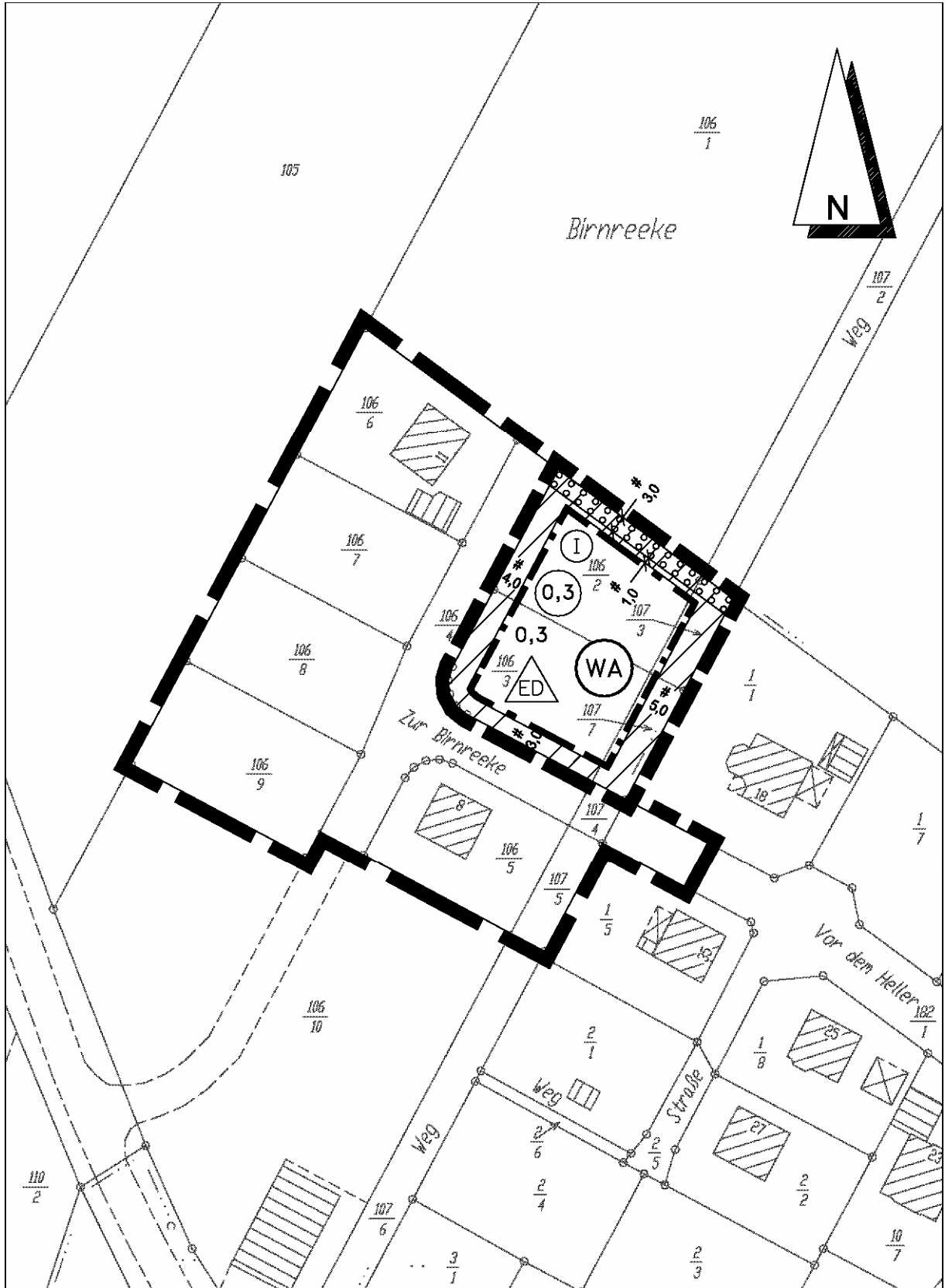


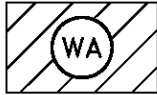
**Bebauungsplan Nr. 5 und Örtliche Bauvorschrift „Zur Birnreeke“
1. Änderung (vereinfacht), M. 1 : 1.000**



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3

Geschossflächenzahl
als Höchstzahl

0,3

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



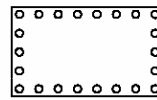
Baugrenze

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS- NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 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 Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

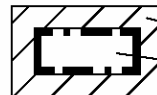
SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches der Änderung des
Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. | S. 2414) -
zuletzt geändert am 24.12.2008 (BGBl. | S. 3018)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. | S. 132) -
zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. | S. 466)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 10.2.2003 (Nds. GVBl. S. 89) -
zuletzt geändert am 10.12.2008 (Nds. GVBl. S. 381)

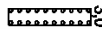
Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) -
zuletzt geändert am 13.5.2009 (Nds. GVBl. S. 191)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. | 1991 | S. 58)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2. Trifft für die 1. Änderung nicht zu.

3. Gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in dem mit  * gekennzeichneten Bereich einheimische hochwertende 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. Trifft für die 1. Änderung nicht zu.

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 Birmrøeke" 1. Änderung.

§ 2 Dachformen

Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und zweihüftige Pultdächer 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.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeindef die 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), am 22.09.2009 als Satzung beschlossen.

Wollershausen, den 22.09.2009

Siegel
gez. Schakowske
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/~~Verwaltungsausschuss~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.04.2009 die Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 4 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Wollershausen, den 22.09.2009

Siegel
gez. Schakowske
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte – ALK / L4-153/2009
Landkreis: Göttingen
Gemarkung: Wollershausen
Flur: 3

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach §§ 5 und 9 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nicht eigene oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.05.2009).

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.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Northeim
-Katasteramt Göttingen-
Göttingen, den 09.10.2009

Siegel
gez. Brandt

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Juni 2009

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682
gez. Keller

Vereinfachte Änderung

Der Rat/~~Verwaltungsausschuss~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.04.2009 dem Entwurf der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 5 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.06.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V. mit § 3 (2) BauGB vom 17.06.2009 bis einschließlich 20.07.2009 öffentlich ausgelegen.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 04.06.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 20.07.2009 gegeben.

Wollershausen, den 22.09.2009

Siegel
gez. Schakowske
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat die 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 5 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.09.2009 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wollershausen, den 22.09.2009

Siegel
gez. Schakowske
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 5 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.10.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 5 ist damit am 29.10.2009 rechtsverbindlich geworden.

Wollershausen, den 24.11.2009

Siegel
gez. Schakowske
Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 5 und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 5 schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Wollershausen, den

Siegel
Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung

Bebauungsplanes Nr. 5 und Örtliche Bauvorschrift „Zur Birnreeke“ 1. Änderung (vereinfacht)

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wollershausen hat den Bebauungsplan Nr. 5 und Örtliche Bauvorschrift „Zur Birnreeke“ in den Jahren 2002 und 2003 aufgestellt. Dieser wurde am 24.4.2003 vom Rat als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung vom 3.7.2003 wurde der Bebauungsplan Nr. 5 rechtsverbindlich.

Mit Beschluss vom 7.4.2009 hat der Rat der Gemeinde Wollershausen die Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 5 „Zur Birnreeke“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 betrifft den nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes. Der Planbereich liegt im Nordwesten der Ortslage an der Straße Zur Birnreeke und wird wie auf dem Deckblatt dieses Bebauungsplanes mit Begründung im Maßstab 1 : 5.000 dargestellt begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

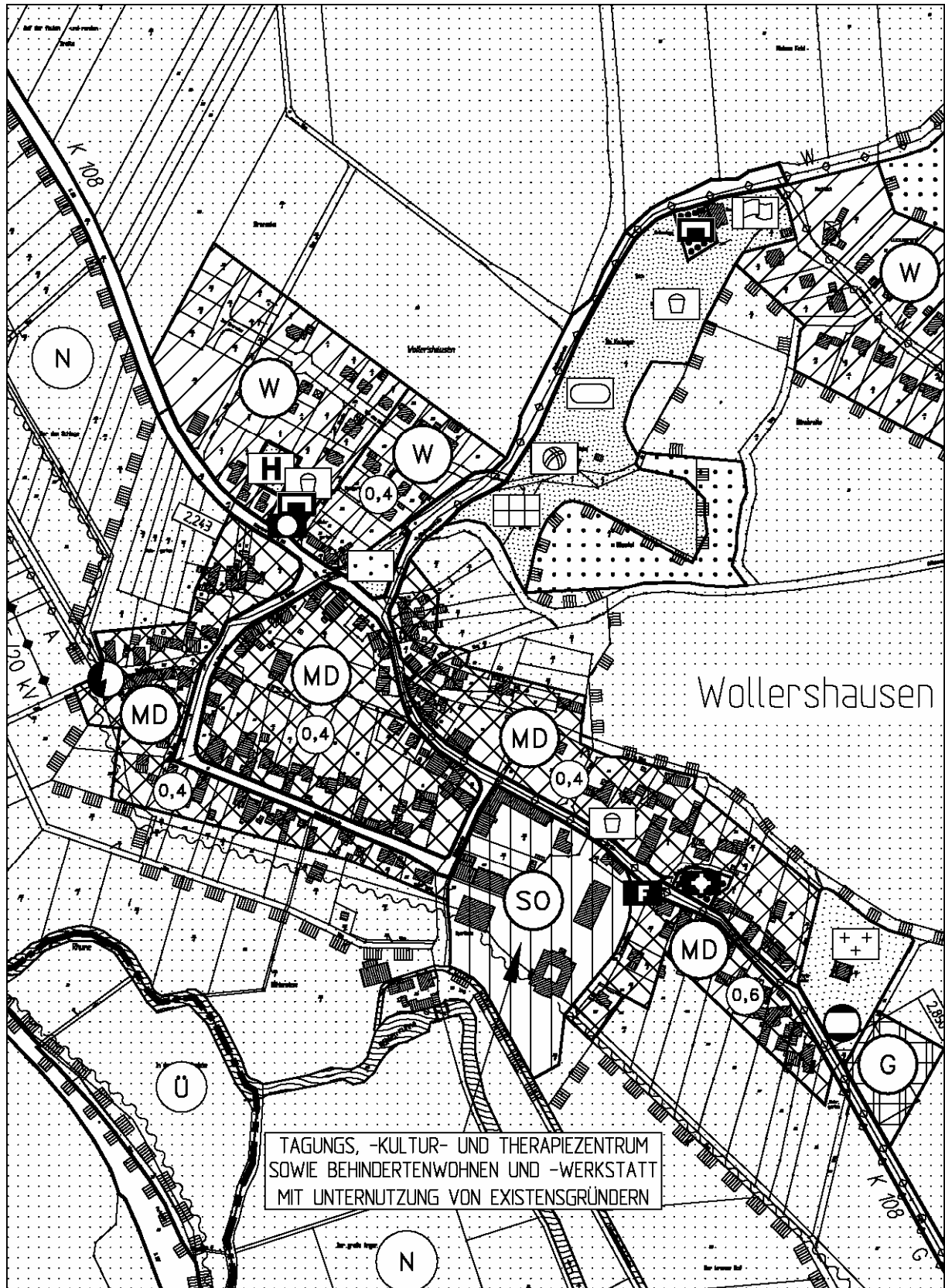
Der Bebauungsplan Nr. 5 „Zur Birnreeke“ ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen entwickelt worden. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich der 1. Änderung als Wohnbaufläche dar.

2.2 Natur und Landschaft:

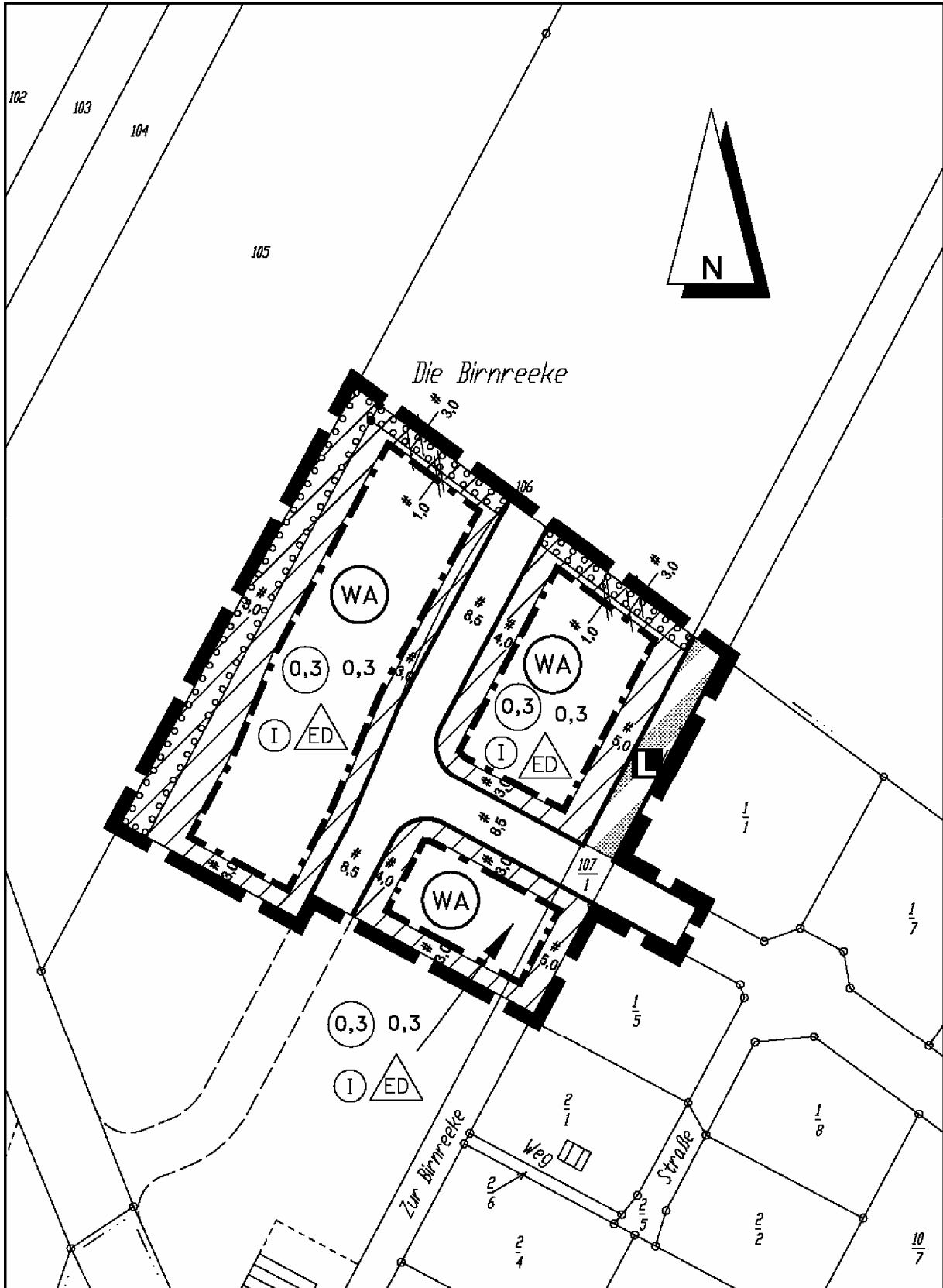
Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5 vom 3.7.2003 hat den Eingriff in Natur und Landschaft bewertet und einen Kompensationsüberschuss ermittelt.

Unter Punkt Natur und Landschaft -Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen- wird der veränderte Eingriff dem Bestand gegenübergestellt.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
mit eingearbeiteten Änderungen, M. 1 : 5.000



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, M. 1 : 1.000



2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden durch die Änderung nicht betroffen.

2.4 Umweltbericht

Gemäß § 13 BauGB wird die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden. Somit wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB vom Umweltbericht abgesehen.

Auch sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gegeben.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist es, die landwirtschaftliche Wegefläche aufzuheben und diese dem allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen. Die überbaubare Fläche soll der erweiterten Wohngebietsfläche angepasst werden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Änderungsbereich mit „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung Geschosshöhe I, Geschoss- und Grundflächenzahl 0,3 bleibt unverändert. Lediglich durch die Erweiterung des Wohngebietes ist eine erweiterte bauliche Nutzung möglich.

Die Bauweise ist mit offener Bauweise -nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig- beibehalten.

Die Baugrenze ist im Südosten bis 5,0 m an die Grenze des Änderungsbereiches verschoben worden. Im Übrigen sind die Baugrenzen beibehalten worden.

3.4 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sind von der Änderung nicht berührt.

3.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der entlang der Nordgrenze des Wohngebietes festgesetzte Pflanzstreifen von 3,0 m Breite ist beibehalten und über die ehemals landwirtschaftliche Wegefläche - Wegebremse verlängert worden.

3.6 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Die flächenhafte Pflanzfestsetzung für die Baugrundstücke wurde unverändert übernommen und gilt somit auch für das erweiterte Allgemeine Wohngebiet (je 500 m² ein Laubbaum und zwei Großsträucher).

zu Nr. 2

Ein 5 m breiter Pflanzstreifen ist im Änderungsbereich nicht vorhanden. Damit trifft die Festsetzung für die Änderung nicht zu.

zu Nr. 3

Die Pflanzfestsetzung für den 3,0 m breiten Pflanzstreifen wurde unverändert übernommen (je 15,0 lfdm mindestens ein Laubbaum).

zu Nr. 4

Die Änderung beinhaltet keine Verkehrsfläche. Damit trifft die textliche Festsetzung für die Änderung nicht zu.

zu Nr. 5

Die Begrenzung der Regenwasserableitung wurde unverändert übernommen und betrifft somit auch die erweiterte Wohngebietsfläche (je 1.000 m² Grundstücksfläche 1,5 l/sek).

Im Übrigen wird auf die Erklärung in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

3.6 Nichtberührung der Grundzüge der Planung durch die Änderung

Die 1. Änderung hebt lediglich den Teil des landwirtschaftlichen Weges auf, da sich herausgestellt hat, dass dieser Weg nicht benötigt wird. Diese Fläche als Krautstreifen liegen zu lassen ist wenig sinnvoll, da sie regelmäßig gepflegt werden muss, um zu verhindern, dass die angrenzenden Grundstücke durch Samenflug in Mitleidenschaft gezogen werden. Für die Baugrundstücke stellt die Erweiterung auch eine verbesserte Nutzung dar, zumal die überbaubare Fläche nach Südosten erweitert wird und damit durch Anordnung der Wohngebäude im Westen größere Gartenfläche möglich wird.

Diese Änderung hat keine Auswirkungen auf die Erschließung und grundsätzlich nicht auf die zulässigen Wohngebäude. Auch wenn durch das erweiterte Wohngebiet die zulässige Grund- und Geschossfläche angestiegen ist, stellt sie nur eine minimale Erweiterung dar, die nicht mit einem zusätzlichen Gebäude verglichen werden kann.

Damit bleiben durch die Änderung weiterhin die Grundzüge der Planung erhalten

3.7 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen-

Wie bereits dargestellt hat der rechtsverbindliche Bebauungsplan den Bestand sowie den Eingriff bewertet und die Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Auf der Basis der bestehenden Bewertung wird für die Änderung der durch die Änderung veränderte Eingriff bewertet.

Bestandsberechnung

Plangebiet	1520 m ²				
Allgemeines Wohngebiet	1278 m ²				
0,3 GRZ = 383 m ²					
+ 50% = 192 m ²	575 m ²	x	0,0 WE/m ²	=	
Gartenfläche	703 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	844 WE
Landwirt. Weg	252 m ²	x	0,3 WE/m ²	=	76 WE

zuzüglich

aus textlicher Festsetzung Nr.1
1278 m² allgemeines Wohngebiet
= 6 Laubbäume x 50 WE
= 6 Großsträucher x 28 WE

= 300 WE
= 168 WE

aus textlicher Festsetzung Nr. 3

91 m² Pflanzstreifen x 0,3 WE/m² = 27 WE

1.415 WE

Bewertung der Planung

Plangebiet	1.520 m ²				
allgemeines Wohngebiet	1.520 m ²				
0,3 GRZ = 456 m ²					
+ 50 % = 228 m ²	684 m ²	x	0,0 WE/m ²	=	
Gartenland	836 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	1.003 WE/m ²

zuzüglich

aus textlicher Festsetzung Nr. 1
1.520 m² allgemeines Wohngebiet
= 8 Laubbäume x 50 WE
= 8 Großsträucher x 28 WE

= 400 WE
= 224 WE

Aus textliche Festsetzung Nr. 3

111 m² Pflanzstreifen x 0,3 WE/m² = 33 WE

1.660 WE

=====

Aus der Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung ergibt sich ein Kompensationsüberschuss von 245 Werteeinheiten. Damit ist ein weiterer Ausgleich nicht notwendig.

4. Örtliche Bauvorschrift

Bedingt durch die Lage am Ortsrand von Wollershausen wurde im Bebauungsplan Nr. 5 eine örtliche Bauvorschrift erlassen. Im Rahmen der Änderung wird die örtliche Bauvorschrift unverändert übernommen, um eine Gleichbehandlung im Baugebiet zu wahren.

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift betrifft nur den Bereich der 1. Änderung.

§ 2 Dachformen

Die Dachformen -nur Satteldächer, Walmdächer und zweihüftige Pultdächer- sind unverändert übernommen worden.

§ 3 Dachneigung

Die Dachneigung -darf 30° nicht unterschreiten- wurde ebenfalls unverändert übernommen.

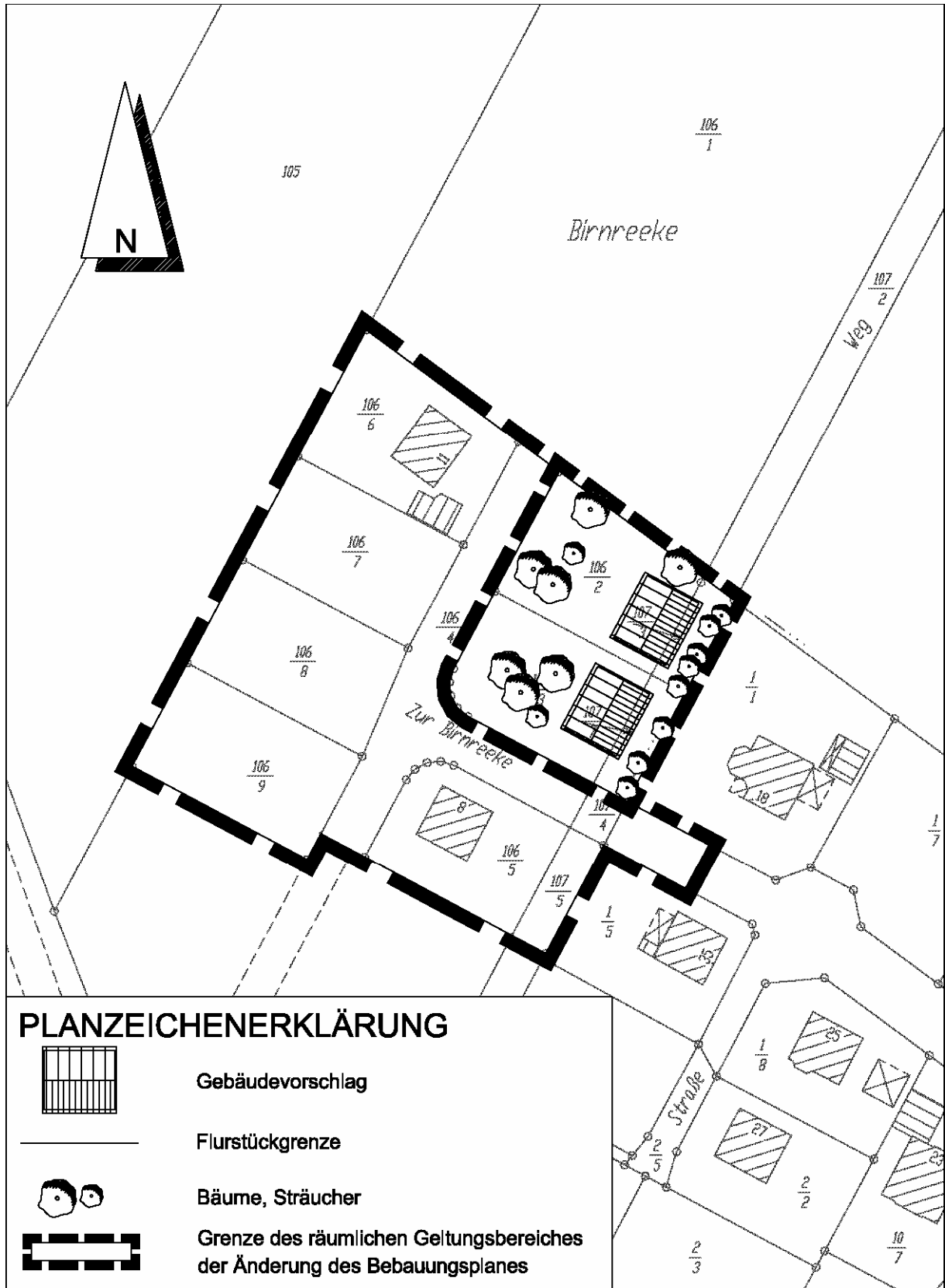
§ 4 Dachfarbe

Die Dachfarben von Rotorange bis Rotbraun sind unverändert übernommen worden.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten mit einem Bußgeld ist unverändert übernommen worden.

Bebauungsentwurf, M. 1 : 1.000



4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

Die Entwässerung ist über das vorhandene Kanalsystem sichergestellt.

Die Müllabfuhr ist durch den Landkreis Göttingen sichergestellt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist über vorhandene Kabelleitungen gesichert.

4.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Durch die 1. Änderung entstehen der Gemeinde keine weiteren Kosten.

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB hat zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 und örtliche Bauvorschrift

"Zur Birnreeke"

vom 17.6.2009 bis einschließlich 20.7.2009

öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Wollershausen beschlossen.

Wollershausen, den 22.09.2009

Siegel

gez. Schakowske
Bürgermeister