

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. 1 und 5)

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

Geschoßflächenzahl
0,3

Grundflächenzahl
0,3

Zahl der Vollgeschosse
eingeschöfzig

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

offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)

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

**Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung**

Landwirtschaftlicher Weg

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS-
NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 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. 2 und 3)

SONSTIGE PLANZEICHEN

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
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. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche zwei hochwerdende einheimische Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum als Hochstamm) und zwei Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten.

2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in dem mit gekennzeichneten Bereich einheimische hochwerdende Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum Hochstamm) und Sträucher (Laubgehölze) anzupflanzen und zu erhalten. Für je 15 m angefangene Pflanzstreifenlänge ist mindestens ein Laubbaum, drei Großsträucher und sechs Kleinsträucher anzupflanzen und zu erhalten.

3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in dem mit gekennzeichneten Bereich einheimische hochwerdende Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum Hochstamm) anzupflanzen und zu erhalten. Für je 15 m angefangene Pflanzstreifenlänge ist mindestens ein Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.

4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind innerhalb der Verkehrsfläche 4 hochwerdende einheimische Laubbäume (I. oder II. Größenordnung) anzupflanzen und zu erhalten.

5. Aus dem allgemeinen Wohngebiet darf je 1.000 m² Grundstücksfläche 1,5 l/sek Regenwasser in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren. Das durch die Versiegelung der Grundstücksfläche mehr abzuleitende Regenwasser muss auf den Grundstücken zurückgehalten werden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Ein Nachweis ist im Zuge des Bauantrages oder des Entwässerungsantrages der Samtgemeinde Gieboldehausen vorzulegen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Gemäß § 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt für Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Zur Birnreeke".

§ 2 Dachformen

Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und zweihüftige Putldächer zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen.

§ 3 Dachneigungen

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

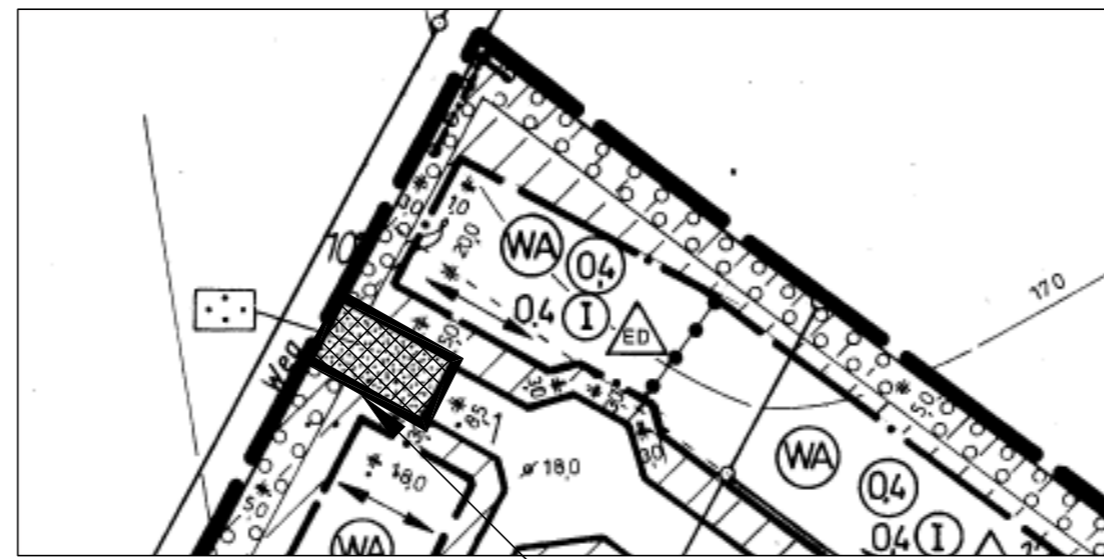
§ 4 Dachfarbe

Dächer müssen in roter oder brauner Farbe gedeckt werden. Die Farben sind durch das RAL - Farbregister bestimmt. Den Farbrahmen 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 Karminrot
RAL 3003 Rubinrot
RAL 8004 Kupferbraun
RAL 8012 Rotbraun
Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig. Sonnenkollektoren sind auf der Dachfläche zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführen lässt, die den §§ 2, 3 und 4 in Verbindung mit § 1 dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt: Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- Euro geahndet werden.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 4 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung "Vor dem Heller - West"



Der Bebauungsplan Nr. 5 und Örtliche Bauvorschrift "Zur Birnreeke" tritt mit Rechtskraft an den kennlich gemachten Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 4 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung "Vor dem Heller - West"

Planungsunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Flur: 3 Maßstab: 1:1000
Stand vom: 20.08.2002

Maßstab: 1:1000

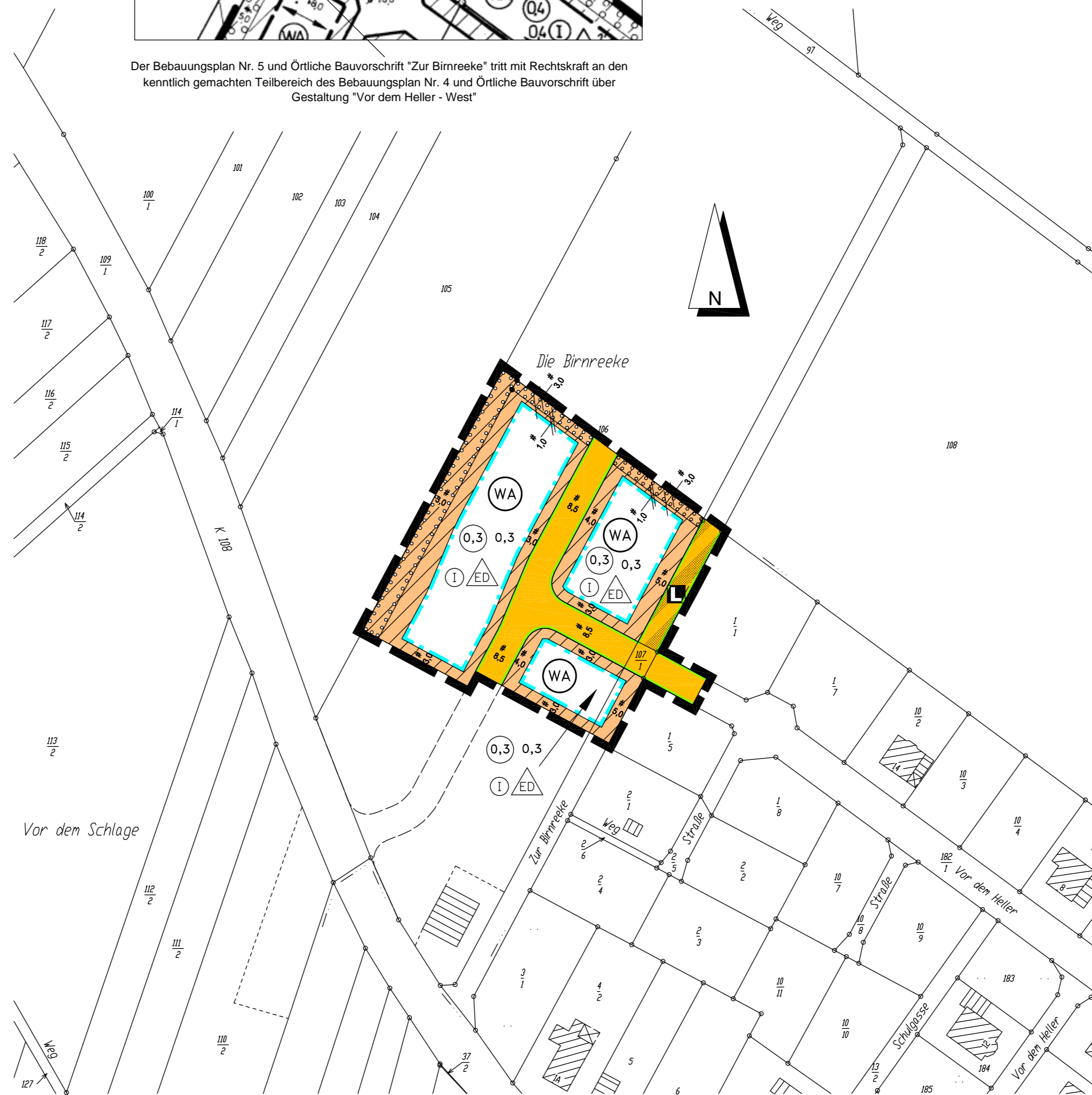
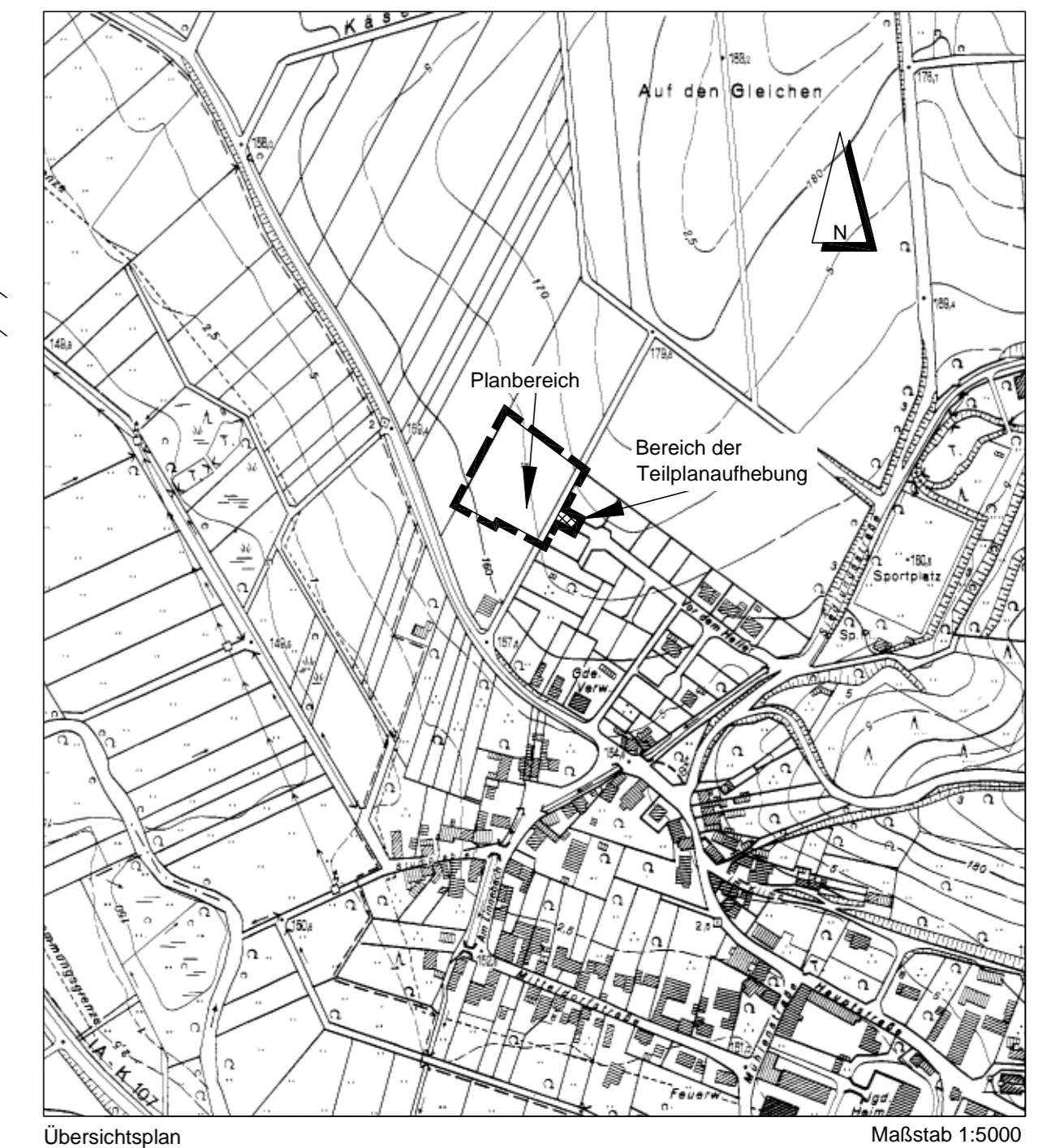
Ländels: Göttingen
Gemeinde: Wollershausen
Gemarkung: Wollershausen
Angemeldet: 27.08.2002
Göttingen, den: L 4 - 599/2002

Aktuell: L 4 - 599/2002

Die Verantwortungs ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.
19.10.08, 4.10.09, 11.01.10, 11.01.10, 11.01.10, 11.01.10

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Gartenland
- Grünland
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)



**WOLLERS-
HAUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 5 UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
ZUR BIRNREEKE
MIT TEILPLANAUFHEBUNG**

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
PLANZEICHENVERORDNUNG,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG
IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

GEM. § 4 (1) BauGB	GEM. § 3 (2) BauGB	GEM. § 10 (1) BauGB	GEM. § 10 (3) BauGB
BEARBEITET AM: 21.08.2002 / RO	BEARBEITET AM: 22.11.2002 / RO	STAND AM: 23.4.2003 / RO	

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 5 "Zur Birnreeke", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Wollershausen, den 10. Juli 2003

Siegel

gez. Schakowske
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.05.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 "Zur Birnreeke" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 Abs. 4 BauGB öffentlich bekanntgemacht.

Wollershausen, den 10. Juli 2003

Siegel

gez. Schakowske
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / L 4 - 599 / 2002

Die Verwirklichung 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 8/2002). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt Göttingen, den 10. Juni 2003

Siegel

gez. Frie

Planverfasser

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans "Zur Birnreeke" wurde ausgearbeitet vom

Hannover im August 2002

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung

30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon 05111 522530 Fax 529682

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.11.2002 dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans "Zur Birnreeke" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans "Zur Birnreeke" und der Begründung haben vom 20.01.2003 bis 20.02.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wollershausen, den 10. Juli 2003

Siegel

gez. Schakowske
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.11.2002 dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans "Zur Birnreeke" und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans "Zur Birnreeke" und der Begründung haben vom 20.01.2003 bis 20.02.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wollershausen, den 10. Juli 2003

Siegel

gez. Keller

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.11.2002 dem Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans "Zur Birnreeke" und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben von Wollershausen, den 10. Juli 2003

Siegel

gez. Keller

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan "Zur Birnreeke" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.04.2003 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

Wollershausen, den 10. Juli 2003

Siegel

gez. Schakowske
Bürgermeister

Genehmigung

Der Bebauungsplan "Zur Birnreeke" ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 23.04.2003 zur Genehmigung eingereicht worden.

Der Bebauungsplan "Zur Birnreeke" ist mit Verfügung (AZ: 100/03/100) vom 23.04.2003 unter Auflagen/Mitgaben genehmigt. Die kennlich gemachten Teilbereiche der Genehmigung ausgenommen.

Wollershausen, den 10. Juli 2003

Siegel

gez. Keller

Betrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist in der Verfügung vom AZ: 100/03/100 aufgeführten Auflagen/Mitgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am 23.04.2003 beigetreten.

Der Bebauungsplan "Zur Birnreeke" hat wegen der Auflagen/Mitgaben vom 23.04.2003 bis zum 23.04.2003 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Wollershausen, den 10. Juli 2003

Siegel

gez. Schakowske
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung (Der Satzungsbeschluss) der Änderung des Bebauungsplans "Zur Birnreeke" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan "Zur Birnreeke" ist damit am 03.07.2003 rechtsverbindlich geworden.

Wollershausen, den 10. Juli 2003

Siegel

gez. Schakowske
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans "Zur Birnreeke" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplans "Zur Birnreeke" nicht geltend gemacht worden.

Wollershausen, den 10. Juli 2003

Siegel

gez. Keller

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans "Zur Birnreeke" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wollershausen, den 10. Juli 2003

Siegel

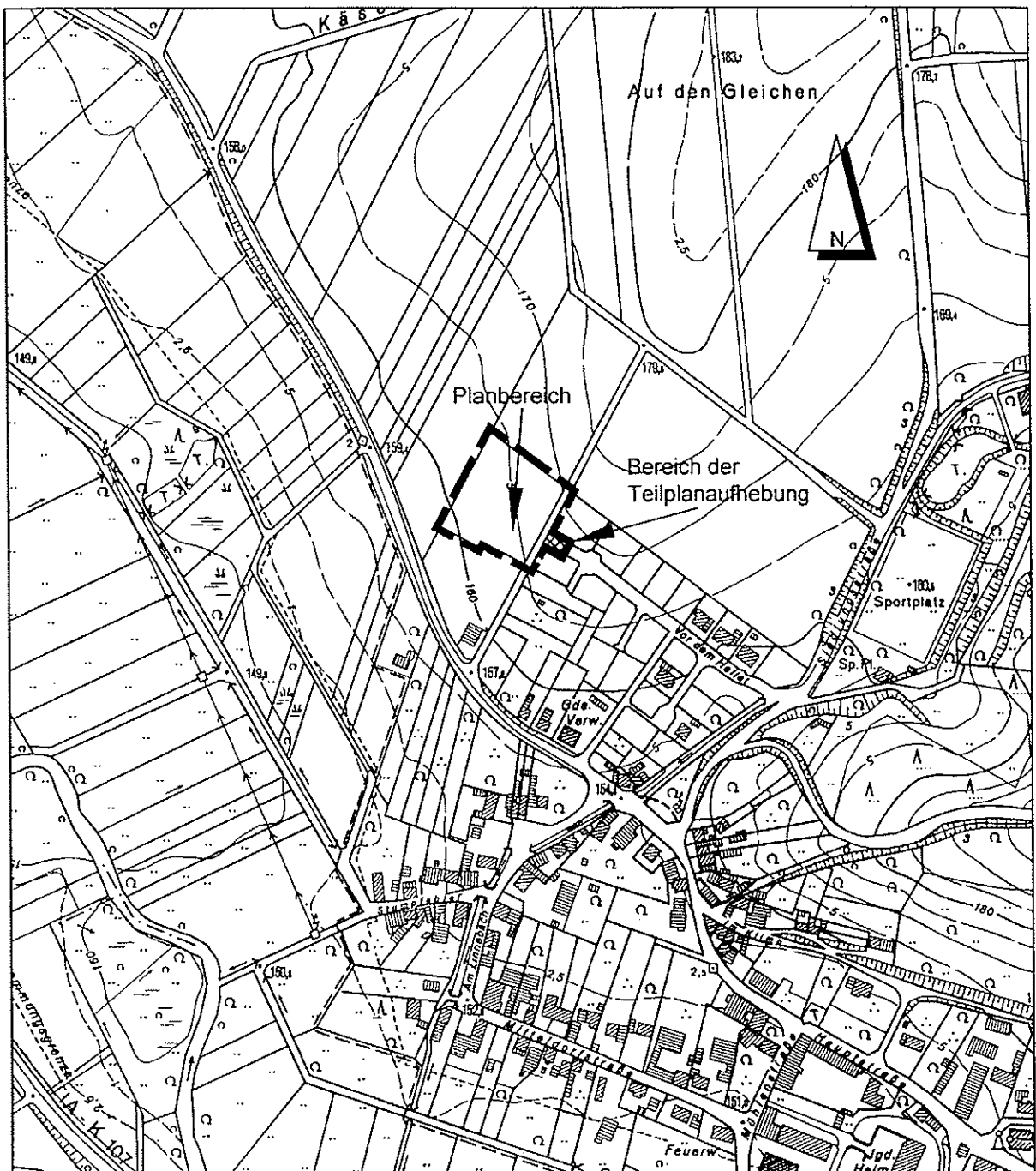
gez. Keller

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen
*) sowie der/die Teilplanaufhebung

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
23.4.2003	gemäß § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE WOLLERSHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 5 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
„ZUR BIRNREEKE“ MIT TEILPLANAUFHEBUNG



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Wollershausen hat am 15.5.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Zur Birnreeke" beschlossen."

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Nordwesten der Ortslage im westlichen Anschluß an das Baugebiet „Vor dem Heller - West“. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt. Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Zur Birnreeke“ greift in den Bebauungsplan Nr. 4 „Vor dem Heller – West“ ein. Mit der Bebauungsaufstellung wird der überplante Bereich gleichzeitig aufgehoben.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Wollershausen ist der Samtgemeinde Gieboldehausen zugeordnet. Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufgabe des Grundzentrums bekommen, während die übrigen Gemeinden der Samtgemeinde eine Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes zugestanden bekommen haben.

Die Gemeinde Wollershausen hat in den letzten Jahren die Wohnbauentwicklung im Baugebiet „Vor dem Heller – West“ vollzogen. Die Bauplätze sind bis auf einen alle verkauft. Um die Wohnbauentwicklung weiter aufrechtzuerhalten und Abwanderungen zu vermeiden, wird es notwendig, weitere Bauflächen auszuweisen. Im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde weitere Wohnbaufläche für die Wohnbauentwicklung in Wollershausen dargestellt. Die Entwicklung entspricht den Zielen der Regionalplanung.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

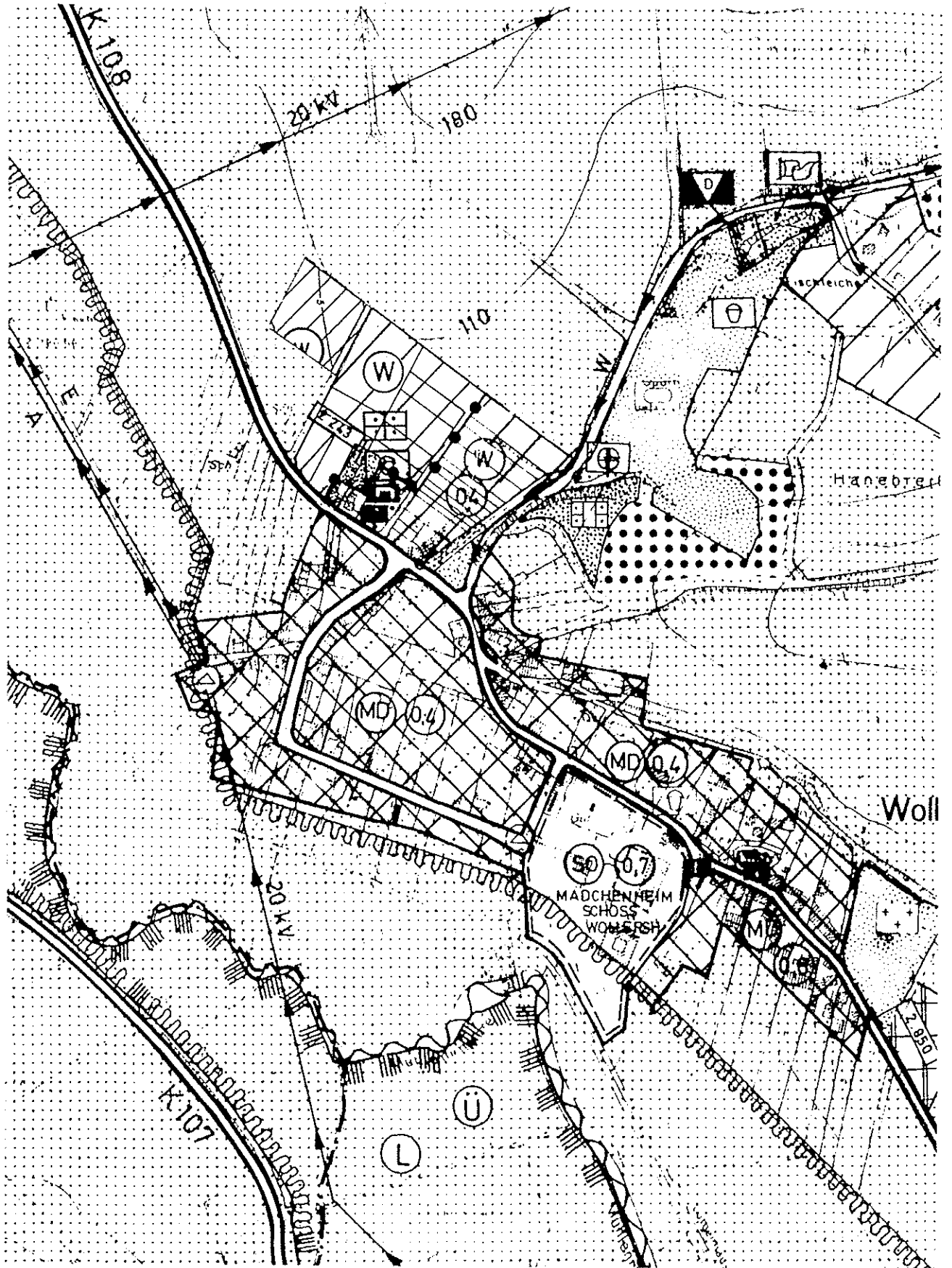
Die Samtgemeinde Gieboldehausen hat in der Zeit von 1973 bis 1978 den Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 20.2.1978 vom Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt und am 20.4.1978 bekanntgemacht.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat die Aufstellung von 27 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. bis 14. und die 16. - 25. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde während des Aufstellungsverfahrens eingestellt und nicht weiterverfolgt.

Im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt worden.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5.000
mit eingearbeiteten Änderungen



2.3 Umweltbericht

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für das geplante Baugebiet keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, zumal das Städtebauprojekt im Außenbereich unter 100.000 m² wie auch unter 20.000 m² Grundfläche liegt (Plan-gebietsgröße 6.040 m²). Auf den Umweltbericht wird verzichtet.

2.4 Natur und Landschaft

Die geplante Wohnbaufläche liegt am nordwestlichen Ortsrand von Wollershausen und wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Ein das Landschaftsbild prägender Bewuchs ist nicht vorhanden.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen ist der Planbereich wie folgt dargestellt.

- | | |
|------------|---|
| Karte I: | Teilaspekt Arten und Lebensgemeinschaften
Acker- und Gartenbaubiotope
Acker geringer Bedeutung |
| Karte II: | Wichtige Bereiche Landschaftsbild
Leistungsfähigkeit des Landschaftsbildes für das Land-
schaftserleben und Zieltypen
Wenig bis mäßig eingeschränkt - Zieltyp Erhalt / Ver-
besserung
Raumtypen
Ohne Darstellung
Beeinträchtigungen
Ohne Darstellung |
| Karte III: | Wichtige Bereiche Boden
Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
Eingeschränkt - Zieltyp Verbesserung
Ackerflächen, geringes bis hohes Beeinträchtigungsrisiko
durch Wassererosion und Verdichtung und hohes Beeinträchtigungsrisiko durch Schadstoffeintrag
Eingeschränkt bis stark eingeschränkt – Zieltyp Ver-
besserung / Wiederherstellung
Ackerflächen, geringes bis hohes Beeinträchtigungsrisiko
durch Verlust sämtlicher Bodenfunktionen bei Versiegelung
(40% - 70%) und durch Schadstoffeintrag |
| Karte IVa: | Wichtige Bereiche Wasser – Teilaspekt Grundwasser
Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - Teilaspekt Grund-
wasser
Wenig bis mäßig eingeschränkt - Zieltyp Erhalt / Ver-
besserung
Ackerfläche, Beeinträchtigung bzw. Beeinträchtigungsrisiko
der Grundwasserqualität durch Nitrateintrag mittel bis hoch
Eingeschränkt bis stark eingeschränkt - Zieltyp Ver-
besserung / Wiederherstellung |

Siedlungsflächen mit hohen bis sehr hohen Beeinträchtigungsrisiken bzw. Beeinträchtigungen von Quantität und Qualität durch geringen bis hohen Versiegelungsgrad (<70% und sehr hohes Nitrat-/Schadstoffeintragsrisiko)
Beeinträchtigungen

Bereiche hoher – sehr hoher Versiegelung
Siedlungsfläche mit 40 % - 70 % Versiegelung
Wichtige Bereiche Grundwasser
Wasserschutzgebiete / Schutzwirkung der Deckschichten
Schutzwirkung der Deckschichten - mittel

Karte IVb:

Wichtige Bereiche Oberflächengewässer
Oberflächengewässer
Im Änderungsbereich ist kein Oberflächengewässer vorhanden

Karte IVc:

Wichtige Bereiche Wasser
Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes – Teilaspekt
Gebietsretention
Eingeschränkt bis stark eingeschränkt – Zieltyp Verbesserung / Wiederherstellung
Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - Teilaspekt Fließgewässer- und Gebietsretention
Beeinträchtigungen
Mittel versiegelte Siedlungsflächen (Versiegelungsgrad 0 % - 70 %)

Karte V:

Wichtige Bereiche Klima / Luft - Klimatopie
Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Zieltypen
Wenig bis mäßig eingeschränkt: Zieltyp Erhalt/ Verbesserung
Bedarfsraum

Karte VI:

Einzelziele und Maßnahmen - Schutzgebiete und Schutzobjekte
Ohne Darstellung

Karte VII:

Einzelziele und Maßnahmen
Siedlung, Industrie, Gewerbe
allgemeine Anforderungen an Siedlungen gem. Kapitel 8.3
Landwirtschaft
Allgemeine Anforderungen an die Landwirtschaft gem. Kapitel 8.6

Wie aus dem Landschaftsrahmenplan hervorgeht, werden besonders wichtige oder empfindliche Bereiche für Natur und Landschaft nicht berührt. Dennoch stellt die Inanspruchnahme der Fläche für die geplante Bebauung einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Für die Gemeinde ist der Eingriff in den Naturhaushalt unvermeidbar, da Wohnbaufläche benötigt wird. Unter Punkt Natur und Landschaft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der Eingriff und Ausgleich bewertet und eine Bilanz erstellt.

2.4 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für die bauliche Entwicklung weitere Wohnbaufläche zur Verfügung zu stellen. Des Weiteren soll der Bebauungsplan die städtebauliche Ordnung nachhaltig und verbindlich festsetzen und die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen bilden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Hieraus wird aufgrund der Nachbarschaft und der planerischen Zielsetzung, Wohnbaufläche bereitzustellen, ein allgemeines Wohngebiet entwickelt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen, Baugrenzen

In Anlehnung an das angrenzende Baugebiet und unter Berücksichtigung der Ortsrandlage wird für das allgemeine Wohngebiet eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Die Grund- und Geschoßflächenzahl wird mit 0,3 ausgewiesen. Dabei wird das höchstzulässige Maß gemäß § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft, um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren. Die Bauweise ist auf Einzel- und Doppelhäuser, in der offenen Bauweise, begrenzt.

Die überbaubare Fläche ist großzügig mit Baugrenzen festgesetzt worden, um ausreichend Raum für die Aufteilung der Grundstücke sowie die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken zu geben.

3.4 Verkehr

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Verlängerung der Straße „Vor dem Heller“, die dann im Südwesten einen Anschluß an die Kreisstraße (K 108) erhalten soll. Zur Verringerung der Fahrgeschwindigkeit soll die Fahrgasse so begrenzt werden, daß ein Begegnungsverkehr stellenweise nicht möglich ist. Im übrigen soll die Verkehrsfläche einen verkehrsberuhigten Ausbau, wie die Straße „Vor dem Heller“ erhalten.

Mit der Erschließung des geplanten Wohngebietes soll bereits der Anschluß an die K 108 als Baustraße hergestellt werden. Der Anschluß wird damit begründet, daß die Straßen in den Baugebieten „Vor dem Heller“ und „Vor dem Heller – West“ als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut sind, die von den Kindern auch zum Spielen genutzt werden und damit nicht einen Schwerlastverkehr für die neuen Baustellen verkraften können. Hierin wird eine Gefährdung der Kinder gesehen, welches durch den geplanten Anschluß an die Kreisstraßen vermieden werden soll. Zum bestehenden Baugebiet wird die Durchfahrt während der Bauzeit nicht hergestellt, damit auch kein Schleichverkehr entstehen kann. Für den Anschluß an die Kreisstraße wird eine gesonderte Vereinbarung mit dem Landkreis Verkehrsbehörde getroffen, da der Straßenanschluß über den Bebauungsplan planungsrechtlich nicht abgesichert ist. Erst in dem anschließenden Bebauungsplan wird der Straßenanschluß ausgewiesen. Es besteht auch nicht die Absicht, die Anbindung vollständig herzustellen. Dies soll erst mit dem nächsten Bebauungsplan erfolgen. Der Anschluß wird als Baustellenzufahrt angesehen und erhält nur einen Ausbau als Baustraße.

Aus verkehrlicher Sicht wird die Baustraßenregelung von Seiten des Landkreises unterstützt. Es ist zu gegebener Zeit zu entscheiden, ob die Baustraßeneinmündung in die K 108 verkehrlich abgesichert werden muß. Die Erschließungsplanung ist mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

Für die Müllentsorgung soll die Baustraße auch über die Bauphase hinaus weiter genutzt werden, um ein Wenden der Müllfahrzeuge zu vermeiden.

Mittel – bis langfristig ist über die Anschlußplanung ein Anschluß an die K 108 vorgesehen.

Die geplante Wohnstraße wird bis an den nordöstlichen Plangebietsrand geführt. Damit wird angedeutet, daß das Wohnbaugebiet nach Nordosten erweitert werden kann.

Der landwirtschaftliche Weg „Zur Birnreeke“ soll südwestlich der Straße „Vor dem Heller“ aufgehoben und den Bauplätzen zugeordnet werden. Im nördlichen Teil wird der Wirtschaftsweg an die Wohnstraße angebunden. Dadurch wird die Wohnstraße mit landwirtschaftlichem Verkehr belastet. Da der Wirtschaftsweg nicht die große Bedeutung im Wegenetz besitzt, kann der geringe Verkehr über die Wohnstraße abgewickelt werden.

3.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Das Baugebiet bildet im Nordosten und Nordwesten den Ortsrand auf Dauer neu, während im Südwesten in absehbarer Zeit die Erweiterung bis an die Kreisstraße erfolgt. Für die Ortsrandgestaltung entlang der Nordwestgrenze ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen und entlang der Nordostgrenze ein 3 m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen, der mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Die Pflanzdichte wird durch die textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 3 geregelt.

3.6 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt und weist keinen Baum und Strauch auf. Um eine allgemeine Durchgrünung sicherzustellen, ist eine flächenbezogene Anpflanzfestsetzung getroffen worden. Damit wird auch ein Ausgleich für den vorgenommenen Eingriff in den Naturhaushalt geleistet.

zu Nr. 2

Der ausgewiesene Pflanzstreifen dient der Ortsrandgestaltung. Mit der festgesetzten Pflanzdichte je 15 lfdm einen Laubbaum, drei Großsträucher und sechs Kleinsträucher anzupflanzen, wird das Ziel der Ortsrandgestaltung erreicht. Diese Maßnahme ist als Ausgleichsmaßnahme zu werten.

zu Nr. 3

Der Pflanzstreifen am nordöstlichen Ortsrand liegt an der Breitseite der Baugrundstücke und kann nur in einer Breite von 3 m ausgewiesen werden. Hier wird die Ortsrandgestaltung nur durch die Anpflanzung von Laubbäumen gewährleistet. Auch diese Maßnahme ist als Ausgleichsmaßnahme zu werten.

zu Nr. 4

Die Verkehrsflächen sollen ohne begrünende Elemente nicht ausgebaut werden. So verbessern Straßenbäume den Wohnwert im Wohngebiet und tragen zur Gestaltung des Straßenraumes bei. Auf eine Standortfestsetzung ist verzichtet, da die Bauplatzaufteilung noch nicht festgelegt ist und die tiefbautechnischen Planungen noch nicht erfolgt sind. Um Konflikte mit den Ver- und Entsorgungsleitungen und den Grundstückszufahrten zu vermeiden, ist lediglich die Anzahl der Straßenbäume festgesetzt worden, die im Rahmen der tiefbautechnischen Planung an geeigneter Stelle vorgesehen werden.

zu Nr. 5

Durch die geplante Versiegelung wird der Anfall an Oberflächenwasser vergrößert, zumal die Fläche für die natürliche Versickerung geringer wird. Durch das sofortige Ableiten des Oberflächenwassers werden die Vorfluter derart belastet, daß es zu vermehrten Überschwemmungen kommt. Diese Hochwasser richten einen erheblichen Schaden bei Flora und Fauna an. Um diesen Schaden zu vermeiden, darf im Bereich des Baugebietes das Oberflächenwasser nur in dem Umfang abgeleitet werden, wie es bei landwirtschaftlicher Nutzung anfällt. Aufgrund der Hanglage und der Bodenbeschaffenheit kann davon ausgegangen werden, daß 15 L/sek/ha Wasser anfallen. Diese Wassermenge fällt heute bereits an und wird schadlos abgeleitet. Mit der getroffenen Festsetzung 1,5 L/sek/1.000 m² wird der Abflußwert beibehalten. Der Bauherr ist somit verpflichtet, für die Rückhaltung auf dem Baugrundstück Sorge zu tragen.

Geht man davon aus, daß bei 40 % Versiegelung ein Wasseranfall von 7,0 L/sek/1.000 m² entsteht, müssen 5,5 L/sek/1.000 m² zurückgehalten werden. Die Wassermenge wird auf 20 Min. Rückhalte berechnet. Das ergibt eine Wassermenge vom 6.600 L. Die Rückhaltmenge kann dadurch reduziert werden, daß die zulässige Versiegelung von 0,3 Grundflächenzahl nicht ausgenutzt wird und die Versiegelung der Zu- und Ausfahrtsbereiche wie die Wegebefestigung in wasserdurchlässigem Material erstellt wird, so daß die normale Versickerung weiterhin verbleibt. Außerdem kann durch Anlegung von flächenhaften Versickerungsmulden auf dem Grundstück das Rückhaltevolumen reduziert werden.

Bei der Ermittlung des Rückhaltevolumens sollte berücksichtigt werden, daß auch eine ausreichende Sicherheit vorgesehen wird, damit bei außergewöhnlichen Regenfällen das Aufnahmevermögen ausreichend bemessen ist. Für diese besonderen Fälle sollte der Überlauf in eine Mulde im Gartenbereich geleitet werden, damit das Gebäude nicht in Mitleidenschaft gezogen wird.

Die Anlage der Rückhaltebehältnisse sollte auch Anregung geben, das Regenwasser als Brauchwasser zu nutzen. So kann es zum Beispiel im Garten als Gießwasser genutzt werden. Um eine bestimmte Wassermenge als Brauchwasser nutzen zu können, muß das Fassungsvermögen des Rückhaltebehälters um die gewünschte Menge erweitert werden. Diese Menge kann dann auf Dauer zurückgehalten werden.

Die Zu- und Ablaufkanäle unter der Erde müssen mindestens einen Durchmesser von 100 mm besitzen. So kann der Ablauf direkt am Rückhaltebecken durch seine schwimmergesteuerte Pumpe, die aufgrund der Leitung und des Abflußquerschnittes die Abgabemenge gewährleistet, geregelt werden. Außerdem besteht die Möglichkeit, durch ein schwimmergesteuertes Abflußrohr eine gleichbleibende Abflußmenge, unabhängig vom Wasserstand im Rückhaltebehälter, abzugeben. Eine Verringerung der Regenwasserleitung bis zur öffentlichen Straße ist nicht erforderlich.

Als weitere Variante kann in Betracht kommen, daß im Übergabeschacht von der öffentlichen zur privaten Leitung ein Reduzierstück eingesetzt wird, das so berechnet ist, daß bei gefülltem Rückhaltebecken und dem damit verbundenen Wasserdruck die max. Abgabemenge erreicht wird. Bei abnehmendem Wasserstand wird auch die Abgabemenge verringert. Hier könnte man auch eine Durchschnittsberechnung erstellen, die bei mittlerem Wasserstand die zulässige Abgabemenge erreicht, so daß bei vollem Behälter der Abfluß größer ausfällt. Bei dieser Anschlußart muß jedoch gewährleistet sein, daß die Regenwasserkanäle in den Straßen diese Menge nicht aufnehmen können. In den meisten Fällen sind die öffentlichen Kanäle überdimensioniert, weil sie ein Mindestmaß nicht unterschreiten sollen.

Somit bestehen ausreichend Möglichkeiten den Regenwasserabfluß ordnungsgemäß durchzuführen. Da alle Abflußregulierungen nicht sehr aufwendig sind und die festgesetzte Rückhaltung gewährleisten, besteht kein Erfordernis, eine bestimmte Art festzuschreiben.

Die Durchsetzung dieser Festsetzung erfolgt im Rahmen der Anschlußgenehmigung durch die Samtgemeinde Gieboldehausen. Auf die Anleitung der Regenwasserrückhaltung der Samtgemeinde Gieboldehausen wird hingewiesen.

3.7 Natur- und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Bebauung und den Ausbau der Straßen im Gebiet wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen.

Gem. § 1a BauGB soll sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Das Baugebiet ist auf das notwendige Maß der künftigen Entwicklung von Wollershausen begrenzt, es ist eine sparsame Erschließungsform und eine geringe Grundflächenzahl festgesetzt worden, so daß sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen wird und das Maß der Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt worden ist.

Dennoch werden folgende Schutzgüter durch die geplante Versiegelung beeinträchtigt.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Untereichsfeldes wird im wesentlichen bestimmt durch den harmonischen Wechsel von Wald und Freiland, den landwirtschaftlich geprägten Senken und Hügellandschaften und einem ausgeprägten System unverbrauchter Bach- und Flußniederungen. Durch das Plangebiet wird der Ortsrand von Wollershausen neu gebildet, der zum Teil durch Gartenfläche alte Obstwiesen sowie durch das Neubaugebiet geprägt wird. Die Neubebauung ist zur freien Landschaft noch nicht eingegrünt, so daß die Verschiebung des Ortsrandes für das Landschaftsbild nicht von nachteiliger Bedeutung ist. Da die Gemeinde die bauliche Entwicklung in südwestlicher Richtung weiter betreibt, wird auf diese Ortsrandgestaltung verzichtet. Eine allgemeine festgesetzte Durchgrünung des Baugebietes trägt zur harmonischen Einbindung in das Landschaftsbild bei.

Boden

Durch die Versiegelung wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt. Mit der niedrig ausgewiesenen Grundflächenzahl ist der Eingriff stark minimiert. Des weiteren sollte die Versiegelung im Gartenbereich gering gehalten werden, so daß nicht sämtliche Wege gepflastert und befestigt werden. Durch die Umnutzung von Ackerland zu Gartenland wird eine Verbesserung für das Schutzgut vorgenommen. Der Ausgleich wird damit gesichert.

Wasser

Durch die Bebauung - Versiegelung wird das Schutzgut Wasser-Grundwasser gleichermaßen wie der Boden beeinträchtigt. So wird durch die Versiegelung das anfallende Regenwasser aufgefangen und abgeleitet, wodurch die Grundwasseranreicherung verloren geht. Gleichzeitig werden durch die verstärkte Ableitung die Vorfluter überlastet, die verstärkt Hochwasser führen und damit erhebliche Schäden bei Flora und Fauna anrichten. Durch die Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung des abzuleitenden Regenwassers nicht möglich. Es wird daher erforderlich das Regenwasser zurückzuhalten und über einen längeren Zeitraum an die Vorfluter abzugeben. Hierfür bietet sich die zentrale wie die dezentrale Regenwasserrückhaltung an.

Die dezentrale Rückhaltung verpflichtet die Bauherren zur Rückhaltung auf den Baugrundstücken. Diese Verpflichtung ist meist gekoppelt an die tatsächlich versiegelte Fläche, so daß bei geringer Versiegelung auch eine geringe Regenwasserrückhaltung erforderlich wird. (Anlaß zur sparsamen Versiegelung). Durch die Regenwasserrückhaltung auf dem Baugrundstück werden die Betroffenen dazu angeregt, das aufgestaute Wasser für Brauchwasserzwecke zu nutzen. So kann das Wasser zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser im Haus genutzt werden. Diese Maßnahme trägt dazu bei, weniger Trinkwasser zu verbrauchen, wodurch auch weniger Wasser aufbereitet und gefördert werden muß. Damit wird der Grundwasserverbrauch reduziert. (siehe Hinweis der EEW unter Trinkwasserversorgung Seite 15).

Mit der Regenwasserrückhaltung wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser ausgeglichen.

Luft und Klima

Mit Versiegelung von Freiflächen verändert sich das Lokalklima mit Temperaturerhöhung, Verringerung der relativen Luftfeuchte, Verringerung der Windgeschwindigkeit. Durch den gering gehaltenen Versiegelungsgrad und die intensiven Begrünungsmaßnahmen werden negative Auswirkungen auf das lokale Klima vermieden.

Arten und Lebensgemeinschaften

Der Landschaftsrahmenplan stellt den Bereich als Acker mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dar.

Durch die intensive Ackernutzung ist eine Entwicklung von Arten und Lebensgemeinschaften ungestört nicht möglich.

In Anlehnung an das Osnabrücker Modell wird eine Ausgleichsbilanz erstellt.

Bestandsberechnung

Plangebiet	6.040 m ²				
aus Bebauungsplan Nr. 4 „Vor dem Heller – West“					
Öffentliche Grünfläche	137 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	164 WE
neu beplante Fläche					
Ackerland	5.463 m ²	x	0,7 WE/m ²	=	3.824 WE
landwirtschaftl. Weg mit Krautrand	440 m ²	x	0,3 WE/m ²	=	132 WE
				=	4.120 WE
					=====

Planungsbewertung

Plangebiet	6.040 m ²				
allgem. Wohngebiet	4.696 m ²				
0,3 GRZ = 1.409 m ² + 50 % = 705 m ²	2.114 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Gartenfläche	2.582 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	3.098 WE
Verkehrsfläche	1.344 m ²	x	0,0 WE/m ²		
landwirtschaftl. Weg	252 m ²	x	0,3 WE/m ²	=	76 WE

					3.174 WE

zuzüglich

aus textlicher Festsetzung Nr. 1

4.689 m² allgemeines Wohngebiet

= 10 Laubbäume x 50 WE

= 20 Großsträucher x 28 WE

= 500 WE

= 560 WE

aus textlicher Festsetzung Nr. 2 + 3				
595 m ² Pflanzstreifen	x	0,3 WE/m ²	=	179 WE
aus textlicher Festsetzung Nr. 4				
= 4 Straßenbäume x 68 WE			=	272 WE
				<hr/>
				4.685 WE
				=====

Aus der Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung ergibt sich ein Kompensationsüberschuß von 565 Werteeinheiten. Damit ist der Ausgleich durch die textlichen Festsetzungen sichergestellt.

3.9 Hinweise

Von der Landwirtschaftskammer wird darauf hingewiesen, daß der landwirtschaftliche Weg vom landwirtschaftlichen Verkehr stark genutzt wird. Ein uneingeschränkter landwirtschaftlicher Verkehr muß weiterhin gesichert bleiben.

Über die geplante Wohn- und Baustraße sowie über den verbleibenden landwirtschaftlichen Weg ist der Verkehr ungehindert möglich.

3.10 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf. Der Abstand zu den nächsten landwirtschaftlichen Betriebsstellen ist ausreichend.

4. Örtliche Bauvorschrift

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.

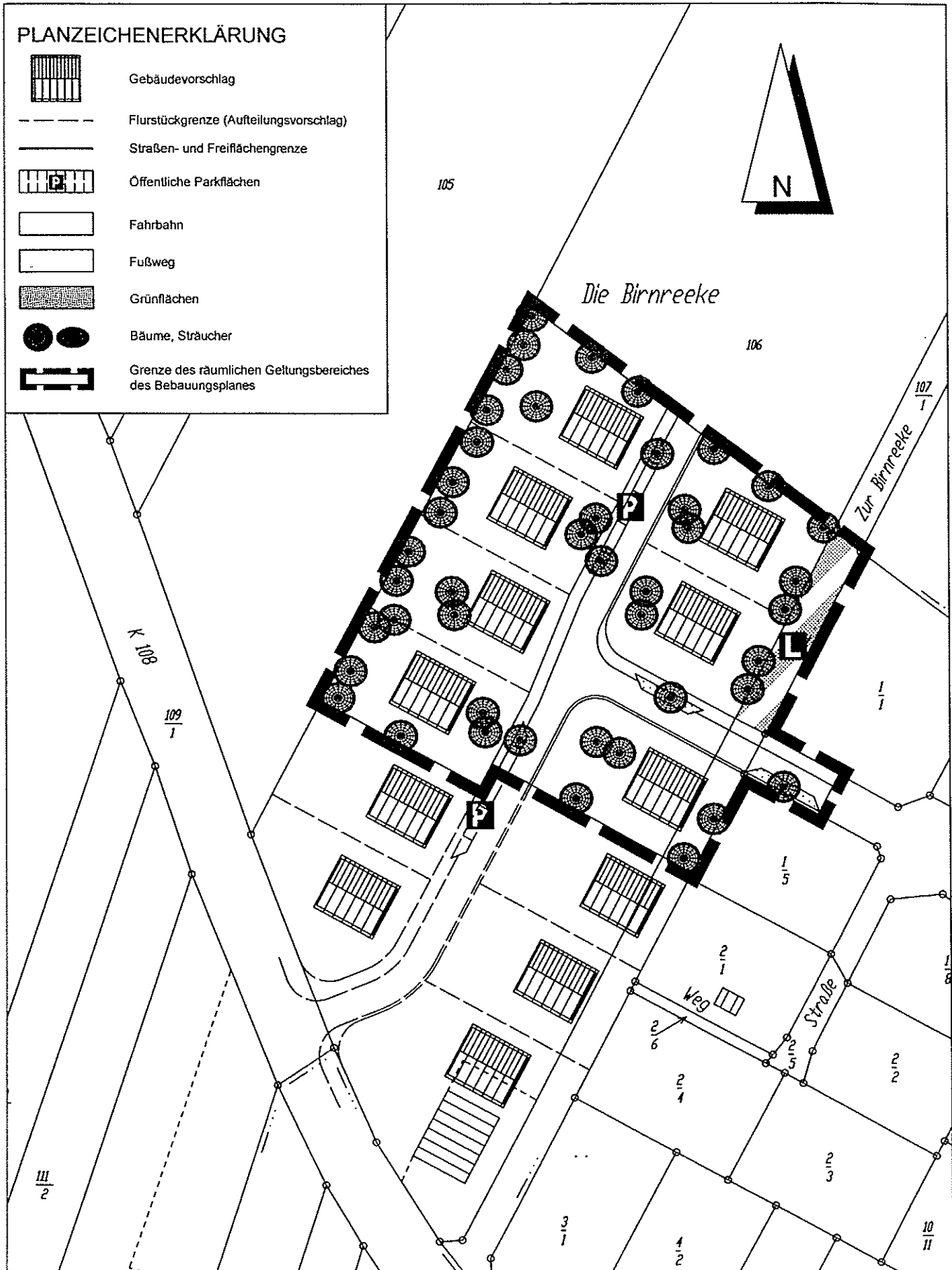
§ 2 Dachneigung

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 Dachfarben rot bis braun erreicht.

Bebauungsentwurf, M. 1:1.000



5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

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

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über die vorhandenen Leitungen durch die EEW sichergestellt.

Von der EEW wird darauf hingewiesen, daß am 01.01.2003 die novellierte Trinkwasserverordnung in Kraft tritt. Hierin werden für die Nutzung von Brauchwasser im Haushalt unter § 3 feste Regeln vorgegeben. Ebenso besteht nach § 13 (3) eine Verpflichtung, die Inbetriebnahme bzw. den Betrieb einer Brauchwasseranlage der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

Die Löschwasserversorgung wird über die Trinkwasserversorgung sichergestellt. Die EEW stellt im Rahmen der Transportkapazität der Trinkwasserleitung Löschwasser zur Verfügung. Im übrigen steht das Wasser der nahegelegenen Teiche am Dorfgemeinschaftshaus zur Verfügung.

Bei den Löschwasserentnahmestellen aus der zentralen Wasserversorgungsleitung muß die Wasserlieferung für die Dauer von zwei Stunden mind. 800 l/min. betragen. Die Entnahmestellen (Hydranten) dürfen höchstens 80 m von den zu schützenden Objekten entfernt liegen.

Die zur Bekämpfung von Bränden erforderlichen Mindestlöschwassermengen von 800 l/min. werden im allgemeinen bei derartigen Rohrnetzen nur dann erreicht, wenn sie als Ringleitung von mind. 100 mm NW verlegt werden.

Von der EEW wird darauf hingewiesen, daß aus der Trinkwasserleitung nur in dem Umfang der Transportkapazität der Versorgungsleitung Löschwasser zur Verfügung gestellt wird.

Um die Löschwassermenge von 800 l/min sicherzustellen, muß bei nicht ausreichender Versorgung Löschwasser zusätzlich aus den Teichen nördlich des Dorfgemeinschaftshauses gepumpt werden. Die Feuerwehr der Samtgemeinde hat ausreichend Gerät, den Wassertransport über eine Strecke von 600 m sicherzustellen.

Die Baugrundstücke müssen so an einer mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder einen solchen Zugang zu ihr haben, daß der von den baulichen Anlagen ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist.

Die Breite der Fahrgasse muß mindestens 3 m breit sein; sie muß, wenn sie nicht gradlinig verläuft, bei einem Außenradius der Kurven von

- a) 10,5 m bis 12 m, mindestens 5 m
- b) mehr als 12 m bis 15 m, mindestens 4,5 m
- c) mehr als 15 m bis 20 m, mindestens 4 m
- d) mehr als 20 m bis 40 m, mindestens 3,5 m
- e) mehr als 40 m bis 70 m, mindestens 3,2 m
- f) mehr als 70 m, mindestens 3 m

betragen.

In Abstimmung mit der Örtlichen Freiwilligen Feuerwehr (Ortsbrandmeister) ist der Löschwasserbedarf über eine Wasserleitung mit 100 mm Durchmesser und entsprechenden Hydranten gedeckt. Der Teich am Dorfgemeinschaftshaus trägt zusätzlich zur Löschwassergewährleistung für den Nahbereich (Siedlungsstraße, Lucasgrund und Vor dem Heller) bei.

Es wird angeregt, am südlichen Teil des Teiches (Sportplatz) ein zusätzliches Tor einzubauen.

Die Abwässer werden im Trennsystem der Verbandskläranlage zum Klärwerk in Rhum-springe geleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser wird nur in dem festgesetzten Umfang (1,5 l/sek/1.000m²) über den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet. Es wird jedoch empfohlen, das Dachflächenwasser aufzufangen und als Brauchwasser im Gartenbereich zu nutzen.

Für die Straßenfläche ist im Rahmen der tiefbautechnischen Planung eine Regenwasser-rückhaltung vorzusehen. Ein Regenwasserrückhaltebecken ist nicht möglich, da keine Fläche zur Verfügung steht. So soll ein Staukanal eingerichtet werden, der das ab-fließende Regenwasser von der Straßenverkehrsfläche aufnimmt und gedrosselt mit 1,5 l/sek/1.000 m² an den Vorfluter abgibt. Dadurch ist ein vermehrtes Ableiten von Regen-wasser aus dem Baugebiet insgesamt ausgeschlossen. Die wasserrechtlichen Genehmigungen werden vor dem Ausbau eingeholt.

Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Göttingen sichergestellt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die EAM, Göttingen, gewährleistet.

5.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzu-sehen.

5.5 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 bis 12 Jahren ist im Plangebiet nicht ausgewiesen. Ein Spielplatz ist östlich des Baugebietes am Sportplatz vorhanden. Dieser ist unter 400 m Fußweg zu erreichen und so groß bemessen, daß er die erforderliche Spielplatzfläche von 2 % der Geschoßfläche des Baugebietes (28 m²) mit bereitstellt.

Ein Ausnahmeantrag wird hiermit gestellt.

5.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

Erwerb und Freilegung	65.000,-- €
Verkehrsflächenausbau	40.000,-- €
Anlage der Grünflächen	3.000,-- €

Von diesen Beträgen werden 90 % über den Erschließungsbeitrag verteilt.

Regenwasserkanal	30.600,-- €
Schmutzwasserkanal	34.800,-- €
Hausanschlüsse (SW, RW)	19.200,-- €

Diese Kosten werden von der Samtgemeinde bzw. vom Abwasserverband getragen bez. umgelegt.

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

5.7 Die vorgesehene Finanzierung der zu treffenden Maßnahmen

Der Ausbau der notwendigen Erschließungsanlagen wird zu gegebener Zeit je nach Bedarf abschnittsweise erfolgen. Die Finanzierung wird rechtzeitig im Haushalt der Gemeinde vorgesehen.

5.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von	0,6040 ha
davon sind	
Allgemeines Wohngebiet	0,4696 ha
Verkehrsfläche	0,1344 ha
davon	
landwirtschaftl. Weg	0,0252 ha

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 5 und
Örtliche Bauvorschrift mit Teilplanaufhebung

"Zur Birnreeke"

vom 20.1.2003 bis einschließlich 20.2.2003

öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Wollershausen beschlossen.

Wollershausen, den 10. JULI 2003

gez. Schakowske
Bürgermeister