

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 BauNVO)

Geschossflächenzahl
 03 Grundflächenzahl
 Zahl der Vollgeschosse
 als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

offene Bauweise
 Baugrenze
 Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)

VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BBauG)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BBauG) (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

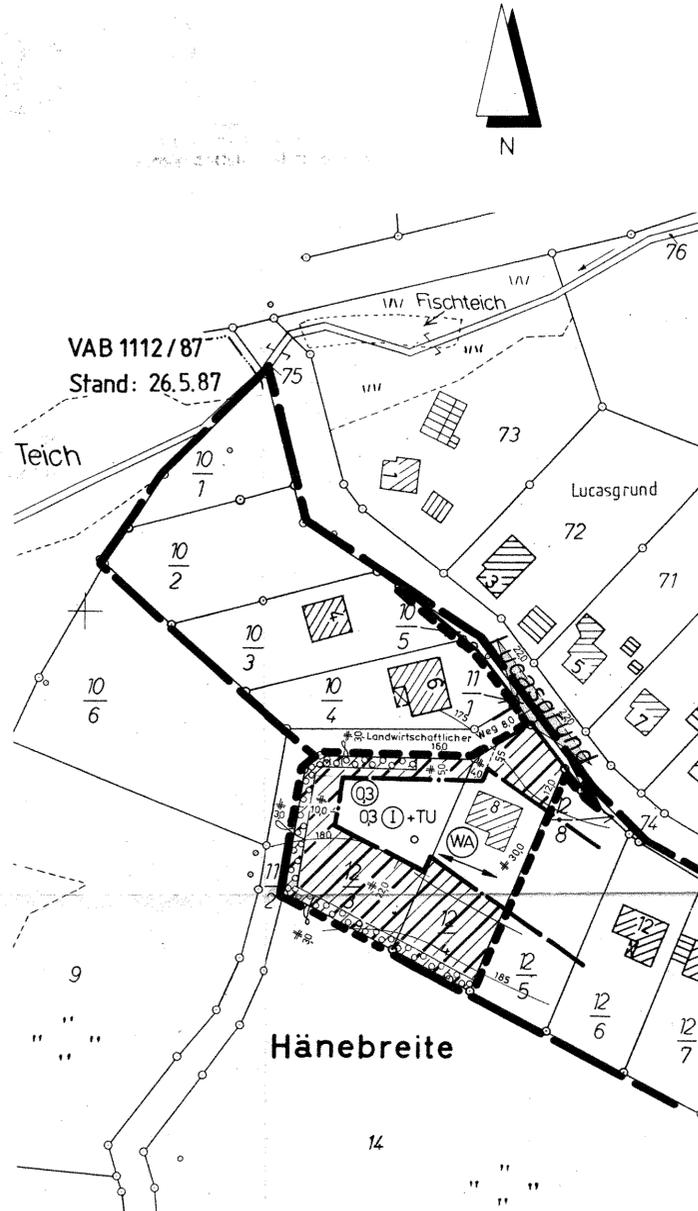
SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG) (Sichtdreiecksflächen, siehe auch textliche Festsetzung Nr. 2)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

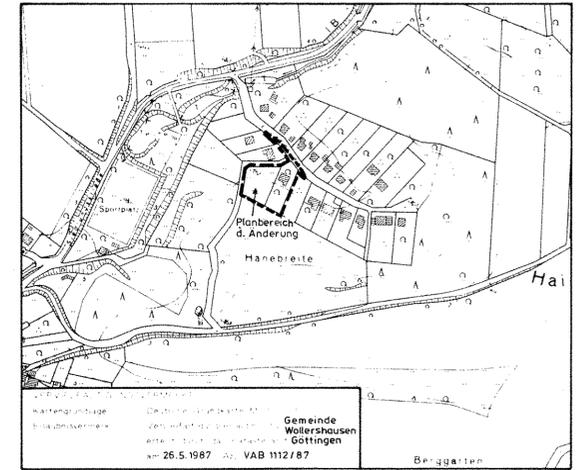
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG ist auf der mit gekennzeichneten Fläche eine Anpflanzung und Erhaltung von hochwertenden einheimischen Laubbäumen und Großsträuchern vorzunehmen. Dabei darf der Abstand zwischen den Gehölzen 15,0 m nicht überschreiten. Bei Anpflanzung einer Gehölzgruppe darf der Abstand zum nächsten Gehölz 25,0 m (in beiden Richtungen) betragen.
- Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- Gem. § 31 Abs. 1 BBauG i.V. mit § 17 Abs. 5 BauNVO kann im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden, daß abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse in der mit (+TU) gekennzeichneten Fläche das Untergeschoss als Vollgeschoss errichtet wird, wenn ein Teil der Räume durch den Geländeverlauf soweit oberhalb der Erdoberfläche liegt, daß nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen eine Nutzung als Aufenthaltsräume zulässig ist und die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.
- Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird die Ausnahme § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zugelassen.

Gemeinde Wollershausen
 Samtgemeinde Gieboldehausen
 Kreis Göttingen
 Reg.-Bezirk Braunschweig
 Katasteramt Göttingen
 Gemarkung Wollershausen
 Flur 7



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Grünland
- Höhenlinie über N.N.
- Graben



Übersichtsplan

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom ...
 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.1986 (Nds. GVBl. S. 323) hat der Rat der Gemeinde Wollershausen diesen Bebauungsplan Nr. 02 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ebenstehenden Festsetzungen - sowie den nachstehenden/ebenstehenden - ertitelt. Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Wollershausen, den 17. 11. 87
 Bürgermeister
 Gemeindevorstand

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.04.1987 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 beschlossen. Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.06.1987 ortsüblich bekannt gemacht.
 Wollershausen, den 17. 11. 87
 Gemeindevorstand

Verfahrensvermerke
 Kartengrundlage: Flurkartenwerk
 Erhebungsvermerk: Verzeichnissystem für Gemeinde Wollershausen
 Die Verzeichnisse entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.5.1987).
 Die im Hinblick auf die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei sind, sind zu den Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.
 Wollershausen, den 8. 11. 87
 Katasteramt
 Vermessungsamt

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
 ARCHITKTURBÜRO KELLER
 3000 HANNOVER
 THURINGER STRASSE 11
 Hannover, im Juni 1987

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.09.1987 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.09.1987 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17.09.1987 bis 19.10.1987 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Wollershausen, den 17. 11. 87
 Gemeindevorstand

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem genehmigten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.09.1987 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17.09.1987 bis 19.10.1987 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Wollershausen, den 17. 11. 87
 Gemeindevorstand

Der Rat der Gemeinde ist in der Verfügung vom (Az. ...) des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
 Wollershausen, den (Siegel) Gemeindevorstand

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am (Siegel) Gemeindevorstand am 26.11.1987 beschlossen.
 Wollershausen, den (Siegel) Gemeindevorstand

Der Bebauungsplan ist der Genehmigungsbehörde am 26.11.1987 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt worden. Verletzungen von Rechtsvorschriften werden gem. § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.
 Göttingen, den 01.02.88
 Landkreis Göttingen
 Der Oberkreisdirektor
 Im Auftrage: Kellner

Der Rat der Gemeinde ist in der Verfügung vom (Az. ...) des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
 Wollershausen, den (Siegel) Gemeindevorstand

Das Anzeigeverf. des Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB am 13.88 in Amtsblatt Nr. 7 des Landkreises Göttingen bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 13.88 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Wollershausen, den (Siegel) Gemeindevorstand

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verwaltungs- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
 Wollershausen, den (Siegel) Gemeindevorstand

1) Entsprechend dem letzten Stand anzugeben. 2) Nur wenn ein Aufhebungsbescheid gefaßt wurde.
 2) Streichen, wenn Bebauungsplan ohne öffentliche Bauvorschriften über die Gestaltung. 3) Bei mehrfacher Auslegung nur Zahlen der letzten Auslegung.
 3) Nicht zureichendes streichen. 4) Nur falls erforderlich.

WOLLERSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR.02

**„LUCASGRUND-SÜD“
 1. ÄNDERUNG**

M. 1:1000
URSCHRIFT

BUNDESBAUGESETZ (§30), BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

PLANUNGSBÜRO L. KELLER LOTHINGER STR.15 3000 HANNOVER 71

GEM. § 2 (5) BauGB	GEM. § 3 (2) BauGB	GEM. § 10 BauGB		
BEARBEITET: 16.08.1987 / RO	GEÄNDERT: 27.08.1987 / RO			

1. AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1.1. Planbereich

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt nord-östlich von der Ortslage abgesetzt an der Straße Lucasgrund. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt i.M. 1 : 5000 dargestellt begrenzt.

2. PLANBEREICH

2.1. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat in den Jahren 1973 bis 1978 den Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 20.2.1978 von der Regierung Hildesheim genehmigt und am 20.4.1978 bekanntgemacht.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat die Aufstellung von neun Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen, wovon die 1. - 8. Änderung genehmigt und wirksam ist, während sich die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes in der öffentlichen Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG befindet.

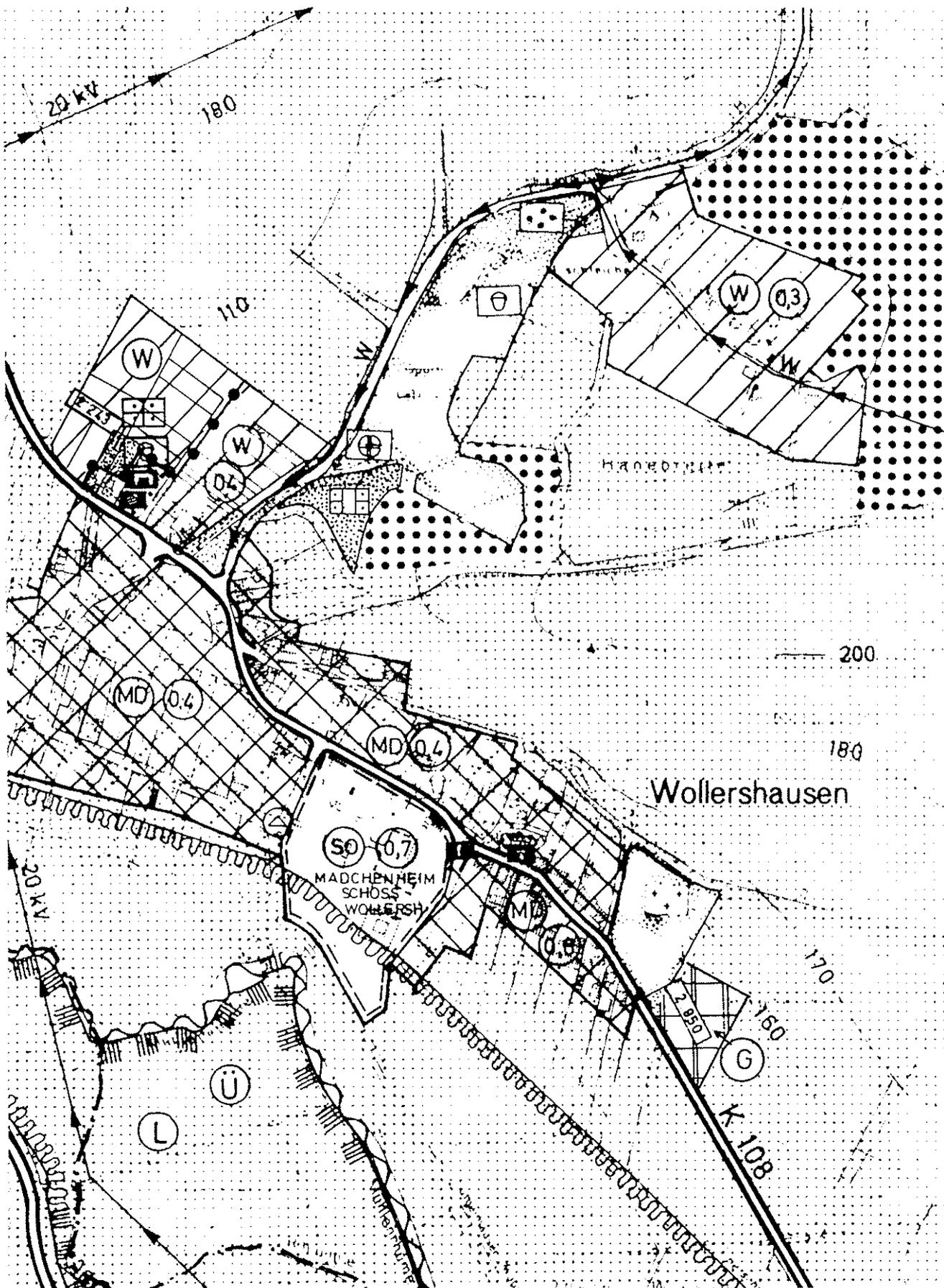
Der wirksame Flächennutzungsplan weist den Bereich des Bebauungsplanes wie auch der Änderung als Wohnbaufläche aus mit einer mittleren Geschößflächenzahl von 0,3.

2.2. Natur und Landschaft

Das Gebiet der Änderung wird als Wohngrundstück während ein anderer Teil noch landwirtschaftlich genutzt wird. Landschaftsbildprägender Bewuchs ist nicht vorhanden.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen ist der Bereich der 1. Änderung als sonstige landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Außerdem liegt die Fläche im dargestellten Ruhebereich.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan im Maßstab 1 : 5000
mit den eingearbeiteten Änderungen



3. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

3.1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Rat der Gemeinde Wollershausen hat in den Jahren 1975 - 1978 den Bebauungsplan Nr. 02 "Lucasgrund-Süd" aufgestellt, der am 23.2.1978 von der Bez. Regierung Braunschweig genehmigt wurde. Mit der Bekanntmachung am 6.7.1978 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. In diesem Plan wurde ein Teilbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, weil sie nicht an die Erschließungsstraße heranreicht. Der Eigentümer dieser Fläche und des im Osten angrenzenden Bauplatzes beabsichtigt das landwirtschaftliche Grundstück über private Fläche zu erschließen und es zu bebauen. Der Rat der Gemeinde sieht somit keine weiteren Bedenken für eine Bebauung dieses Bereiches und hat die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 "Lucasgrund-Süd" in seiner Sitzung am 13.4.87 beschlossen.

Im Rahmen der Änderung soll die Straßenbegrenzungslinie der ausgebauten Straße angepaßt werden.

3.2. Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan weist diesen Bereich als Wohnbaufläche aus. Hieraus wurde bereits für den wesentlichen Teil ein allgemeines Wohngebiet entwickelt. In Anlehnung an den Flächennutzungsplan und den rechtgültigen Bebauungsplan wird auch der Restbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

3.3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Die durch die Änderung neu einbezogene Baufläche erhält die gleiche Ausnutzung wie die übrigen Bauflächen im Bebauungsplan Nr. 02. Es wird nur eine eingeschossige Bauweise zugelassen mit einer Grund- und Geschoßflächenzahl von 0,3. An die Bauweise werden keine besonderen Anforderungen gestellt, so daß eine offene Bauweise ausgewiesen wird.

3.4. Verkehr

Im Rahmen der Änderung wurde die ausgewiesene Verkehrsfläche der tatsächlich ausgebauten Straße angepaßt und richtig dargestellt. Zur Erschließung des neuen Baugrundstückes wird keine öffentliche Verkehrsfläche benötigt. Auch der angrenzende landwirtschaftliche Weg bleibt unberührt. Somit wird auch der landwirtschaftliche Verkehr nicht beeinträchtigt.

3.5. Textliche Festsetzungen

1. Zur harmonischen Einbindung des Baugrundstückes in die Landschaft werden Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt, die ein

Mindestmaß gewährleisten. Auf die allgemeine Durchgrünung des Grundstücks, wie im übrigen Bereich des Baugebietes, wird verzichtet, weil bereits durch den Pflanzstreifen eine ausreichende Bepflanzung vorgenommen worden ist.

2. Im Bereich der Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke festgesetzt worden. Diese Festsetzung gewährleistet ein Mindestmaß an Einsicht in die angrenzende Verkehrsfläche und trägt zur Verkehrssicherheit bei.
3. Bedingt durch die Hanglage kann es dazu führen, daß das Gebäude mit dem Kellergeschoß soweit aus dem Fußboden herausragt, daß es nach der Nds. Bauordnung zum Wohnen genutzt werden kann. In diesem Fall ist ein Abweichen von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zulässig, soweit das Kellergeschoß zum Wohnen genutzt wird und damit als Vollgeschosß zu werten ist.
4. Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 02 "Lucasgrund-Süd" sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen. Da das neue Baugrundstück nicht nur zum Wohnen sondern auch für ein Büro genutzt werden soll, werden Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 allgemein zugelassen (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO). Die allgemeine Zweckbestimmung bleibt gewahrt und wird durch diese Ausnahme nicht verändert. Zumal es sich auch nur auf zwei Grundstücke bezieht. Konflikte werden dadurch nicht hervorgerufen.

3.6. Pflanzempfehlung

Als Pflanzgut werden heimische standortgerechte Laubgehölze empfohlen:

Bäume der I. Größenordnung

Stieleiche, Winter- und Sommerlinde, Bergahorn, Esche, Rotbuche und Sandbirke.

Bäume der II. Größenordnung

Feldahorn, Hainbuche, Wildapfel, Vogelkirsche, Wildbirne und Vogelbeere.

Sträucher

Roter Hartriegel, Haselnuß, Heckenkirsche, Schlehe, Schwarzer Holunder und Hundsrose.

3.6. Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf. Das neu ausgewiesene allgemeine Wohngebiet wird von zwei Seiten vom allgemeinen Wohngebiet begrenzt. Im übrigen grenzt es an die freie Landschaft - landwirtschaftliche Fläche.

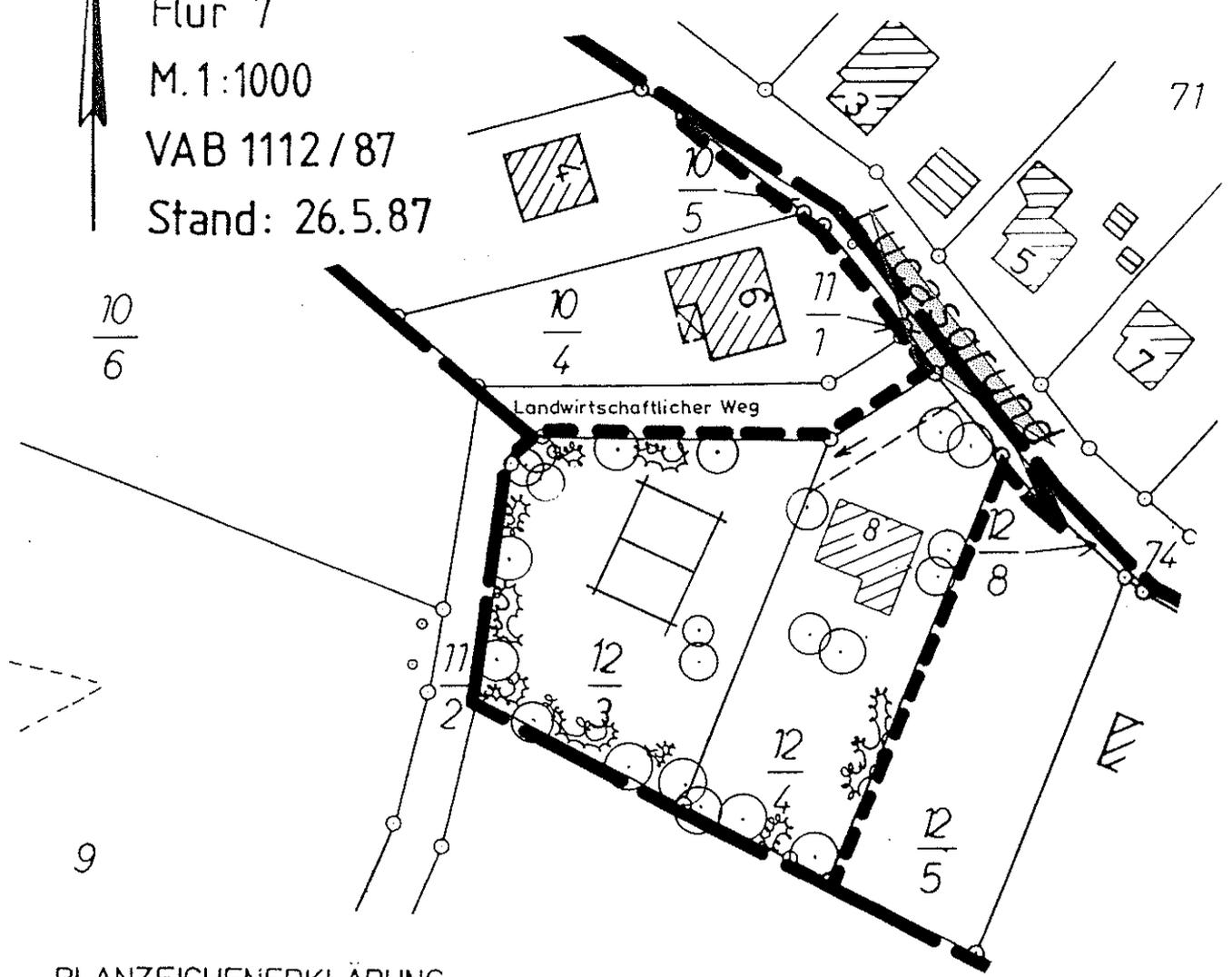
Gem. Wollershausen

Flur 7

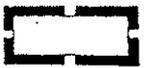
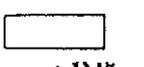
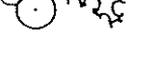
M.1:1000

VAB 1112/87

Stand: 26.5.87



PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung
-  Gebäudevorsichtag
-  Straßen- und Freiflächengrenze
-  Sichtdreiecksflächen
-  Fahrbahn, Fußweg
-  Bäume, Sträucher

WOLLERSHAUSEN

BEBAUUNGSENTWURF
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 02

LUCASGRUND - SÜD
1. ÄNDERUNG

M.1:1000

DER BEBAUUNGSENTWURF IST TEIL DER
BEGRÜNDUNG I. S. VON §9 ABS. 8 BBAUG.

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Flurkartenwerk

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für Gemeinde Wollershausen erteilt durch das Katasteramt Göttingen am 26.5.87

4. ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

4.1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht notwendig.

4.2. Versorgung/Entsorgung

4.21 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die EEW sichergestellt und erfolgt durch Anschluß an die vorhandene Leitung in der Straße Lucasgrund.

4.22 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die örtliche Wasserversorgung.

Die EEW stellt im Rahmen ihrer Transportkapazität ihrer Versorgungsleitungen Löschwasser zur Verfügung. Soweit die Transportkapazität der Trinkwasserleitung nicht ausreicht, besteht die Möglichkeit der Wasserentnahme in nordwestlich gelegenen Fischteichen. Die Entfernung beträgt ca. 150 m.

4.23 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage in Gieboldehausen zugeleitet.

4.24 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlags- und Grundwasser wird unter Beachtung der wasserrechtlichen Erlaubnis dem nächsten Vorfluter zugeleitet.

4.25 Müllbeseitigung

Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Göttingen durchgeführt.

4.26 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM, Betriebsverwaltung Göttingen, sichergestellt.

4.3. Einstellplätze bzw. Garagen

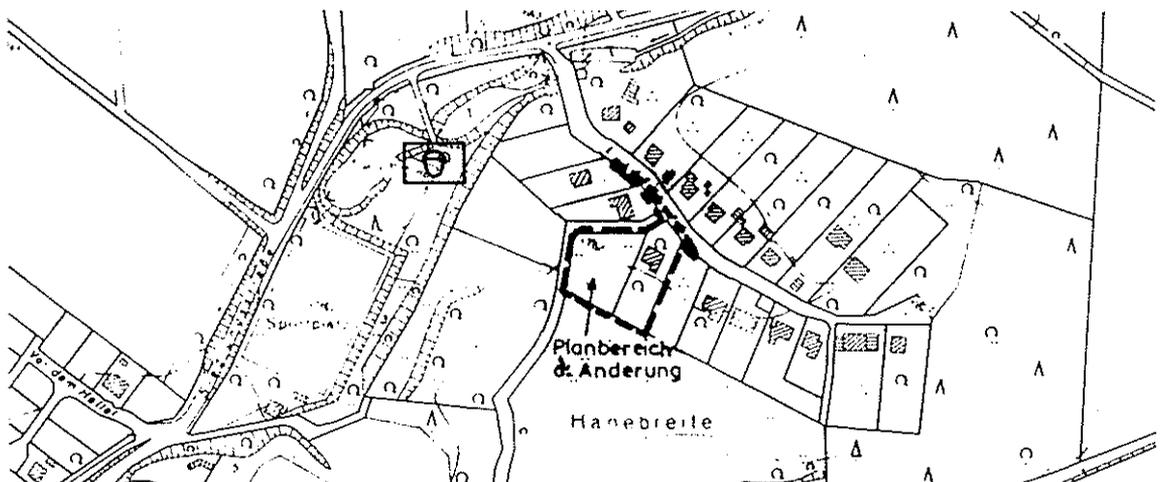
Einstellplätze bzw. Garagen müssen gemäß NBauO bei Bauantrag in entsprechender Anzahl nachgewiesen werden.

4.4. Spielplatznachweis (nach dem Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

4.41 Spielplätze für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren sind gemäß § 2 (1) bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen auf den Grundstücken anzulegen.

4.42 Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist außerhalb des Bebauungsplanes vorhanden. Er ist so angelegt, daß er in einer geringeren Entfernung als 400 m zu erreichen ist (siehe Kartenauszug i.M. 1 : 5000).

Die Gemeinde bittet daher um Zustimmung des Jugendamtes und stellt den Ausnahmeantrag gem. § 5 Abs. 2 Nds. Gesetz über Kinderspielplätze.



4.5. Der Gemeinde bzw. Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

Der Gemeinde entstehen aus dieser Maßnahme keine Kosten

4.6. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,3570 ha

davon sind Verkehrsfläche 0,0129 ha

Das Nettobauland hat somit eine Größe von 0,3441 ha

Bei der geplanten Dichte ergeben sich 0,1032 ha Geschoßfläche.

Die Begründung hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 "Lucasgrund-Süd"

vom 17.09.1987 bis einschließlich 19.10.1987

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

Wollershausen, den 17.11.1987

gez. Weber
stellv. Bürgermeister

gez. Bornemann
Gemeindedirektor