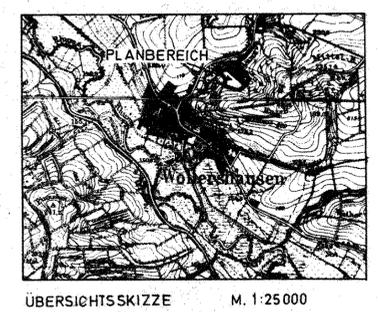


Die Vervielfältigung ist unter den Bedingungen der Verpflichtungserklärung vom Amt gestattet worden.
 VERVIELFÄLTIGUNG VERBOTEN

SAMTGEEMEINDE GEMEINDE KREIS REG.-BEZIRK GEMARKUNG KATASTERAMT FLUR
 GIEBOLDEHAUSEN WOLLERSHAUSEN GÖTTINGEN HILDESHEIM WOLLERSHAUSEN GÖTTINGEN 6,7



LEGENDE DER PLANUNG:
 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 I ZAHL DER VOLLGESchosSE ZWINGEND
 + TU TÜRSEITE UNTERGESCHOSS FÜR WOHNZWECKE
 03 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
 BAUWEISE
 O OFFENE BAUWEISE (NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG)
 - - - - - BAUGRENZE
 - - - - - STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (FIRSTRICHTUNG)

VERKEHRSPFLÄCHEN
 - - - - - STRASSENVERKEHRSPFLÄCHEN
 P OFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
 - - - - - STRASSENABGRENZUNGSLINIE BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSPFLÄCHEN
 - - - - - BEGRENZUNG DER SICHTFLÄCHEN

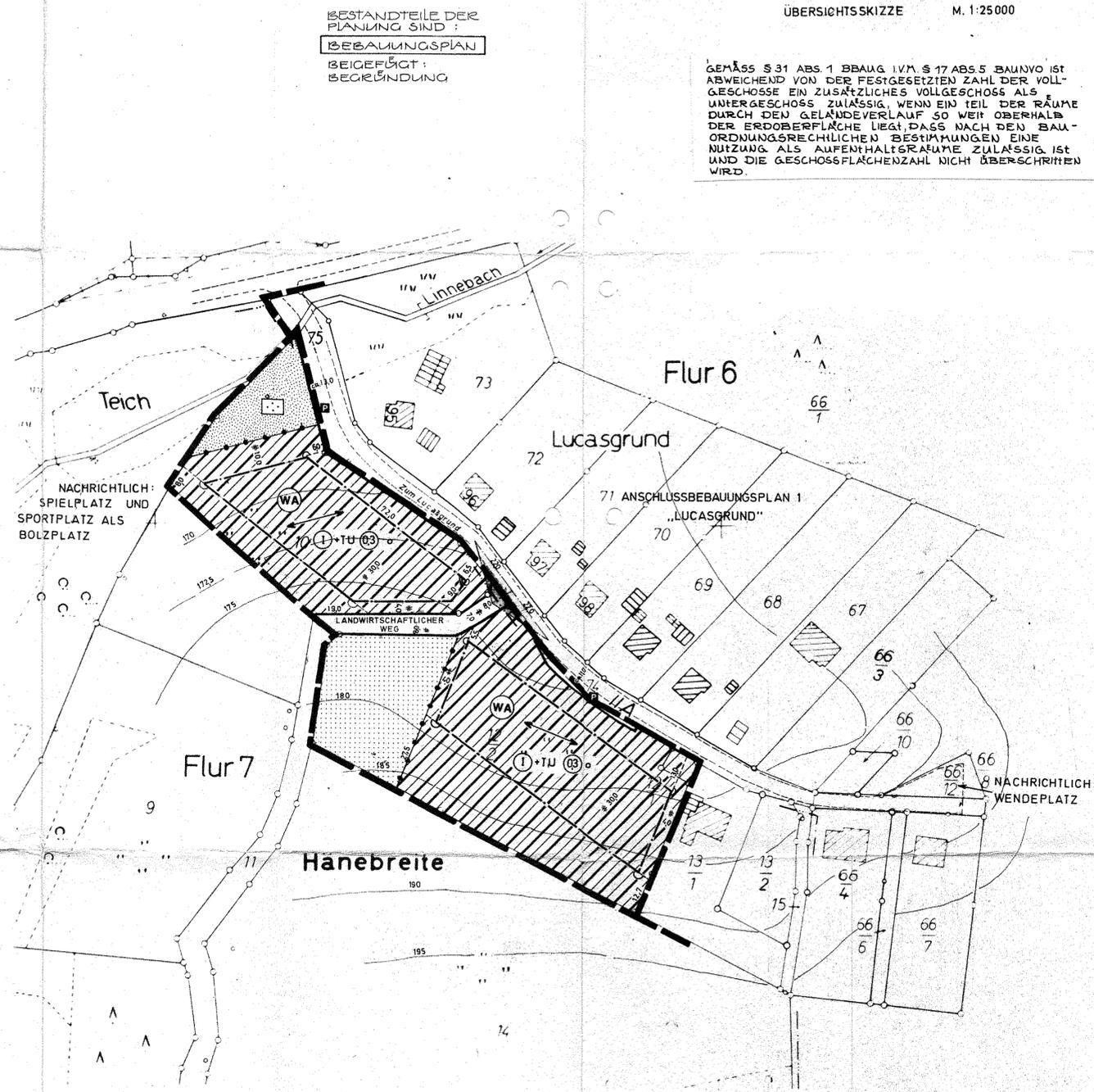
GRÜNFLÄCHEN
 - - - - - GRÜNNANLAGE

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
 - - - - - FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN
 - - - - - GRENZE DES BAULICHEN GÜLTIGKEITSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
 - - - - - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
 VORHANDENE BÄUME UND STRÄUCHER SIND DURCH DIE PLACIERUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND IN ZUG DER BAUARBEITEN, SO WEIT WIE MÖGLICH ZU ERHALTEN. AUF DEN FREIFLÄCHEN DER BAUGELANDSTÜCKE UND AUF NEBENFLÄCHEN DER VERKEHRSPFLÄCHEN (TERRASSENSTREIFEN, PARKPLATZ, I.A.) SIND, SOWEIT ES DIE NUTZUNG UND DIE BAULICHE SITUATION ZULASSEN, BÄUME UND STRÄUCHER ANZUPFLANZEN UND ZU ERHALTEN. DABEI SOLLTE AUF JEDEM BAUGELANDSTÜCK BZW. JE 500m² FREIFLÄCHE WEIN NICHT VORHANDEN MINDESTENS EIN STAUDORTHEMISCHES LAUBBAUM ANGEPLANTZT UND ERHALTEN WERDEN (§ 9 ABS 1 ZIFFER 15/16 BBAUG).
 SICHTDREIECKSPFLÄCHEN SIND VON BAULICHER NUTZUNG, AUFSCHÜTTUNGEN, SOWIE BEWÄCHS UND EINFRIEDLUNGEN BIEBER 30 cm ÜBER FAHRSCHNITT-OBERKANTE FREIZUHALTEN.
 AUSNAHMEN GEM. § 4 (3) BauNVO SIND NICHT ZULÄSSIG.

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE:
 - - - - - BEBAUUNG
 - - - - - FLURGRENZE
 - - - - - FLURSTÜCKSGRENZE
 - - - - - NUTZUNGSGRENZE
 - - - - - GRABEN
 - - - - - BÖSCHUNG
 - - - - - HÖHENLINIEN
 - - - - - ÜBER N.N.
 - - - - - GRÜNLAND
 - - - - - WALD



DIE PLANUNGSUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES UEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTBAULICH BEDUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZTE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 5.10.1976). SIE IST HIN SICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWAUFRIG. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN IN DER HEUTIGEN ZEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.
 KATASTERAMT Göttingen DEN 5. MRZ. 1976
 VERMESSUNGSRAT

DER RAT DER STADT/GEMEINDE HAT DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 2 ABS. 1 BBAUG BESCHLOSSEN AM 31.10.73
 3429 Wollershausen DEN 13. Dez. 1977
 (SIEGEL) GEMEINDELEITER
 (SIEGEL) GEMEINDELEITER

DER ENTWURF WURDE IM AUFTRAG DER STADT/GEMEINDE AUSGEARBEITET DURCH L. KELLER ARCHITECTURBURO KELLER 3000 HANNOVER 21
 HANNOVER, IM JUNI 1974, JAN 1975 ORTSPLANNER

DER RAT DER STADT/GEMEINDE HAT DEN ENTWURF GEM. § 2 ABS. 6 BBAUG ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG BESCHLOSSEN AM 23.9.75
 3429 Wollershausen DEN 13. Dez. 1977
 (SIEGEL) GEMEINDELEITER

DIE BEKANNTMACHUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG, MINDESTENS EINE WOCHE VOR DER AUSLEGUNG, MIT ANGABE VON ORT UND DAUER UND DEM HINWEIS, DASS BEDEHNEN UND ANREGUNGEN NUR WÄHREND DER AUSLEGUNGSZEIT VORBRACHT WERDEN KÖNNEN, ERFOLGTE AM 15.10.75 GEM. § 2 ABS. 6 BBAUG ÖFFENTLICH DURCH
 3429 Wollershausen DEN 13. Dez. 1977
 (SIEGEL) STADT-/GEMEINDELEITER

DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS MIT BEGRÜNDUNG AUF DIE DAUER VON MINDESTENS EINEM MONAT ERFOLGTE GEM. § 2 ABS. 6 BBAUG VOM 04.12.1975 BIS 05.01.1976 EINSCHLÜSSLICH.
 3429 Wollershausen DEN 13. Dez. 1977
 (SIEGEL) GEMEINDELEITER

ALS SATZUNG VOM RAT DER STADT/GEMEINDE AUFGRUND DER § 2 ABS. 1 UND 10 BBAUG VOM 23.6.1960 (BGBL. I S. 341) SOWIE DES § 6 NDO VOM 4.3.1955 (NIEDERS. OVB. I S. 126) IN DER JETZT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN AM 13.3.77
 3429 Wollershausen DEN 13. Dez. 1977
 (SIEGEL) GEMEINDELEITER
 (SIEGEL) GEMEINDELEITER

GENEHMIGT GEM. § 11 BBAUG NACH MASSGABE MEINER VERFÜHRUNG VOM
 DEN
 Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBL. I S. 341) nach Maßgabe meiner Verfügung vom heutigen Tage
 214.5-HI-21 102 N-TH 39.3 (02) HILDESHEIM, DEN 23.2.1978
 (SIEGEL) (im) Auftrage: Hildebrand

DER RAT DER STADT/GEMEINDE IST MIT BESCHLUSS VOM 23.2.1978 IN VEREINBARUNG MIT DER VEREINBARUNG VOM 23.2.1978
 3429 Wollershausen DEN 30.3.1978
 (SIEGEL) GEMEINDELEITER

DIE BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG SOWIE ORT UND ZEIT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG ERFOLGTE AM 6.7.1978 GEM. § 2 ABS. 6 BBAUG IN VEREINBARUNG MIT DER VEREINBARUNG VOM 23.2.1978
 3429 Wollershausen DEN 6.7.1978
 (SIEGEL) STADT-/GEMEINDELEITER

WOLLERSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR.02

„LUCASGRUND - SÜD“

M. 1:1000

BUNDESBAUGESETZ (§ 30), BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 02 der Gemeinde Wollershausen für das Baugebiet

" Lucasgrund Süd "

1. ALLGEMEINES

- 1.1. Die Gemeinde Wollershausen in der Samtmeinde Gieboldehausen gehört zum Landkreis Göttingen. Im Bezirksraumordnungsprogramm für den Regierungsbezirk Hildesheim ist der Gemeinde keine besondere Entwicklungsaufgabe zugewiesen worden. Sie ist den zentralen Orten Duderstadt, Göttingen und Gieboldehausen zugeordnet.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist im " Entwicklungsplan " 1975 der Samtmeinde Gieboldehausen und in dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan für die Eigenentwicklung der Gemeinde als Wohnfläche ausgewiesen.

Dieses Entwicklungsziel ist durch Beschluß des Gemeinderates vom 26.7.74 und des Samtgemeinderates Gieboldehausen vom 27.Sept.1974 untermauert.

1.2. Notwendigkeit der Baulanderschließung

Die Gemeinde benötigt im Rahmen der Eigenentwicklung auf Grund der regen Nachfrage, speziell in diesem Bereich, Bauplätze. 11 WE sind ihr bis zum Jahre 1985 zugebilligt worden. 7 Bauplätze = WE sind im Baugebiet ausgewiesen worden. (Siehe Anlage, Auszug aus dem Entwicklungsplan Gieboldehausen).

1.3. Begründung für die Auswahl des vorgesehenen Erschließungsgebietes.

Das Baugebiet liegt an einer ausgebauten Erschließungsanlage. Die Straße soll nur an der Südwestseite auf den gewünschten Querschnitt gem. RAST gebracht und die erforderlichen öffentlichen Parkplätze angelegt werden. Die Straße endet außerhalb des Planbereichs auf der Parzelle 66/12, in einem Wendeplatz, der ausreichend dimensioniert ist.

Obwohl der " Lucasgrund " außerhalb der Ortslage gelegen ist, soll hier auch aus Wirtschaftlichkeitserwägungen eine weitere Wohnbebauung zugelassen werden, um die vorhandenen Erschließungsanlagen mit auszunutzen.

2. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet sind nicht erforderlich.

3. VERSORGUNG/ENTSORGUNG

- 3.1. Die Trinkwasserversorgung und Löschwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Wollershausen/Lütgenhausen. Die Druckverhältnisse sind lt. Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Göttingen ausreichend.
- 3.2. Die vorhandenen Häuser klären ihre Abwässer z.Zt. über eine Teilkläranlage auf der Parzelle 12/1 (Am ostw. Rand des Planbereichs). Vorgesehen ist, die gesamte Gemeinde Wollershausen, die auf 13 000 EGW gebracht werden sollen an die Kläranlage der Gemeinde Gieboldehausen anzuschließen. Ein geprüfter, baureifer Entwurf dafür liegt vor. Die Sanktgemeinde Gieboldehausen betreibt diese Aufgabe vorrangig.
- 3.3. Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Göttingen, Außenstelle Duderstadt durchgeführt.

4. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

4.1. Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen.

4.2. Kostenberechnung im einzelnen:

4.21 Umfang des Erschließungsaufwandes (§128 i.V. mit § 40 BBauG) für

4.211 den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	--	----- DM
4.212 die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	60.000,--	----- DM
4.213 die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen	--	----- DM
4.214 Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung	--	----- DM
4.215 Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschließungsbeiträge vom _____ Gesamtkosten	60.000,--	----- DM
Zuschüsse	--	----- DM
Erschließungsbeiträge	54.000,--	===== DM
Gemeindeanteil	6.000,--	----- DM

4.22	Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs.3 BBauG)		
4.221	Kosten für Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen Gesamtkosten	--	----- DM
4.222	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
4.223	Kanalkosten (§ 127 Abs.4 BBauG) Gesamtkosten	70.000,--	----- DM
	Zuschüsse	--	----- DM
	Abgaben lt.Satzung vom _____	55.000,--	===== DM
	Gemeindeanteil	15.000,--	----- DM
4.224	Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs.4 BBauG) Gesamtkosten	4.200,--	----- DM
	Zuschüsse	--	----- DM
	Abgaben lt.Satzung vom <u>außer Kraft</u>	4.200,--	===== DM
	Gemeindeanteil	--	----- DM
4.225	Voraussichtliche Kosten kommunaler Folge- maßnahmen (Veränderung der Gemeinde- und Schulverhältnisse) usw.	--	----- DM
4.23	Zusammenstellung der der Gemeinde verblei- benden Kosten aus 4.215	6.000,--	----- DM
	aus 4.221	--	----- DM
	aus 4.222	--	----- DM
	aus 4.223	15.000,--	----- DM
	aus 4.224	--	----- DM
	aus 4.225	--	----- DM
	Insgesamt	21.000,--	===== DM

5. STÄDTEBAULICHE WERTE

5.1 Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von davon sind (z.B. Ldw.Nutzfläche)	1,3322 ha
Landwirtschaftliche Fläche	0,1812 ha
5.2 Das Bruttobaugebiet beträgt demnach	1,1510 ha

5.3 Erschließungsflächen
(Unterteilt in vorhandene und geplante)

1. Strassen, Wege und Plätze:

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd. u.dgl.qm	Fläche qm
vorh.				497 qm
	ausplanimetriert !			
gepl.				64 qm

0,0561 ha

2. Parkflächen 0,0005 ha

3. sonstige Erschließ.-Flächen (Grünanlagen) 0,0782 ha

insgesamt 0,1348 ha

(= 11,7% des Bruttobaugebietes)

5.4 Das Nettobauland beträgt mithin	1,0162 ha
davon sind bereits bebaut	-. -
für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland	1,0162 ha

5.5 Besiedlungsdichte:

Vorhanden sindEinf.-Häuser mitWE
Mehrf.Häuser mitWE
geplant sind	..7..Einf.-Häuser mit	..7.....WE
Mehrf.Häuser mitWE
	zusammen:	<u>7 WE</u>

7 WE x 3 = 21 Personen
Besiedlungsdichte = 21 Personen je ha Nettobauland

5.6 Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der

1-geschossigen Bebauung 3048,6 qm Geschoßfläche

3049 qm Geschoßfläche
=====

Die nutzbare mittlere Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt errechnet:

$\frac{\text{qm Geschoßfläche}}{\text{qm Nettobauland}}$ im eingeschossigen Bereich 0,3 GFZ

6. Nachweis der öffentlichen Parkplätze.

Parkplätze sind entlang der Straße " Zum Lucasgrund " geplant.
Länge des gesamten Parkstreifens = 72 m : 6,5 m/P = 11 P

7 WE : 11 P = 0,6 WE/P (\cong 2)

7. Spielplatznachweis (nach dem Nieders.Gesetz über Spielplätze)

Ein Spiel- und Bolzplatz ist außerhalb des Planbereichs vorhanden. Er ist im Westen des Planbereichs so angelegt, daß er von den Bewohnern in einer geringen Entfernung zu erreichen ist. (Siehe Anlage Karte i.M. 1 : 5000 als Auszug aus dem Entwicklungsplan)

Wollershausen, den 22. März 1977

Stv. Bürgermeister



Gemeindedirektor



(Die Begründung wird dem Bebauungsplan Nr.02 " Lucasgrund-Süd " der Gemeinde Wollershausen beigelegt.)

AUSZUG AUS DEM ENTWICKLUNGSPLAN GIEBOLDEHAUSEN

E,8. Gemeinde Wollershausen

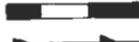
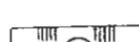
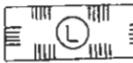
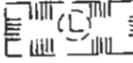
In der Gemeinde Wollershausen werden bis zum Jahre 1985 weitere 25 Wohneinheiten benötigt. Dafür stehen im Bau-
gebiet " Lucasgrund - Süd " zunächst 8 Wohneinheiten zur
Verfügung.

Obwohl der Lucasgrund außerhalb der Ortslage gelegen ist,
soll hier eine weitere Wohnbebauung zugelassen werden,
(beidseitige Bebauung der Erschließungsstraße) um somit
die Erschließungsanlagen besser zu nutzen und rentabler
zu machen. Die weitere Wohnentwicklung vollzieht sich
in nord-östlicher Ortslage. Das Gelände ist gut zu er-
schließen und dient zur Abrundung der Ortslage.

Wollershausen ist eine gewerblich-agrare Mischgemeinde
mit einem Arbeitsplätzedefizit von 69 Stellen.

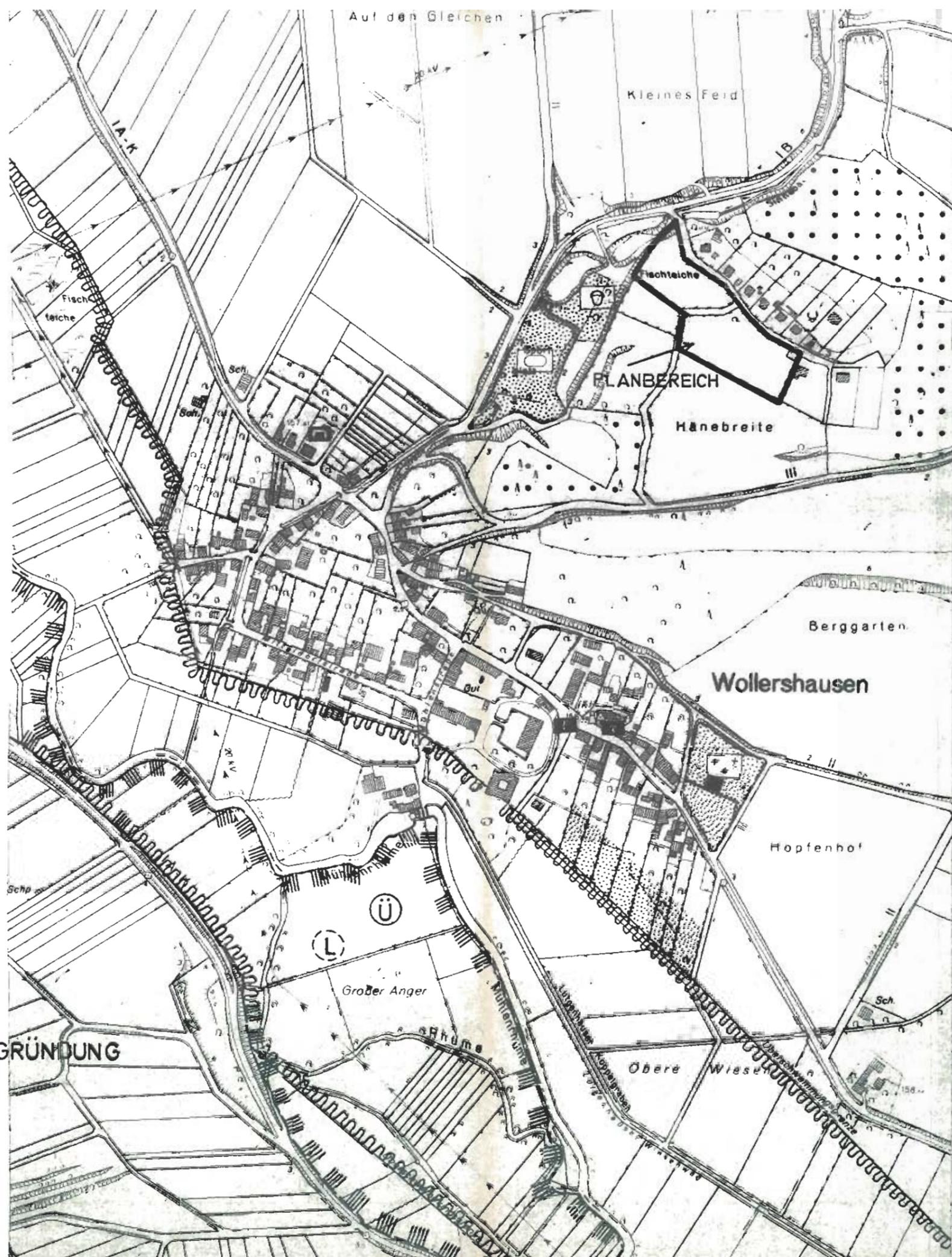


Zeichenerklärung

- | | | |
|---|---------------------------------|----------------------------------|
|  | Wohnen | } Ortslage, Bebauungsplonbereich |
|  | Gewerbe | |
|  | Entwicklungsrichtung (Wohnen) | |
|  | Entwicklungsrichtung (Gewerbe) | |
|  | Eigenentwicklung | |
|  | Samtgemeindegrenze | |
|  | Gemeindegrenze | |
|  | Gemarkungsgrenze | |
|  | Eisenbahn | |
|  | Eltleitung | |
|  | Bundesstraße | } Straßen gepl. |
|  | Landesstraße | |
|  | Kreisstraße | |
|  | Landschaftsschutzgebiet | |
|  | Landschaftsschutzgebiet geplant | |
|  | Überschwemmungsgebiet | |
|  | Wasserbehälter | |
|  | Brunnen | |
|  | Quelle gefasst | |
|  | Pumpwerk | |
|  | Kläranlage | |
|  | Müllplatz | |

Nutzungsart
W Wohnen
G Gewerbe
F Ferienerholung,
Ferienhäuser
..... Nutzungsbereich

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG



Zeichenerklärung

Flächen für den Gemeinbedarf

-  Verwaltungsgebäude
-  Schule
-  Jugendherberg
-  Post
-  Kirche
-  Kindergarten
-  Feuerwehr
-  Polizei
-  Altersheim

-  Parkanlage
-  Badeplatz
-  Friedhof
-  Dauerkleingärten
-  Sportplatz
-  Spielplatz
-  Schießstand
-  Festplatz
-  Wasserbehälter
-  Brunnen
-  Kläranlage

Geplante Flächen für den Gemeinbedarf

-  Dorfgemeinschaftshaus
-  Kindergarten
-  Spielplatz

M. 1:5000