

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 1 Abs 1 bis 3 der BauNutzungsverordnung i.d.F vom 15.9.1977 - Bundesgesetzbl. I. S. 1764 - BauNVO -)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs 1 Ziff 1 des Bundesbaugesetzes - BBauG - sowie §§ 16 und 17 BauNVO)

- ① Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 04 Grundflächenzahl
- 05 Geschossflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZEN
 (§ 9 Abs 1 Ziff 2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen

VERKEHRSFLÄCHEN
 (§ 9 Abs 1 Ziff 11 BBauG)

- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- P Öffentliche Parkflächen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- △ Sichtdreiecksflächen

GRÜNFLÄCHEN
 (§ 9 Abs 1 Ziff 15 BBauG)

- Grünflächen (öffentlich)
- V Verkehrsgrün

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

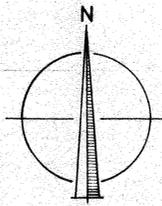
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)
- Wasserfläche
- △ Umformerstation (nachrichtlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

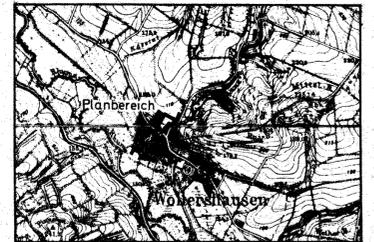
Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen, sowie Bewuchs und Einfriedigungen über 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

TEXTLICHE HINWEISE

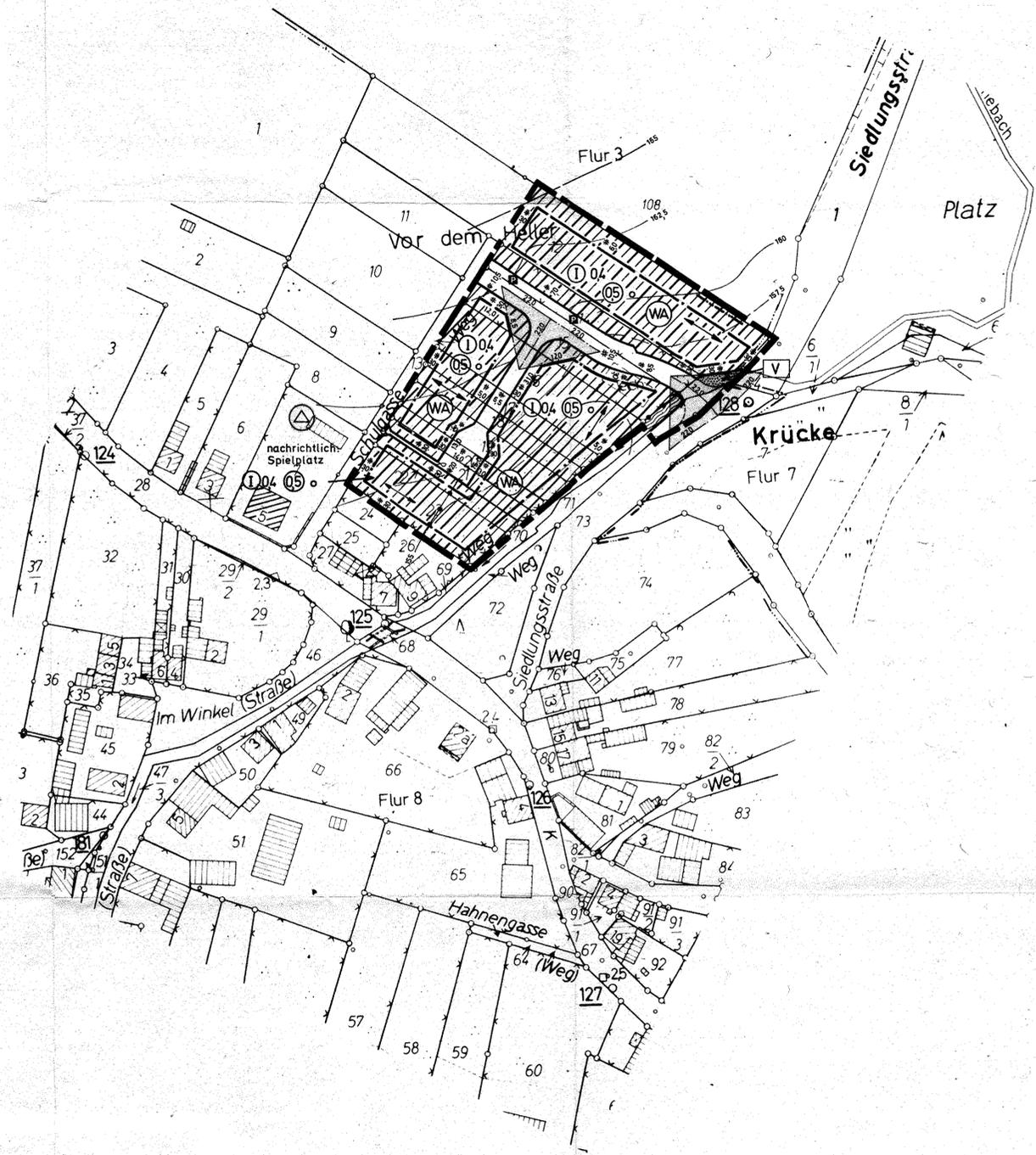
Vorhandene Bäume und Sträucher sind durch die Placierung der baulichen Anlagen und im Zuge der Bauarbeiten, soweit irgend möglich, zu erhalten. Auf den Freiflächen der Baugrundstücke und auf Nebenflächen der Verkehrsbereiche (Trennungstreifen, Parkplätze, u.a.) sind, soweit es die Nutzung und die räumliche Situation zulassen, Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Dabei muß auf jedem Baugrundstück bzw. je 500 qm Freifläche, wenn nicht vorhanden, mindestens ein standortheimischer Laubbaum angepflanzt und erhalten werden.



Samtgemeinde Göttingen
 Landkreis Göttingen
 Reg. Bezirk Braunschweig
 Katasteramt Göttingen
 Gemarkung Wollershausen
 Flur 3, 7 u. 8



Übersichtsplan M. 1:25000



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Graben
- Höhenlinien über NN
- Mauer
- Zaun
- Hecke
- Gartenland
- Grünland

Bestandteile der Planung
 [Bebauungsplan] beifolgt
 Begründung

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

Kartengrundlage : Flurkartenwerk
 Erlaubnisvermerk : Vervielfältigungserlaubnis für Architekturbüro L. Keller, Hannover
 erteilt durch das Katasteramt Göttingen am 21.12.1978 Az: VAB 1180/78

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.12.78). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Katasteramt Göttingen, den 18. 2. 1980



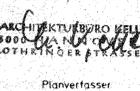
Im Auftrag:
 [Signature]
 Vermessungsdezernent
 Vermessungsamt

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs 1 BBauG beschlossen am 14.11.78.
 Der Beschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht am 18.11.78.
 Wollershausen, den 10.1.80



[Signature]
 Stadt-Gemeindedirektor

Der Entwurf wurde im Auftrag der Stadt/Gemeinde ausgearbeitet vom
 Architekturbüro L. Keller
 Hannover, im März 1979



Planverfasser

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat dem Entwurf mit Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen am 17.9.79.
 Wollershausen, den 10.1.80



[Signature]
 Stadt-Gemeindedirektor

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG mit Angabe von Ort und Dauer und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können erfolgte am 19.9.79 ortsüblich durch Aushang.
 Wollershausen, den 10.1.80



[Signature]
 Stadt-Gemeindedirektor

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 10.7.79 bis 2.1.79 einschliesslich Wollershausen, den 10.1.80



[Signature]
 Stadt-Gemeindedirektor

Als Satzung vom Rat der Stadt/Gemeinde aufgrund der §§ 2 Abs 1 und 10 BBauG i.d.F.v. 15.8.1976 (BGBl. I S. 2256) sowie des § 6 NVO vom 4.3.1955 (Nds. GVBl. S. 15, 261) in der jetzt gültigen Fassung beschlossen am 18.2.79
 Wollershausen, den 10.1.80



[Signature]
 Bürgermeister
 [Signature]
 Stadt-Gemeindedirektor

Genehmigt gem. § 11 BBauG nach Maßgabe meiner Verfügung vom heutigen Tage 25.1.80

Braunschweig, den
 (Siegel)

Bezirksregierung
 im Auftrage

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom
 aufgeführten Auflagen beigetreten mit Beschluß vom

Wollershausen, den
 (Siegel)

Bürgermeister
 Stadt-Gemeindedirektor

Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie Ort und Zeit der möglichen Einsichtnahme dieses Bebauungsplanes mit Begründung erfolgte am 10.7.1980 gem. § 12 BBauG im Verkündungsblatt des Landkreises Nr. 3-D

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
 Wollershausen, den 4.2.80



[Signature]
 Stadt-Gemeindedirektor

WOLLERSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

„VOR DEM HELLER“

M. 1:1000

BUNDESBAUGESETZ (§30), BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

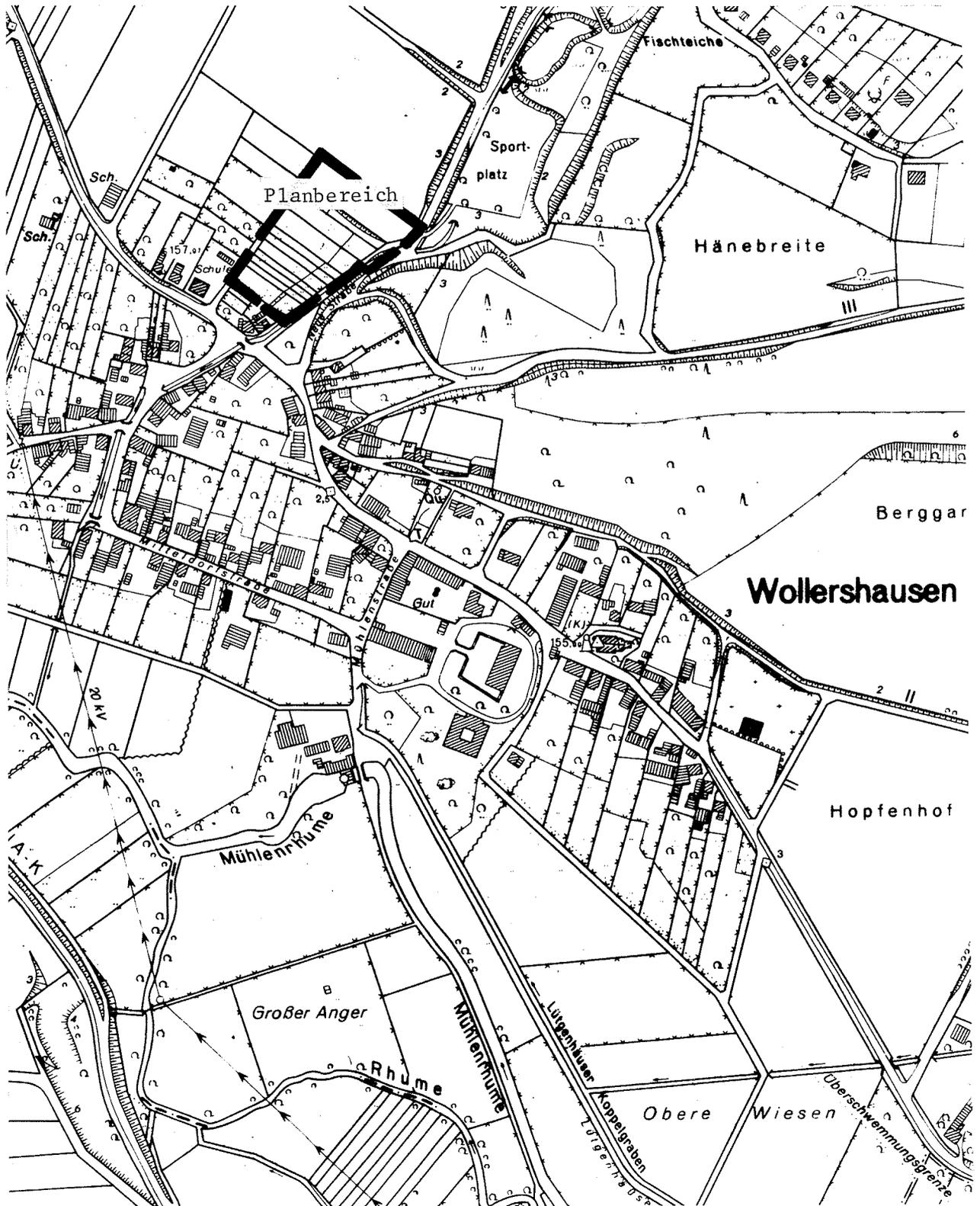
NACH § 2(5) 17.3.1979	NACH § 2a(6) 17.9.1979	ZUM SATZUNGS- BESCHLUSS	
BEARBEITET: 1. MÄRZ 1979 / RD. J.	GEÄNDERT: 3. SEP. 1979 / RD.		

BEGRÜNDUNG

genehmigtes Exemplar

Stand der Planung:	gem. § 2 (5) BBauG am 27. März 1979	gem. § 2a (6) BBauG 17. September 1979	zum Satzungsbeschluß 29. Dezember 1979
---------------------------	----------------------------------------	-------------------------------------------	-------------------------------------------

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE WOLLERSHAUSEN FÜR DAS BAUGEBIET
"VOR DEM HELLER"



1. ALLGEMEINES

1.1. Raumordnung und Landesplanung

Im Raumordnungsprogramm für den Regierungsbezirk Hildesheim vom 12.5.77 hat die Gemeinde Wollershausen keine besondere Entwicklungsaufgabe erhalten.

Wollershausen ist dem zentralen Ort Duderstadt und der Samtgemeinde Gieboldehausen mit der Funktion Grundzentrum zugeordnet worden.

1.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes sind Bestandteil des aufgestellten Stadtentwicklungsplanes und des genehmigten (20.2.78) Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gieboldehausen.

1.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der Rat der Gemeinde Wollershausen hat in seiner Sitzung am beschlossen, für den festgesetzten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem die Grundlagen für die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festgesetzt wurden und der die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen bildet.

1.4. Planbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Vor dem Heller" liegt im Norden des Ortes und wird wie auf dem Deckblatt i.M. 1 : 5000 begrenzt.

1.5. Planungsabsichten

Wie aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen hervorgeht, ist die künftige Wohnentwicklung der Gemeinde Wollershausen in einer Wohnbaufläche abgedeckt. Hieraus ist das im Bebauungsplan ausgewiesene Wohngebiet abgeleitet worden. Die Bebauung des Gebietes ist für eingeschossige Bauweise festgesetzt, wobei die Geschosflächenzahl so groß gewählt worden ist, daß das Dachgeschoß zu 50 % ausgebaut werden kann. Aufgrund der Hanglage ist bei verschiedenen Grundstücken der Ausbau des Kellergeschosses zu Wohnzwecken zu 50 % möglich. Hier sollte jedoch auf den Dachgeschoßausbau verzichtet werden. Somit paßt sich die Bebauung der vorhandenen im Nahbereich an. Da die Bauweise keiner besonderen Festsetzung bedarf, ist offene Bauweise ausgewiesen worden. Das geplante Baugebiet wird von der Siedlungsstraße her mit einer Wohnstraße erschlossen, die in ihrer Linienführung und in ihrer Ausbaubreite so angelegt ist, daß sie nach Nordwesten verlängert werden kann und weitere Wohnbauflächen erschließt. Der Wohnweg mit Wendeanlage ist nur für PKW-Verkehr gedacht, dementsprechend ist der Wendekreis mit 12 m ausgelegt worden. Der geringe Ausbau ist dadurch gerechtfertigt, da über den Wohnweg nur 6 Wohneinheiten erschlossen werden.

2. BODENORDNUNG

- 2.1. Die Umlegung ist gem. § 47 vom Rat der Gemeinde Wollershausen angeordnet worden.

3. VER - UND ENTSORGUNG

- 3.1. Die Trink- und Löschwasserversorgung für den Planbereich wird durch Anschluß an das örtliche Leitungsnetz sichergestellt. Von der EEW wird darauf hingewiesen daß abnehmerseitig Druckminderventile nach dem Wasserzähler in die Hausinstallation eingebaut werden müssen.
- 3.2. Die Abwasserkanalisation wird zur Zeit gebaut, es erfolgt ein Anschluß an das Klärwerk in der Gemeinde Gieboldehausen.
- 3.2.2 Die Oberflächenentwässerung erfolgt über ein gesondertes Kanalnetz und wird dem nächsten Vorfluter zugeleitet.
- 3.3. Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Göttingen durchgeführt.
- 3.4. Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM-Elektrizitäts-Aktiengesellschaft Mitteldeutschland sichergestellt.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf.

5. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

5.1.	Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen.		
5.2.	Kostenberechnung im einzelnen:		
5.21	Umfang des Erschließungsaufwandes (§128 i.V. mit § 40 BBauG) für		
5.211	den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	11.560,--	DM
5.212	die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	151.220,--	DM
5.213	die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen	--	DM
5.214	Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung	960,--	DM
5.215	Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschließungsbeiträge vom		
	Gesamtkosten	163.740,--	DM
	Zuschüsse		DM
	Erschließungsbeiträge	147.366,--	DM
	Gemeindeanteil 10 %	16.374,--	DM
5.22	Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs.3 BBauG)		
5.221	Kosten für Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen		
	Gesamtkosten	--	DM
5.222	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

5.223 Kanalkosten (§ 127 Abs. 4 BBauG)		
Gesamtkosten	18.480,--	DM
Zuschüsse		DM
Abgaben lt. Satzung vom _____	16.632,--	DM
Gemeindeanteil 10 %	1.848,--	DM
5.224 Kosten der Wasserversorgungsanlagen + Elt (§ 127 Abs. 4 BBauG)		
Gesamtkosten	40.320,--	DM
Zuschüsse		DM
Abgaben lt. Satzung vom _____	36.288,--	DM
Gemeindeanteil 10 %	4.032,--	DM
5.225 Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemeasures (Veränderung der Ge- meinde- und Schulverhältnisse) usw.	--	DM
5.23 Zusammenstellung der der Gemeinde ver- bleibenden Kosten		
aus 5.215	16.374,--	DM
aus 5.221	--	DM
aus 5.222	--	DM
aus 5.223	1.848,--	DM
aus 5.224	4.032,--	DM
aus 5.225	--	DM
zusammen	22.254,--	DM

5.3 FINANZIERUNG DER VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDEN KOSTEN

Die gesamten Ausbaurkosten sind für die Haushaltsjahre 1980-83 der Gemeinde Wollershhausen vorgesehen.

6. STÄDTEBAULICHE WERTE

6.1.	Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von	1,0035	ha
	davon sind (z.B. landw. Nutzfläche)		
	Wasserfläche	0,0064	ha
			ha
6.2.	Das Bruttobaugebiet beträgt demnach	<u>0,9971</u>	<u>ha</u>

6.3. Erschließungsflächen (unterteilt in vorhandene und geplante)

1. Strassen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd. u.dgl.qm	Fläche qm
vorh.				120 qm
Flächen wurden ausplanimetriert				
gepl.				1445 qm
				1565 qm
2. Parkflächen				78 qm
3. sonstige Erschl.-Flächen Verkehrsgrün				57 qm
insgesamt				<u>0,1700 ha</u>

(= 17 % des Bruttobaugebietes)

6.4.	Das Nettobauland beträgt mithin	0,8271	ha
	davon sind bereits bebaut	--	ha
	für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland	0,8271	ha

6.5. Besiedlungsdichte:

Vorhanden sind	Einf.-Häuser mit	--	WE
	Mehrf.Häuser mit	--	WE
geplant sind	Einf.-Häuser mit	12	WE
	Mehrf.Häuser mit	--	WE
	zusammen	<u>12</u>	<u>WE</u>

12 WE x 3 = 36 Personen
Besiedlungsdichte = 44 Personen je ha Nettobauland.

6.6. Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der

1-geschossigen Bebauung	4136 qm Geschoßfläche
2-geschossigen Bebauung	-- qm Geschoßfläche
3-geschossigen Bebauung	-- qm Geschoßfläche
	<hr/>
	4136 qm Geschoßfläche

Die nutzbare mittlere Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt errechnet:

<u>qm Geschoßfläche</u>		
<u>qm Nettobauland</u>	im 1-geschossigen Bereich	0,5 GFZ
	im 2-geschossigen Bereich	- GFZ
	im 3-geschossigen Bereich	- GFZ

7. NACHWEIS DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE.

Parkplätze sind entlang der geplanten Erschließungsstraße vorgesehen.

12 WE : 6 P = 2,0 WE/P

8. GARAGEN- UND EINSTELLPLÄTZE

Garagen und Einstellplätze müssen auf den Baugrundstücken (gem. NBauO je Wohnung 1 Einstellplatz) hergestellt werden.

9. SPIELPLATZNACHWEIS (nach dem Nieders.Gesetz über Kinderspielpl.)

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

9.2. Spielplätze für Kinder im Alter von 6-12 Jahren sind gem. § 2(2) in der Nähe des Bebauungsplanes vorhanden. (siehe Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan) Diese Plätze können von den Benutzern in einer geringeren Entfernung als 400 m erreicht werden und decken den Bedarf von 83 qm (2% der Geschoßfläche) aus diesem Plan mit.

Bescheinigung des Jugendamtes wird beantragt.
Ausnahmeantrag zum Genehmigungsantrag wird gestellt.

Wollershausen, den 14.2. 1980

Bürgermeister	Gemeindedirektor
gez. Beschnitt	gez. Bornemann

(Die Begründung wird dem Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Wollershausen beigelegt)

