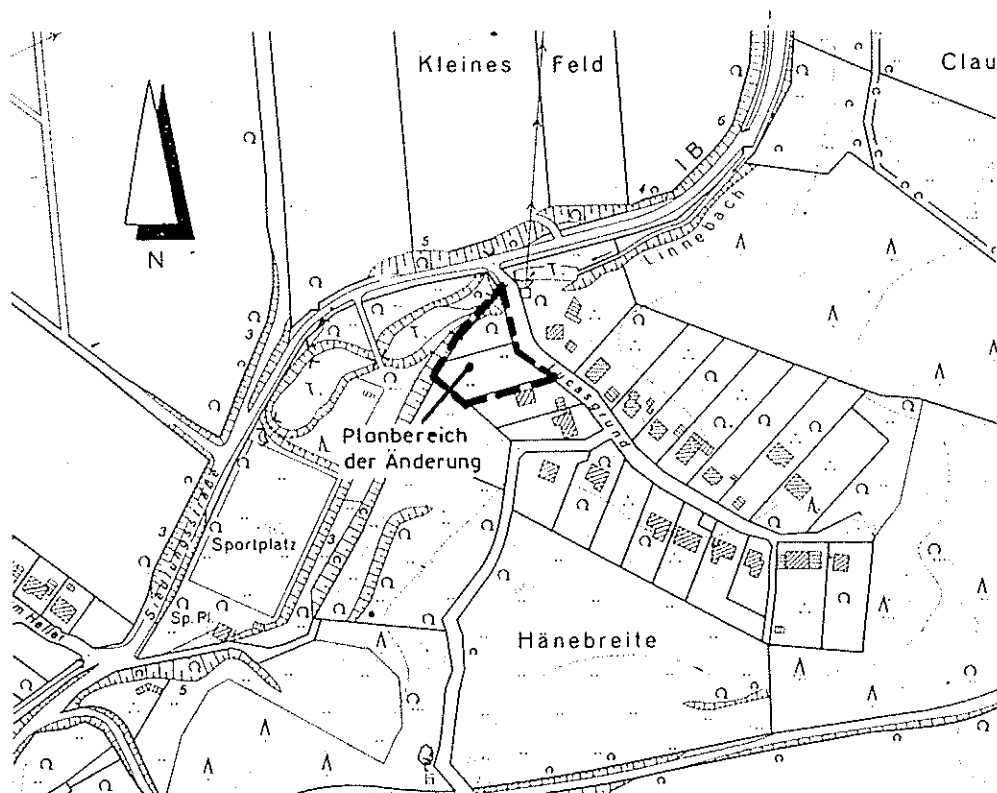


# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

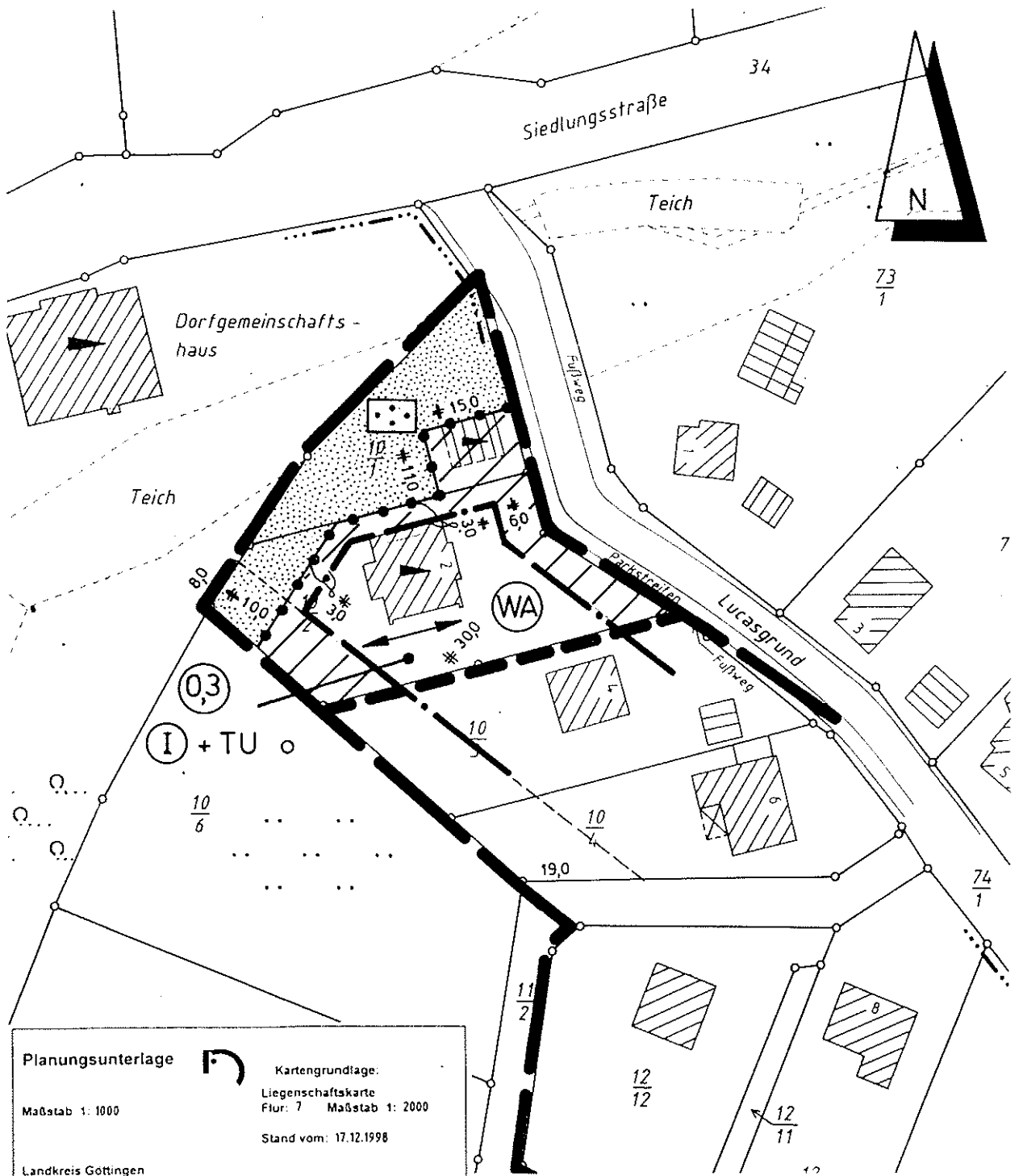
Stand der Planung:	gem. § 13 BauGB	gem. § 10 (1) BauGB	gem. § 10 (3) BauGB
19.02.1999			

GEMEINDE WOLLERSHAUSEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 02 "LUCASGRUND - SÜD" 2. ÄNDERUNG  
(VEREINFACHT GEMÄSS § 13 BAUGB)



Ausschnitt aus der DGK 5 4427 Fortführungsstand: 1994  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt am: 03.02.1999  
Az: L 4 - 1227/1998  
Herausgeber: Verm.- u. Katasterbehörde Südniedersachsen  
- Katasteramt Göttingen -

Bebauungsplan Nr. 02 "Lucasgrund - Süd" 2. Änderung  
(vereinfacht gemäß § 13 BauGB)



**Planungsunterlage** 

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte  
Flur: 7 Maßstab 1: 2000  
Stand vom: 17.12.1998

Landkreis Göttingen  
Gemeinde: Wollershausen  
Gemarkung: Wollershausen

Verm.- u. Katasterbehörde  
Süd-niedersachsen  
Katasteramt Göttingen  
im Auftrage

Angefertigt  
Göttingen, den 03.02.1999

Aktenzeichen: L-4-1227/1998  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet  
(§ 13 Abs. 4 Nds. Verm.- u. Katastergesetz v. 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)  
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschoßflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse



zwingend

TU

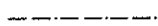
Talseite Untergeschoß  
für Wohnzwecke  
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN,

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

O

Offene Bauweise



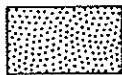
Baugrenze



Stellung der baulichen Anlagen  
(Längere Achse des Hauptbaukörpers)

### GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünanlage

### SONSTIGE PLANZEICHEN



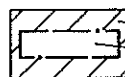
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
der Änderung des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.  
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes  
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1) 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 Gelände-verlauf soweit oberhalb der Erdoberfläche liegt, daß nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen eine Nutzung als Aufenthaltsräume zulässig ist und die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
- 2) Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 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. 02, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Wollershausen, den 29.06.1999

Siegel

gez. Weber  
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.01.1999 die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 beschlossen. 6) Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Wollershausen, den 29.06.1999

gez. Weber  
Bürgermeister

Kartengrundlage: Flurkartenwerk  
Die Vervielfältigung 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 2/99). 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.

Katasteramt Göttingen, den 22. Juli 1999

Siegel

Im Auftrage  
gez. Möhle

Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover, Lohninger Straße 15  
Telefon (0511) 532530 Fax 529682

Hannover im Februar 1999

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.01.1999 dem Entwurf der 2. vereinf. Änderung 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 26.02.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. vereinf. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung haben vom 08.03.1999 bis 08.04.1999 öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt.

Wollershausen, den 29.06.1999

gez. Weber  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (§ 13 BauGB) nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 29.06.1999 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wollershausen, den 29.06.1999

gez. Weber  
Bürgermeister

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

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

~~Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Der Satzungsbeschuß der vereinfachten Änderung <sup>5)</sup> ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.07.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.~~

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 22.07.1999 in Kraft getreten.

Wollershausen, den 22. Juli 1999

gez. Weber  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht <sup>5)</sup> geltend gemacht worden.

Wollershausen, den

Bürgermeister

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

Wollershausen, den

Bürgermeister

Anmerkungen

- 1) Nur falls erforderlich
- 2) Bezirksregierung bzw. Landkreis entsprechend der Regelung 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. 02 "Lucasgrund - Süd"

### 2. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB)

---

Die Gemeinde Wollershausen hat den Bebauungsplan Nr. 02 "Lucasgrund - Süd" aufgestellt. Dieser wurde am 23.2.1978 vom Regierungspräsidenten in Braunschweig genehmigt. Mit Bekanntmachung vom 6.7.1978 wurde der Bebauungsplan Nr. 02 rechtsverbindlich.

Mit Beschluß vom 13.4.1987 hat der Rat der Gemeinde die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 beschlossen. Diese wurde dem Landkreis Göttingen angezeigt, der am 1.2.1988 keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend machte. Mit Bekanntmachung vom 4.3.1988 wurde die 1. Änderung rechtsverbindlich.

Mit Beschluß vom 21.01.1999 hat der Rat der Gemeinde Wollershausen die Aufstellung der 2. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) beschlossen.

#### Planbereich

Der Planbereich der 2. Änderung (vereinfacht) betrifft nur einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 02 und befindet sich im Norden des Plangebietes. Der Geltungsbereich der 2. Änderung (vereinfacht) wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

#### Planungsanlaß

Von Seiten des Eigentümers wurde der Antrag gestellt, den Bebauungsplan zu ändern, um den Bereich an der Straße für einen Garagenbau nutzen zu können.

#### Inhalt der Änderung

Das allgemeine Wohngebiet wird an der Straße "Zum Lucasgrund" um eine Fläche 11 x 15 m in die Grünfläche erweitert.

Im Nordwesten des Flurstücks 10/2 wird das allgemeine Wohngebiet zurückgenommen und als Grünanlage ausgewiesen.

Die überbaubare Fläche wird um 7 m nach Norden erweitert und der veränderten Wohngebietsbegrenzung angepaßt.

#### Begründung

Das Flurstück 10/2 ist durch die überbaubare Fläche so stark eingeschränkt, daß ein normales Einzelhaus unter Einhaltung der Grenzabstände nicht erstellt werden kann. Dies stellt für den Besitzer eine besondere Härte dar, obwohl das Grundstück ausreichend groß ist. Hier hat der Landkreis bereits eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen.

Zur Erstellung einer Doppelgarage hat der Eigentümer die Grünanlage genutzt, um das Gebäude im Norden des Wohnhauses dicht an die Straße zu bekommen. Die Grünanlage wurde zu dem Zweck ausgewiesen, die Wohngebietsnutzung von dem schützenswerten Bereich am Linnebach fernzuhalten. Diese Zielsetzung wurde dahingehend umgesetzt, daß

das dreieckige Grundstück 10/1 als Grünanlage ausgewiesen wurde. Die Abgrenzung führt nicht zu einer gleichmäßigen Abstandsregelung. Dem Ersuchen des Eigentümers, den Bereich entlang der Nordwestgrenze als Grünstreifen auszuweisen, kann daher nachgekommen werden, da die Zielsetzung der Grünanlage auch mit der geänderten Grünfläche beibehalten wird. So wird das allgemeine Wohngebiet an der Erschließungsstraße erweitert und im Nordwesten entsprechend verringert.

Im übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes unverändert.

#### Natur und Landschaft

Durch die Änderung wird der Eingriff in den Naturhaushalt nicht verändert. Die Grünanlage wird flächengleich verändert. Die Erweiterung der überbaubaren Fläche bringt keine größere Versiegelung mit sich, sondern läßt nur eine bessere Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück zu. Die Geschößflächenzahl, die den Versiegelungsgrad bestimmt, bleibt unverändert. Somit sind aufgrund der Änderung keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Fläche des Änderungsbereiches = 0,2339 ha

	rechtsgültiger Bebauungsplan	2. Änderung
allgemeines Wohngebiet	0,1516 ha	0,1516 ha
Grünanlage	0,0823 ha	0,0823 ha

Durch die vorgenommene Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so daß sie gemäß § 13 BauGB vereinfacht durchgeführt wird.

Wollershausen, den 29.06.1999

gez. Weber  
Bürgermeister