

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -  
 §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

**WA** Allgemeine Wohngebiete  
 (§ 4 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**04** Geschossflächenzahl  
 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse  
**I** zwingend

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**△** Offene Bauweise  
 nur Einzel- und Doppelhäuser  
 zulässig

**—** Baugrenze  
 Stellung der baulichen Anlagen  
 (Längere Achse des Hauptbaukörpers)

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**□** Straßenverkehrsflächen

**—** Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-  
 über Verkehrsflächen besonderer  
 Zweckbestimmung

**■** Verkehrsflächen besonderer  
 Zweckbestimmung

**↑** Gehweg

**GRÜNLÄCHEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**■** Grünanlage, öffentlich

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS-  
 NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM  
 SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG  
 VON NATUR UND LÄNDSCHAFT**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen  
 von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-  
 pflanzungen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)  
 (siehe Textliche Festsetzung Nr. 1 und 2)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

**—** Mit Leitungsrechten zu belastende  
 Flächen zugunsten der Versorgungs-  
 träger  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches  
 (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung und des  
 § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen  
 Bebauungsplan Nr. 4 **Änderung**, bestehend aus der Plan-  
 zeichnung und den nebensitzenden textlichen Festsetzungen (sowie  
 den nebensitzenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung), als  
 Satzung beschlossen.

Wollershausen, den **26. Sep. 95**

*A. Steu.* Bürgermeister  
*A. Weber* Gemeindevorstand

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am  
**30.05.94** die Aufstellung **Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 4  
 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss **Änderungsbeschluss** ist ge-  
 mäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB (\*) ortsüblich be-  
 kannt gemacht.

Wollershausen, den **26. Sep. 95**

*A. Weber* Gemeindevorstand



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstück zwei hochwertige einheimische Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) und zwei Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten. Vorhandene Bäume sind auf diese Festsetzung anrechenbar.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in dem mit **04** gekennzeichneten Bereich einheimische hochwertige Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Für je 15 m angefangene Pflanzstreifenlänge sind mindestens ein Laubbaum, drei Großsträucher und 6 Kleinsträucher anzupflanzen und zu erhalten. Vorhandene Bäume und Sträucher sind auf diese Festsetzung anrechenbar.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB sind innerhalb der Verkehrsfläche 6 hochwertige einheimische Laubbäume (I. oder II. Größenordnung) anzupflanzen und zu erhalten.
- Für die Versiegelung von Flächen sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatG Ausgleichsmaßnahmen in folgendem Umfang vorzunehmen. Je 10 m<sup>2</sup> überbauter oder versiegelter Fläche ist ein Ausgleich von 12,63 WE, WE = Werteneinheit, vorzunehmen. Für die Versiegelung mit breitflächigen Pflastersteinen ist ein Abzug je 10 m<sup>2</sup> von 0,5 WE zulässig.

Die Wertigkeit für den Ausgleich durch Neuanpflanzung oder Herstellung von Flächen wird wie folgt festgesetzt:

Laubbaum I. Größenordnung heimisch und standortgerecht	=	90 WE
Laubbaum II. Größenordnung heimisch und standortgerecht	=	68 WE
Obstbaum Hochstamm	=	50 WE
Großstrauch	=	28 WE
Kleinstrauch	=	7 WE
Sukzessionsfläche ohne Bepflanzung	=	1,4 WE/m <sup>2</sup>

Die Textlichen Festsetzungen Nr. 1 + 2 sind auf diese Festsetzung anrechenbar.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG**  
 (gemäß § 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

**§ 1 Dachformen**  
 Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und zweiflügelige Pultdächer zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen.

**§ 2 Dachneigung**  
 Die Dachneigung darf 30° nicht unterschreiten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen.

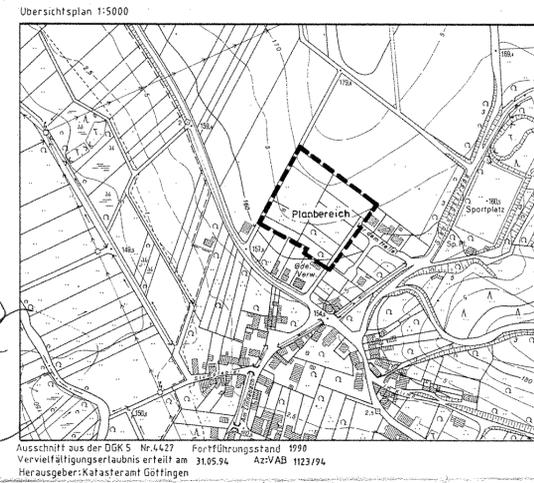
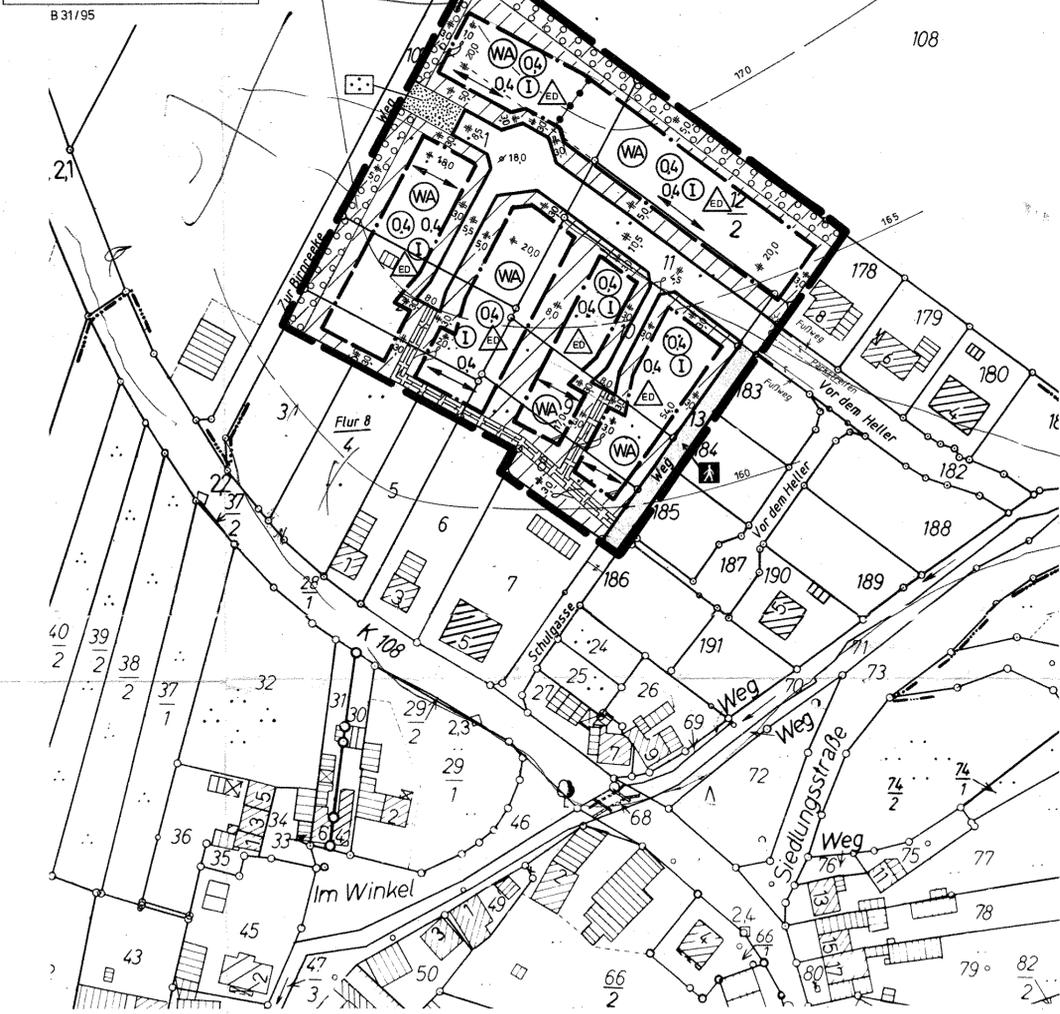
**§ 3 Dachfarben**  
 Dächer müssen in roter und brauner Farbe gedeckt werden. Die Farben sind durch das RAL - Farbregister bestimmt. Den Farbraum bildet die Übersichtskarte RAL F 2 zum Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:

Aus der - Farbreihe Rot oder Braun

die Farben	RAL 2001 Rotorange
	RAL 2002 Blutrot
	RAL 3000 Feuerrot
	RAL 3002 Kaminrot
	RAL 3003 Rubinrot
	RAL 8004 Kupferrot
	RAL 8012 Rotbraun

Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen.

Planunterlage  
 Maßstab 1:1000  
 Landkreis Göttingen  
 Stand vom: 16.05.94  
 Gemeinde: Wollershausen  
 Gemarkung: Wollershausen  
 Angefertigt: 31.05.94  
 Göttingen, den: 31.05.94  
 Aktenzeichen: VAB 1123/94  
 Kartengrundlage:  
 Liegenschaftskarte  
 Flur-Nr. 8 Maßstab 1:2000  
 Katasteramt Göttingen  
 Auftrags  
 Die Veranstaltung ist nur für eigene nichtöffentliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 6 des Verordnungs- und Katastergesetzes vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187)



**WOLLERSHAUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 4 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG**

**VOR DEM HELLER WEST 2. AUSFERTIGUNG**

M. 1:1000  
 BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG, NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

PLANUNGSBÜRO KELLER, LOTHINGER STRASSE 15, 30559 HANNOVER

GEM. § 41 BauGB	GEM. § 312 BauGB	GEM. § 10 BauGB		
BEARBEITET: 12. 12. 1994 / RO.	GEÄNDERT: 02. 05. 1995 / RO.			

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf **Änderung** des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die **öffentliche Auslegung** mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Wollershausen, den **19. Sep. 1995**

*A. Weber* Gemeindevorstand

Der Entwurf **Änderung** des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Dezember 1994 **BÜRO KELLER**  
 Büro für Städtebauliche Planung  
 30559 Hannover, Lothingerstr. 15  
 Telefon (0511) 522937 Fax 522942

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **02.05.95** dem Entwurf **Änderung** des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **02.06.95** ortsüblich bekannt gemacht.

Wollershausen, den **26. Sep. 95**

*A. Weber* Gemeindevorstand

**Anzeige**

Der Bebauungsplan, **Änderung** ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am **30.05.94** angezeigt worden. Für den Bebauungsplan, **Änderung** wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben mit Ausnahme der durch **kenntlich** gemachten Teile (\*) nicht geltend gemacht.

Göttingen, den **3. 12. 07**

*A. Weber* Gemeindevorstand

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom Az.: **Änderung** des Bebauungsplanes und der Begründung mit Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am **30.05.94** beigegeben.

Der Bebauungsplan, **Änderung**, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom **30.05.94** öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Wollershausen, den **3. 12. 07**

*A. Weber* Gemeindevorstand

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens **Änderung** des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am **7. 12. 95** im Amtsblatt bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan, **Änderung**, ist damit am **7. 12. 95** rechtsverbindlich geworden.

Wollershausen, den **3. 12. 07**

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der **Änderung** des Bebauungsplanes ist die **Verletzung** von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der **Änderung** des Bebauungsplanes geltend gemacht worden.

Wollershausen, den **3. 12. 07**

*A. Weber* Gemeindevorstand

**Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der **Änderung** des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wollershausen, den **3. 12. 07**

*A. Weber* Gemeindevorstand

**Anmerkung:**  
 \*) Nichtzutreffendes streichen

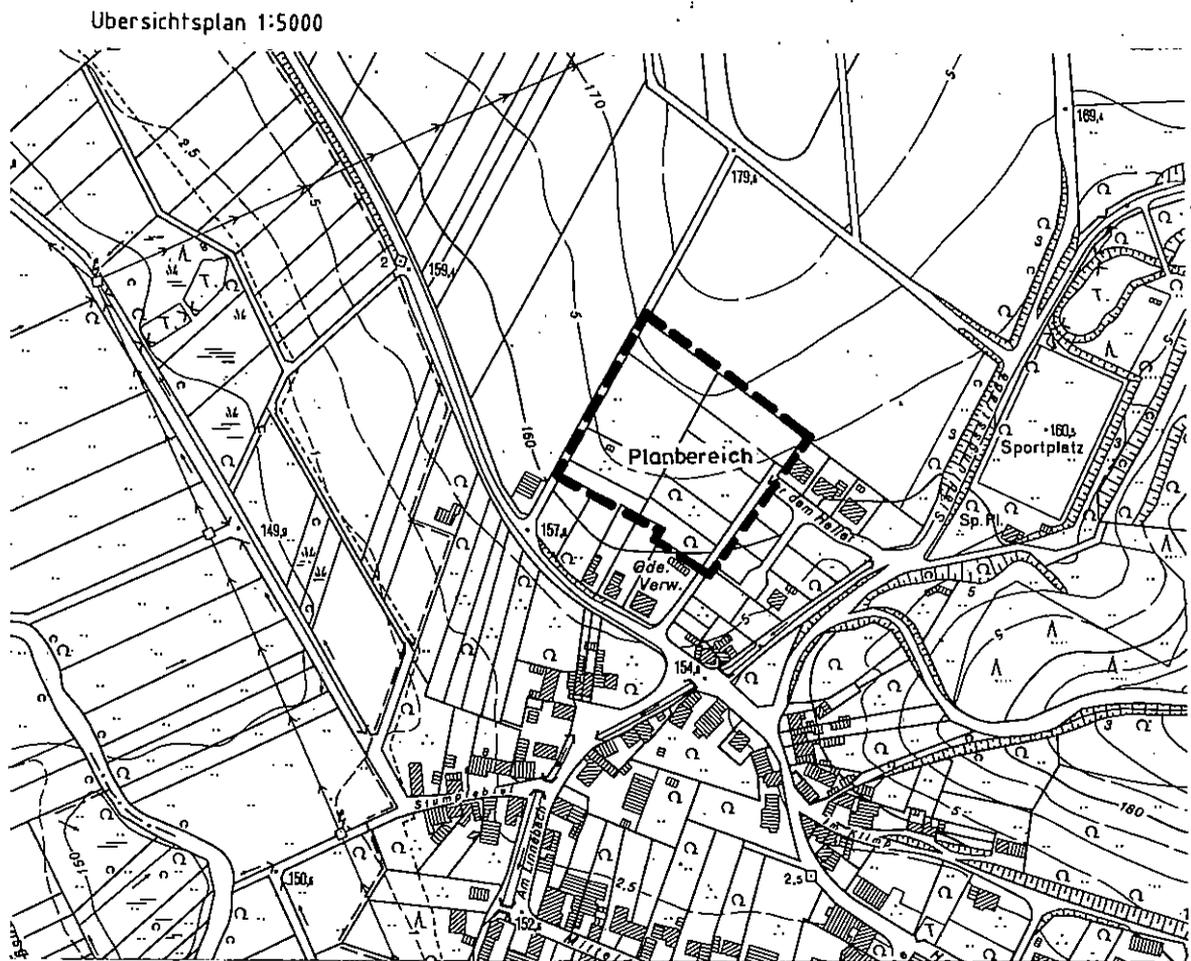
Wollershausen, den **3. 12. 07**

*A. Weber* Gemeindevorstand

# BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 2.5.1995	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

## GEMEINDE WOLLERSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG "VOR DEM HELLER - WEST"



Ausschnitt aus der DGK 5 Nr.4427 Fortführungsstand 1990  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 31.05.94 Az:VAB 1123/94  
Herausgeber: Katasteramt Göttingen

## **1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschuß**

Mit Beschluß vom 30.5.1994 hat der Rat der Gemeinde Wollershausen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Vor dem Heller-West" beschlossen.

### **1.2 Planbereich**

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Nordwesten der Ortslage. Der Planbereich wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

## **2. Planungsvorgaben**

### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Die Samtgemeinde Gieboldehausen hat in der Zeit von 1973 bis 1978 den Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 20.2.1978 vom Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt und am 20.4.1978 bekanntgemacht.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat die Aufstellung von 20 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1.-14. und 16.-19. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 15. und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche und als Hausgärten dar.

### **2.2 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet rundet die bebaute Ortslage ab. Es bildet zum Norden und Westen hin den Ortsrand neu. Hier wird es notwendig, eine ortsrandgestaltende Bepflanzung vorzunehmen. Die Flächen werden gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt (siehe Nutzungskarte).

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises ist der Bereich ohne besondere Darstellung der bebauten Ortslage zugeordnet.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises ist der Bereich als Fläche hoher natürlicher Fruchtbarkeit für die Landwirtschaft dargestellt. Außerdem ist das gesamte Gemeindegebiet als Ruhebereich dargestellt.

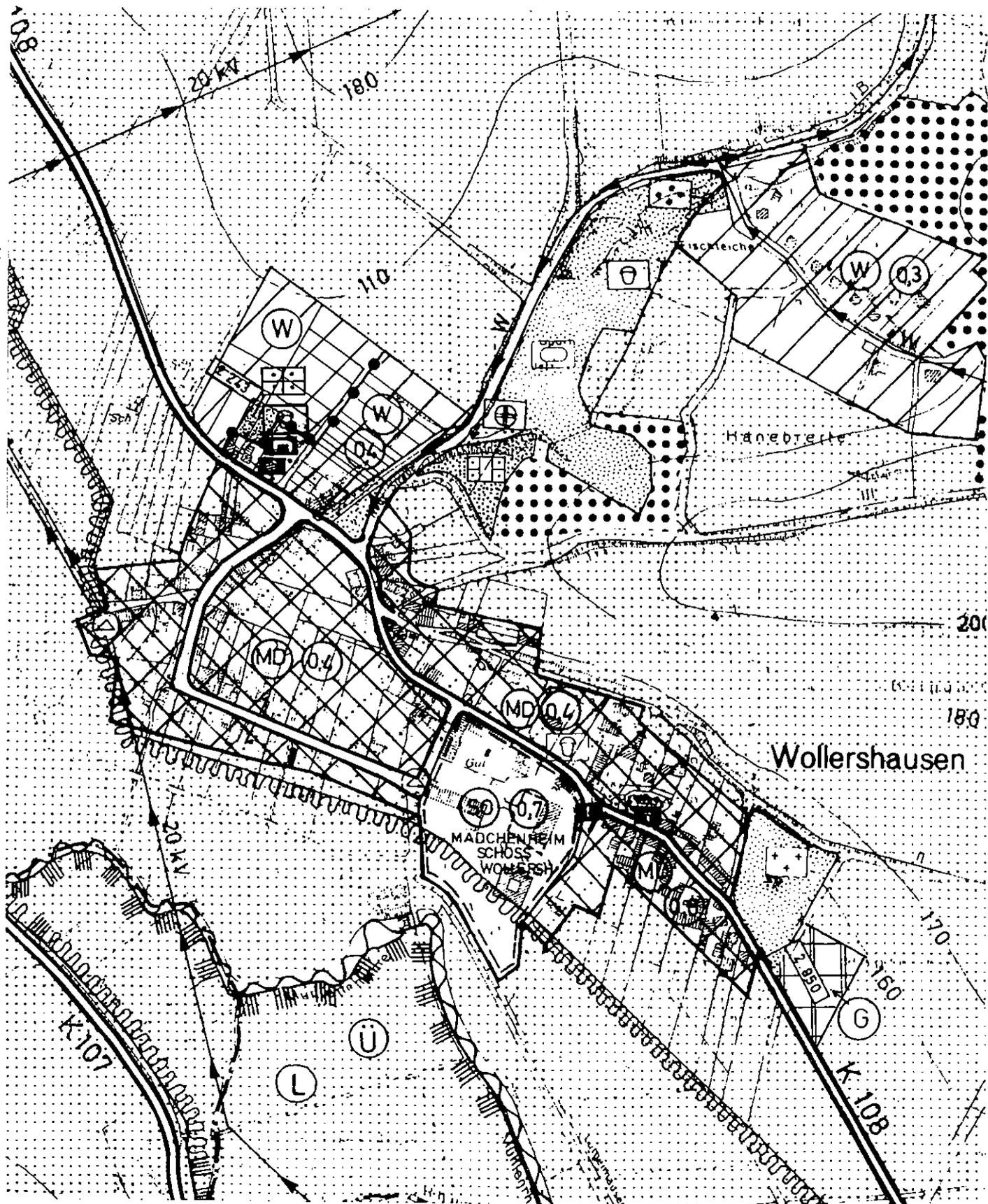
Durch das kleinteilige Eigentum und die unterschiedlichen Nutzungen stellt der Bereich für die Landwirtschaft keine wertvolle Fläche dar. Somit werden der Landwirtschaft keine ertragreichen Flächen entzogen.

Mit der geplanten Nutzung als Wohngebiet wird der Ruhebereich nicht beeinträchtigt. Auch das Wohnen stellt einen entsprechenden Ruheanspruch und fügt sich damit in die Planung ein.

### **2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete**

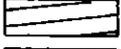
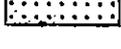
Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden von dem Bebauungsplan nicht berührt.

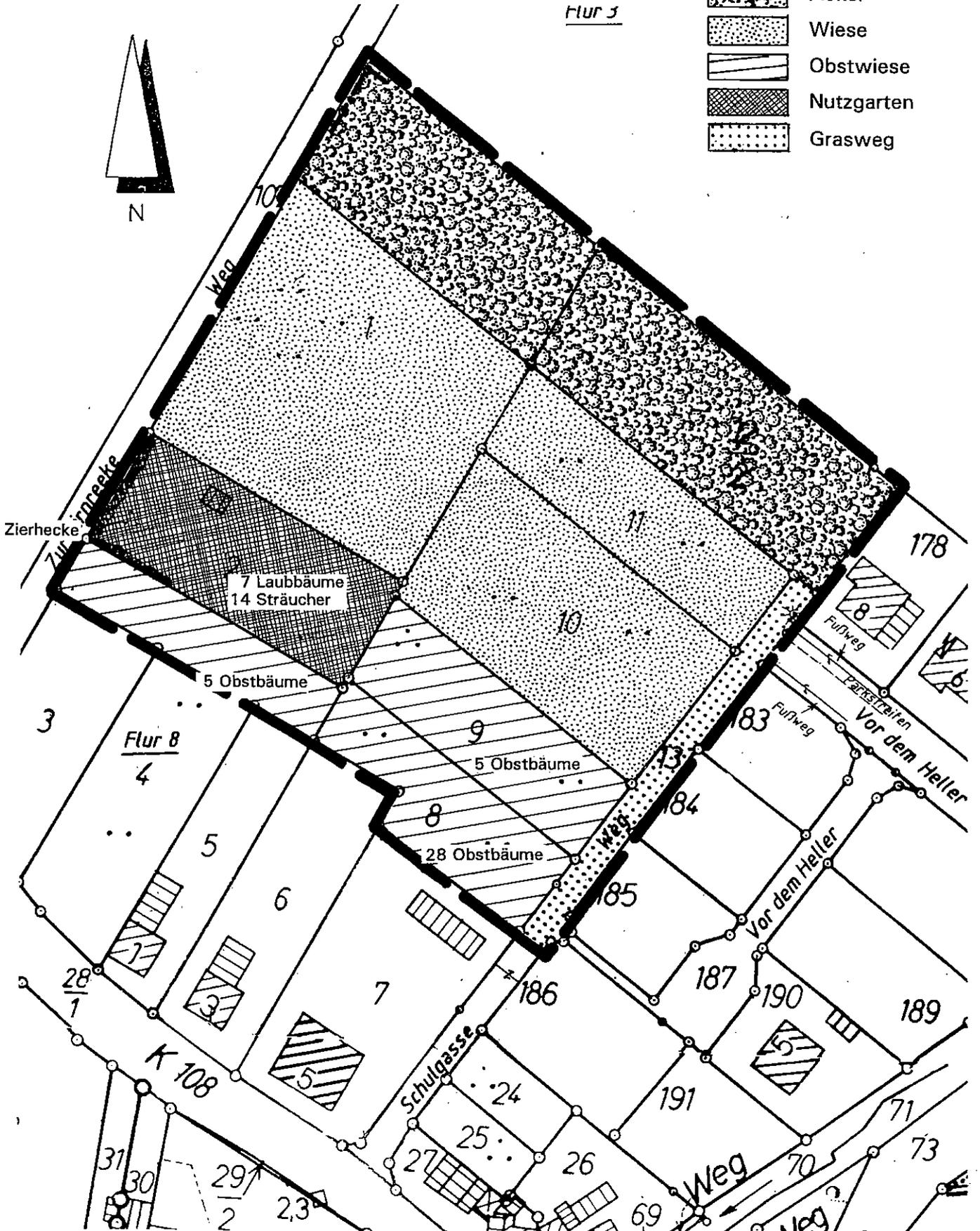
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, M. 1 : 5.000



### Nutzungskarte

Flur 5

-  Acker
-  Wiese
-  Obstwiese
-  Nutzgarten
-  Grasweg



### **3. Verbindliche Bauleitplanung**

#### **3.1 Regionalplanung**

Die Gemeinde Wollershausen ist dem Grundzentrum Gieboldehausen zugeordnet. Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufgabe des Grundzentrums, während die übrigen Gemeinden der Samtgemeinde eine Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zugestanden bekommen haben. Wollershausen hat eine geringe aber stetige Wohnbauentwicklung. So wird es notwendig, nachdem das Baugebiet "Vor dem Heller" fast vollständig an Bauwillige veräußert ist, weitere Bauplätze auszuweisen, um Abwanderungen, insbesondere von jungen Leuten, zu vermeiden. Mit dem geplanten Baugebiet wird der Bedarf für die nächsten Jahre gedeckt.

#### **3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Bauflächen für die Errichtung von Eigenheimen bereitzustellen. Desweiteren soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Grundlage weiterer Maßnahmen bilden. Unter diesem Gesichtspunkt hat der Rat der Gemeinde Wollershausen die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

#### **3.3 Art der baulichen Nutzung**

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Hieraus wird aufgrund der Nachbarschaft und des Wohnbedarfs ein allgemeines Wohngebiet entwickelt.

#### **3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen**

Aufgrund des örtlichen Bedarfes und der Hanglage sowie der Nachbarschaft ist eine eingeschossige Bebauung für das gesamte Gebiet festgesetzt worden. Durch den zulässigen Dachausbau, der bis zu 2/3 nicht als Vollgeschoß zählt und somit auch nicht auf die Geschößflächenzahl angerechnet wird, besteht die Möglichkeit, Einliegerwohnungen im Dachgeschoß unterzubringen. Die Grund- und Geschößflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt worden. Hierdurch wird ausreichend Entwicklungsraum für Wohngebäude gegeben.

Die Bauweise ist auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt, um zusammenhängende dorfuntypische Bauformen wie Reihenhäuser u.a. zu vermeiden.

Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen als Bauband oder Bauteppich begrenzt worden, damit für die Anordnung der Gebäude und die Bauplätzeaufteilung ausreichend Bewegungsraum zur Verfügung steht.

Um eine geordnete Ausrichtung der Gebäude im Baugebiet zu erhalten, ist die Stellung der baulichen Anlagen (Längsachse des Hauptbaukörpers) festgelegt worden.

#### **3.5 Verkehr**

Das Plangebiet wird durch die Verlängerung der Straße "Vor dem Heller" erschlossen. Diese Straße wird mit einem Wendepunkt abgeschlossen. Um das Gebiet intensiver zu erschließen, ist vom Wendepunkt und von der Wohnstraße her jeweils ein Wohnweg in südwestlicher Richtung vorgesehen, der jeweils weitere 4 Wohngrundstücke erschließt. Die Wohnwege erhalten aufgrund ihrer wenigen Anlieger keine Wendemöglichkeit. Für die Müllentsorgung ist es daher erforderlich, die Müllbehälter bis an den Wendepunkt oder die Wohnstraße zu bringen. Der Weg zwischen Wohnstraße und Schulgasse ist als Gehweg ausgewiesen.

### 3.6 Grünflächen/Grünanlage öffentlich

In Verlängerung der geplanten Wohnstraße bis zur Planbereichsgrenze ist eine öffentliche Grünanlage ausgewiesen worden. Diese Grünanlage soll sicherstellen, daß die Straße nach Nordwesten weitergeführt werden kann. Da die Erweiterung in ca. 10 Jahren zu erwarten ist, soll die Fläche als Grünfläche hergerichtet werden. Im Rahmen der späteren Anschlußplanung muß die Grünanlage geändert werden. Für die Änderung ist dann in der künftigen Planung auch ein entsprechender Ausgleich im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes vorzunehmen.

### 3.7 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Aufgrund des neu zu bildenden Ortsrandes wird eine Randbepflanzung notwendig. Mit dem 5 m breiten Pflanzstreifen in Verbindung mit der Textlichen Festsetzung wird ein harmonischer Ortsrand sichergestellt.

### 3.8 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Die nach Südwesten führenden Wohnwege verlaufen hangabwärts. Um die Entwässerung der an diesen Weg angeschlossenen Bauplätze sicherzustellen, wird es notwendig, die Entwässerungskanäle (Schmutz- und Regenwasser) nach Südosten zur Schulgasse zu führen, um sie dann über den vorhandenen Fußweg an die vorhandenen Kanäle anzuschließen. Da bei dieser Leitungsführung private Baugrundstücke belastet werden, ist zur Sicherung ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt worden.

### 3.9 Textliche Festsetzungen

#### Zu Nr 1

Das Baugebiet wird teilweise als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Um eine allgemeine Durchgrünung des Baugebietes sicherzustellen, wird die Anpflanzung von Laubbäumen bezogen auf die Grundstücksgröße festgesetzt. Um die vorhandenen Bäume und Sträucher möglichst zu erhalten, dürfen diese, soweit sie erhalten werden, auf die Festsetzung angerechnet werden.

#### Zu Nr. 2

Das Baugebiet bildet im Norden und Westen den Ortsrand neu. Der Übergang wird mit einem 5 m breiten Pflanzstreifen hergestellt. Mit der Bepflanzung von 1 Laubbaum, 3 Großsträuchern und 6 Kleinsträuchern je 15 lfdm Pflanzstreifenlänge ist eine ausreichende Mindestpflanzdichte gewährleistet.

#### Zu Nr. 3

Auch der Straßenraum soll durch Bäume gestaltet und begrünt werden. Da zu diesem Zeitpunkt die Einfahrten sowie die notwendigen Anschlüsse nicht bekannt sind, wird auf eine standortbezogene Festsetzung verzichtet. Durch die Festsetzung kann die Gemeinde die Standortbestimmung bei der tiefbautechnischen Planung vornehmen.

Zu Nr. 4

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz wird es erforderlich, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Ermittlung des Ausgleichswertes

Bestand	15.335 WE
abzüglich Gartenland einschl. Pflanzstreifen	5.309 WE
öffentliche Grünfläche	163 WE
Grasweg	572 WE
Straßenbäume	408 WE
Umnutzung von Acker- in Grünland	500 WE
	<hr/> 8.383 WE

Versiegelung durch Bebauung 6.638 m<sup>2</sup>

Ausgleichswert

$$\frac{8.383 \text{ WE} \times 10}{6.638 \text{ m}^2} = 12,63 \text{ WE}/10 \text{ m}^2$$

Die vorgenommene Festsetzung ist in Abhängigkeit zum vorgenommenen Eingriff aufgebaut. So wird der Ausgleich nach der versiegelten Fläche berechnet. Werden beispielsweise 500 m<sup>2</sup> Fläche durch Gebäude und Pflasterung versiegelt, so wird ein Ausgleich von

$$\frac{500 \text{ m}^2 \times 12,63 \text{ WE}/\text{m}^2}{10} = 631,50 \text{ WE}$$

erforderlich.

Diese Werteinheit kann durch verschiedene Maßnahmen erreicht werden. Die Wertigkeit der Maßnahmen Baumpflanzungen sind in der Festsetzung mit festgeschrieben worden. So soll dem Eigentümer bzw. Bauherren überlassen bleiben, zu welcher Form des Ausgleiches er sich entscheidet. Die getroffenen Anpflanzungsfestsetzungen im Bereich des Pflanzstreifens sowie zur allgemeinen Durchgrünung sind vorrangig durchzuführen. Dazu auch die gesonderte Festsetzung. Lediglich dürfen die dadurch angepflanzten Gehölze auf die Ausgleichsfestsetzungen angerechnet werden.

So stellt beispielsweise die Bepflanzung des Grundstückes mit 4 Obstbäumen Hochstamm, 5 Großsträuchern und 2 Kleinsträuchern eine Wertigkeit von 354 WE dar. Ist auf dem Grundstück keine Pflanzmöglichkeit mehr gegeben, so können auf der Gemeindefläche im Düsetal für 299 WE noch 6 Obstbäume gepflanzt werden.

Bei der Verwendung eines offenporigen oder breitfugigen Pflasters wird eine Versiegelung nicht in der üblichen Intensität vorgenommen. Um diese Befestigungsart zu fördern, ist ein Abschlag auf die Ausgleichsmaßnahmen zugelassen worden. Dies ist gerechtfertigt, da ein Teil des Regenwassers in den Untergrund versickert.

Unter Punkt Natur und Landschaft ist eine Bilanz des Eingriffes sowie der Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

### 3.10 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Festsetzungen wird ein Eingriff in den Naturhaushalt ermöglicht. Dieser Eingriff ist notwendig, um den Wohnraumbedarf in Wollershausen zu decken. Der Eingriff ist unumgänglich, da andere Flächen nicht zur Verfügung stehen. Durch die Textlichen Festsetzungen wird gewährleistet, daß der Eingriff in ausreichendem Maße ausgeglichen wird.

#### Bestandsberechnung

Plangebiet	13.240 m <sup>2</sup>				
Ackerland	3.220 m <sup>2</sup>	x	0,7 WE/m <sup>2</sup>	=	2.254 WE
Wiese (bewirtsch.)	5.824 m <sup>2</sup>	x	1,0 WE/m <sup>2</sup>	=	5.824 WE
Obstwiese (ohne Bew.)	2.408 m <sup>2</sup>	x	1,2 WE/m <sup>2</sup>	=	2.890 WE
Nutzgarten (ohne Bew.)	1.297 m <sup>2</sup>	x	1,0 WE/m <sup>2</sup>	=	1.297 WE
Grasweg	491 m <sup>2</sup>	x	1,4 WE/m <sup>2</sup>	=	687 WE
					<u>12.952 WE</u>
Zuzüglich					
38 Obstbäume		x	50,0 WE/m <sup>2</sup>	=	1.900 WE
7 Laubbäume		x	50,0 WE/m <sup>2</sup>	=	350 WE
14 Sträucher		x	7,0 WE/m <sup>2</sup>	=	98 WE
46 lfdm Hecke		x	1,5 WE/m <sup>2</sup>	=	35 WE
					<u>15.335 WE</u>
					=====

#### Planungsbewertung

Plangebiet	13.240 m <sup>2</sup>				
Verkehrsflächen	2.042 m <sup>2</sup>				
Straßenfl. (befest.)	1.633 m <sup>2</sup>				
Grasweg	409 m <sup>2</sup>	x	1,4 WE/m <sup>2</sup>	=	572 m <sup>2</sup>
allgemeines Wohngebiet	11.062 m <sup>2</sup>				
GRZ 0,4 =	4.425 m <sup>2</sup>				
+ 50 % =	2.213 m <sup>2</sup>	x	0,0 WE		
Gartenland	4.424 m <sup>2</sup>	x	1,2 WE/m <sup>2</sup>	=	5.309 WE
öffentl. Grünfläche	136 m <sup>2</sup>	x	1,2 WE/m <sup>2</sup>	=	163 WE
					<u>6.044 WE</u>

Zuzüglich

aus Textlicher Festsetzung Nr. 1

11.062 m <sup>2</sup> allgemeines Wohngebiet				
= 44 Laubbäume	x	50 WE	=	2.200 WE
= 44 Großsträucher	x	28 WE	=	1.232 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 2

229 lfdm Pflanzstreifen				
= 16 Laubbäume	x	50 WE	=	800 WE
= 48 Großsträucher	x	28 WE	=	1.344 WE
= 96 Kleinsträucher	x	7 WE	=	672 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 3

6 Straßenbäume	x	68 WE	=	408 WE
----------------	---	-------	---	--------

12.700 WE  
=====

Somit ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 2.635 WE. Die Gemeinde besitzt in Düsetal Acker- und Grünland an der Westseite des Nadelwaldes. Diese Fläche ist ca. 2.000 m<sup>2</sup> groß. Davon sind 1.000 m<sup>2</sup> Ackerland. Durch die Umnutzung der Ackerflächen in Grünland wird eine Wertsteigerung von 500 WE erreicht. Die Grünfläche steht dann zur Anpflanzung von Obstbäumen-Hochstamm zur Verfügung. Mit der Anpflanzung von 53 Obstbäumen-Hochstamm ist der vollständige Ausgleich erzielt. Die Fläche der Gemeinde ist nicht in das Plangebiet einbezogen worden, hier wird eine vertragliche Vereinbarung mit der Unteren Naturschutzbehörde getroffen.

### 3.11 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf.

### 3.12 Hinweise

Von Seiten der Bezirksregierung Braunschweig - Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, daß nicht auszuschließen ist, daß bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich dem Institut für Denkmalpflege, Außenstelle Braunschweig, Abteilung Archäologie, und der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen. Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen.

Von Seiten des Landkreises - Straßenverkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, daß die Detailplanung des Straßenraumes (Gliederung der Verkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg, Parkstreifen/Stellfläche) zur gegebenen Zeit mit der Unteren Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden sollte.

Desweiteren wird darauf verwiesen, daß der Grasweg-Fußweg zur Schulgasse mit einem Sperrpfosten getrennt werden soll, um zu verhindern, daß die verlängerte Schulgasse als Abkürzung genutzt wird.

#### **4. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung**

Bedingt durch die Lage am Ortsrand von Wollershausen, erscheint es erforderlich, eine Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Durch die festgesetzte Randbepflanzung sind die Erdgeschoßbereiche aus der freien Landschaft kaum wahrzunehmen. Somit ist die Dachfläche für das Orts- und Landschaftsbild von wesentlicher Bedeutung. Die örtliche Bauvorschrift beschränkt sich aus vorgenannten Gründen auf die Gestaltung der Dachfläche wie folgt.

##### **§ 1 Dachform**

Die ortstypische Dachform ist das Satteldach, welches des öfteren auch mit einem Krüppelwalm versehen ist. In Anlehnung an die ortstypischen Dachformen sind nur Satteldächer, Walmdächer, zweihüftige Pultdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen (i.S. § 14 Abs. 1 BauNVO), die auf die Dachlandschaft keinen wesentlichen Einfluß besitzen.

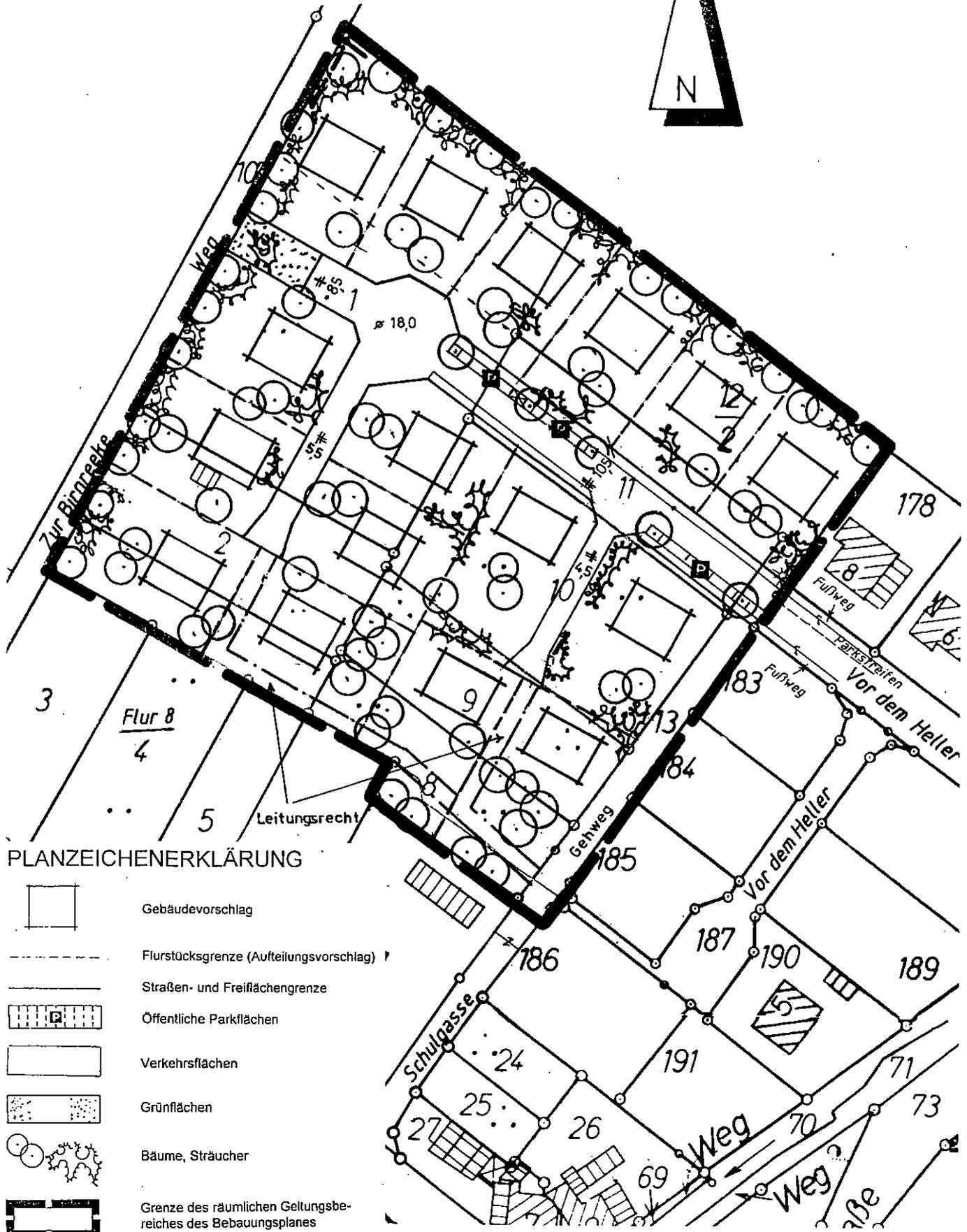
##### **§ 2 Dachneigung**

Die ortstypische Dachneigung in Wollershausen liegt zwischen 40° und 50°. Da jedoch heute häufig die Dachneigung geringer gewünscht wird, ist die Dachneigung auf mindestens 30° begrenzt worden. Dies erscheint aus gestalterischen Gründen noch vertretbar, während sich die noch flacher geneigten Dächer wesentlich von der ortstypischen Dachneigung absetzen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen (i.S. § 14 Abs. 1 BauNVO).

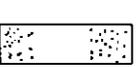
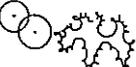
##### **§ 3 Dachfarbe**

Die Dachfarbe hat auf das Bild der Dachlandschaft eine besondere Bedeutung. So fügt sich die historische Dachfarbe rot gut in das Landschaftsbild ein. Es besteht nicht die Absicht, die baulichen Anlagen im Landschaftsbild nicht erkennbar zu machen, indem sie eine Farbe des Hintergrundes erhalten. Ein harmonisches Landschaftsbild kann nur erreicht werden, wenn sich die baulichen Anlagen mit ihrer Farbgebung harmonisch in die Umgebung einfügen und krasse Gegensätze vermieden werden. Dies wird mit den Dachfarbe rot bis braun erreicht.

### Bebauungsentwurf, M. 1 : 1.000



#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Gebäudevorschlag
-  Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)
-  Straßen- und Freiflächengrenze
-  Öffentliche Parkflächen
-  Verkehrsflächen
-  Grünflächen
-  Bäume, Sträucher
-  Grenze des räumlichen Geltungsbe-  
reiches des Bebauungsplanes

#### **4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen**

##### **4.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Gemeinde will die Grundstücke erwerben und an Bauwillige weiterveräußern.

##### **4.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen**

Altablagerungen, Bodenkontaminationen jeglicher Art (geschlossene Müllplätze usw.) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

##### **4.3 Ver- und Entsorgung**

Die Trinkwasserversorgung wird von der EEW sichergestellt und erfolgt durch Anschluß an das örtliche Leitungsnetz.

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die örtliche Wasserversorgung.

Die EEW stellt im Rahmen der Transportkapazität der Versorgungsleitungen Löschwasser zur Verfügung. Soweit die Transportkapazität der Trinkwasserleitung nicht ausreicht, besteht die Möglichkeit zur Wasserentnahme aus der Rhume. Die Feuerwehr der Samtgemeinde ist mit entsprechendem Material ausgerüstet, um Wasser über eine lange Wegstrecke zu befördern.

Die Freiwillige Feuerwehr weist darauf hin, daß mindestens ein zusätzlicher Unterflurhydrant vorgesehen werden soll. Als Standort wird der Straßennebenraum des vorgesehenen Wendeplatzes vorgeschlagen.

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

Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage des Abwasserverbandes Eller-Rhume zugeleitet.

Das Oberflächenwasser soll in Zisternen aufgefangen werden und als Brauchwasser im Gartenbereich genutzt werden. Das überschüssige Oberflächen- und Grundwasser wird unter Beachtung der wasserrechtlichen Erlaubnis dem nächsten Vorfluter zugeleitet.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt.

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

##### **4.4 Einstellplätze, Parkplätze**

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

##### **4.5 Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)**

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

Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Hier steht den Kindern der Spielplatz am Sportplatz zur Verfügung. Dieser ist mit 300 m Fußweg zu erreichen. Der Bedarf von 88 m<sup>2</sup> (2 % der Geschoßfläche) wird von dem vorhandenen Spielplatz mit gedeckt.

#### 4.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Für die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen werden im Endzustand einschließlich Behördenleistung folgende Kosten geschätzt:

Erwerb und Freilegung	18.612.-- DM
Verkehrsflächenausbau	410.000.-- DM

Von diesem Betrag werden 90 % über den Erschließungsbeitrag verteilt.

Regenwasserkanal	121.000.-- DM
Schmutzwasserkanal	134.685.-- DM
Hausanschlüsse (SW, RW)	-- DM

Diese Kosten werden von der Gemeinde/Samtgemeinde getragen bzw. umgelegt.

Die Kosten für Strom- und Wasserversorgung sowie für das erforderliche Fernmelde-  
netz werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw.  
umgelegt.

#### 4.7 Die vorgesehene Finanzierung der zu treffenden Maßnahmen

Der Ausbau der Erschließungsanlagen wird bedarfsorientiert abschnittsweise erfolgen.  
Die Finanzierung wird rechtzeitig im Haushalt der Gemeinde vorgesehen.

#### 4.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 1,3240 ha

davon sind

Allgemeine Wohngebiete	1,1062 ha
Verkehrsfläche	0,2042 ha
Grünfläche	0,0136 ha

Bei der geplanten mittleren Baudichte von 0,4 GFZ ergibt sich eine maximale  
Geschoßfläche von 4425 m<sup>2</sup>.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 4 und Örtliche Bauvorschrift  
über Gestaltung

"Vor dem Heller-West"

vom 12.06.1995 bis einschließlich 14.07.1995

öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Wollershausen gemäß § 9 Abs. 8  
BauGB beschlossen.

Wollershausen, den 26. Sep. 1995

gez. Schakowske  
1. stv. Bürgermeister

gez. Weber  
Gemeindedirektor