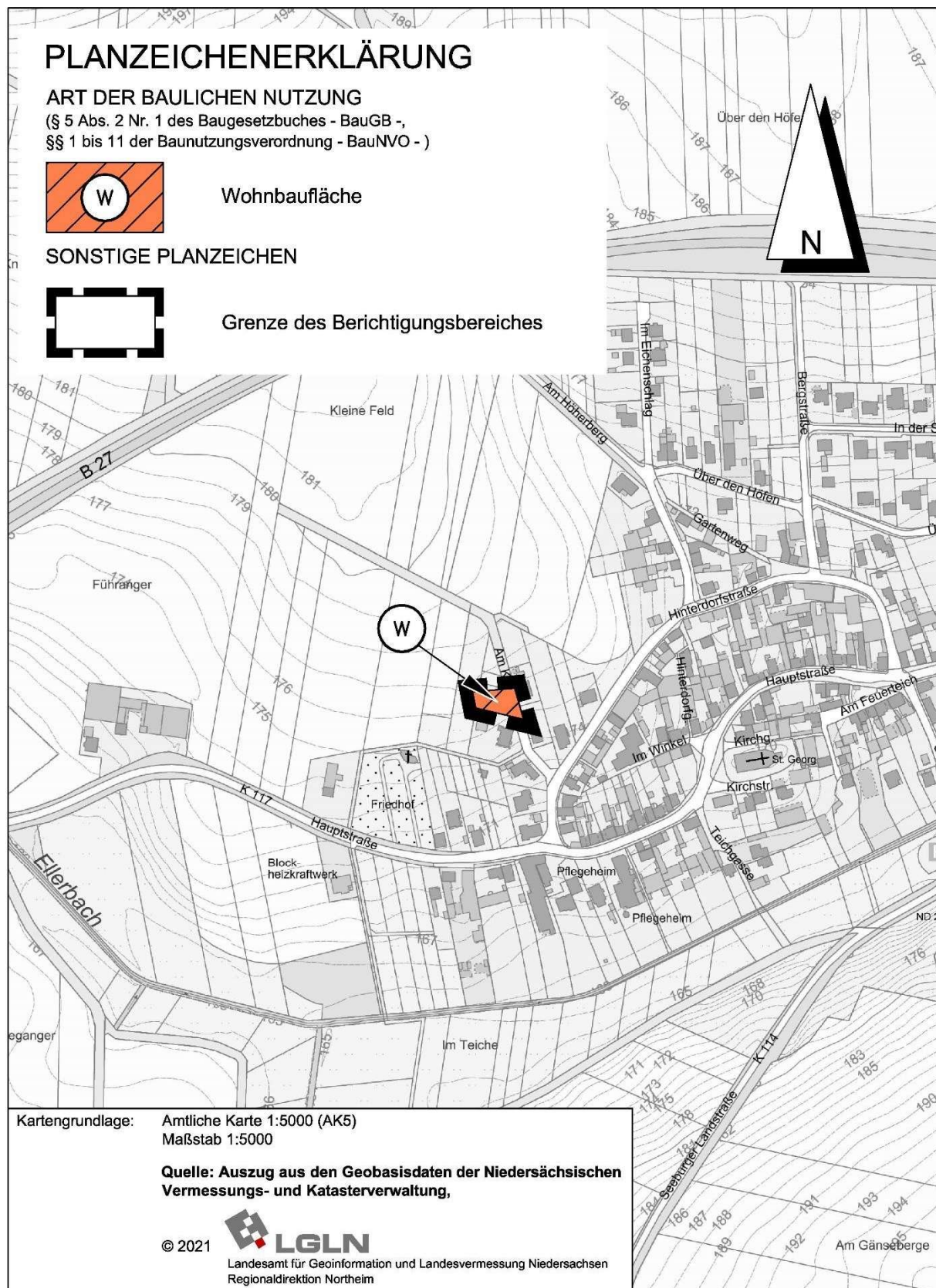
Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, weil dies aufgrund seiner vielfältigeren Nutzungsmöglichkeit für einen Ort wie Wollbrandshausen als angemessener beurteilt wird als ein Reines Wohngebiet. Das hier ursprünglich angewendete Verfahren nach § 13b BauGB hatte das Ziel, die Zulässigkeit von Wohnnutzungen beschleunigt zu erreichen. Das bedeutete, dass dieses Verfahren nicht den Sinn haben konnte, ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässige Nutzungen, die aber direkt mit dem Wohnen nichts zu tun haben, ebenfalls mit zuzulassen. Solche Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe werden daher auch als Ausnahme ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht der Umgebung angepasste Bebauung und ermöglicht eine flächensparende Bebauung. Die festgesetzte eingeschossige Bebauung ermöglicht einen Dachausbau in einem Maß, das unterhalb der bauordnungsrechtlichen Schwelle zum Vollgeschoss liegt. Die Traufhöhe wird begrenzt, um zu hohe Fassadenflächen und damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes im Übergang zur freien Landschaft zu vermeiden.

Ausschnitt Flächennutzungsplan (Arbeitsplan), M 1 : 5.000



Berichtigung Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine eingeschossige Bebauung mit einer beschränkten Grundflächenzahl festgesetzt, weil am Ortsrand die Bebauung lockerer, durchgrünter und niedriger sein soll als in der Ortsmitte, um einen grüngestalteten Übergang in die freie Landschaft zu ermöglichen. Je höher die Ortsrandbebauung ist, desto weniger ist eine angemessene Ortsrandbegrünung möglich.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, die auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt wird, um eine durchgrünbare optische Durchlässigkeit der Bebauung zu schaffen. Hausgruppen würden dem entgegenwirken. 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 großzügig gehalten werden, wobei zur Gestaltung des Ortsrandes im Übergang zur freien Landschaft eine randliche Eingrünung im Osten des Plangebietes zu berücksichtigen ist.

3.4 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung erfolgt von der vorhandenen Straße „Am Knickfeld“ aus. Zusätzliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Laut Niedersächsischer Bauordnung müssen Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie die Stellplätze selbst in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt werden.

Über die Regionalbuslinie 170 ist in einer fußläufigen Entfernung von ca. 400 m Wollbrandshausen mit den zentralen Omnibushaltestellen in Göttingen am Hauptbahnhof und Duderstadt verbunden.

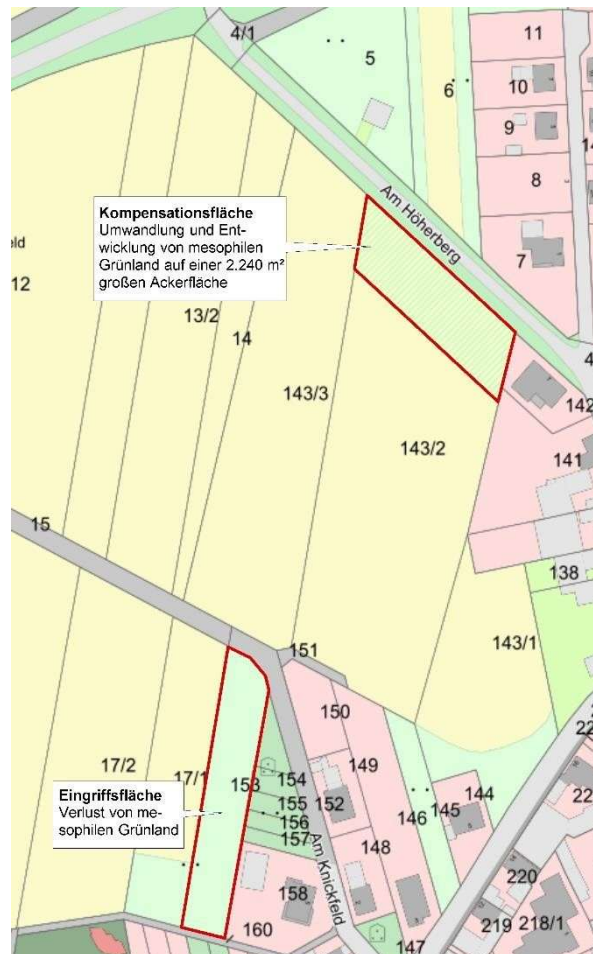
3.5. Grün

Die grünbezogenen Festsetzungen ergeben sich aus den Vorschlägen der Umweltstudie, die einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellt. Vorgeschlagene Maßnahmen, die nach dem Planungsrecht nicht festgesetzt werden können bzw. denen sich die Gemeinde Wollbrandshausen nicht anschließt, werden dementsprechend nicht Bestandteil der Festsetzungen.

Anpflanzungen sollen bestimmte Anforderungen erfüllen. Eine entsprechende Pflanzliste ist im Umweltbericht enthalten. Eine Festsetzung der einzelnen Arten erfolgt nicht, weil andere Arten dieselben Anforderungen erfüllen können. Es wäre nicht zu begründen, warum sie nicht verwendet werden dürften.

Aufgrund der Inanspruchnahme einer in der Umweltstudie erkannten und geschützten mesophilen Grünfläche muss eine entsprechende Grünfläche an anderer Stelle als Kompensation entwickelt werden. Hierfür ist die im Folgenden dargestellte Fläche vorgesehen. Näheres ist der hier beigefügten Umweltstudie zu entnehmen.

An dem 1.1.2025 müssen Dächer von Wohnhäusern mit einer bestimmten Mindestgröße mit Solaranlagen versehen werden.



Quelle: Umweltstudie zum Bebauungsplan „Hinterdorfstraße Nordwest“ in Wollbrandshausen, Büro Landschaftsplanung Schwahn, Göttingen, 2022

4. Örtliche Bauvorschrift

Durch die Örtliche Bauvorschrift soll erreicht werden, dass die Dachlandschaft zumindest der Hauptgebäude in dem neuen Baugebiet der gebauten Umgebung angepasst wird, um ein „ruhiges“, homogen wirkendes Erscheinungsbild des Ortsrandes im Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Bestimmte kleinere Gebäude oder Gebäudeteile sind von den Bestimmungen ausgenommen, weil eine entsprechende Festsetzung für sie unangemessen wäre.

Einfriedungen sollen zum Ortsrand hin nur als Laubholzhecken zulässig bzw. als Zäune 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. dies gilt nicht für die im § 1 (2) Nr. 3 NBauO genannten Leitungen, die nicht Gegenstand einer Örtlichen Bauvorschrift sein können.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

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 so weit zurückzuhalten, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut auch zu Spitzenzeiten ausgeschlossen werden kann.

5.4 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,4168 ha
davon sind

Allgemeines Wohngebiet	0,3296 ha
Verkehrsfläche	0,0872 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 10 und der Örtlichen Bauvorschrift

„Hinterdorfstraße Nordwest“

Vom 9.10.2024 bis einschließlich 8.11.2024

gemäß §§ 215a in Verbindung mit 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht und wurde vom Rat der Gemeinde Wollbrandshausen beschlossen.

Wollbrandshausen, den 27.8.2025

gez. Freiberg
Bürgermeister

Bebauungsentwurf, verkleinert aus M 1 : 1.000

