Gemeinde Ebergötzen

Bebauungsplan Nr. 015
„Sandtal“
Ortschaft Ebergötzen

Übersichtsplan

Begründung
Abschrift der Urschrift

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ebergötzen
Planungsbüro Bolli Göttingen August 2013

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Planbericht 3

I. Planungsabsicht und Ziel des Bebauungsplanes 3

1. Planbereich 3
2. Grund der Aufstellung 4
3. Ziel des Bebauungsplans 5
4. Flächennutzungsplan 7
5. städtebauliches Konzept 9

II. Planungsrechtliche u. städtebauliche Erläuterungen 10

1. Bestand 10
2. Größe und Gliederung des Gebietes 10
3. Festsetzungen 11
3.1 Art der baulichen Nutzung 11
3.2 Maß der baulichen Nutzung 12
3.3 Bauweise, Baugrenzen 14
3.4 Verkehrsflächen 15
3.5 Grünflächen und Maßnahmen z. Schutz u. Pflege v. Natur u. Landschaft 17
3.6 Regenwasserrückhaltung 21
4. Umwelt– und Immissionsschutz 21
4.1 Naturschutz 21
4.2 Bodengutachten 22
4.3 Immissionsschutz 22
5. Eingriffsregelung 23
6. Technische Infrastruktur 24
7. Landwirtschaft 26
8. Finanzierung, Bodenordnung 27
9. Sonstiges 27

III. Erläuterungen zur örtlichen Bauvorschrift 28

Teil 2 Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung 30
(Schwahn Landschaftsplanung, Schildweg 21, 37085 Göttingen)

Anlage 1: Bebauungsentwurf 31

Anlage 2: Schalltechnisches Gutachten 32
(**Akustikbüro Göttingen, Bunsenstraße 9c, 37073 Göttingen)**

Teil 1 Planbericht

I. Planungsabsicht und Ziel des Bebauungsplanes

1. Planbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Rand der Ortslage im Anschluss an die bestehende Bebauung entlang der Straßen „Neustadt“, „Herzberger Straße“ und „Schäfergasse“. Er umfasst Grünland und Ackerflächen beidseitig des nördlich der Ortslage verlaufenden Wirtschaftsweges von der „Schäfergasse“ im Osten bis zur Straße „Neustadt“. Der Wirtschaftsweg stellt die Mittelachse des Baugebiets dar, an der sich das Neubaugebiet nach Süden und Norden entwickeln soll.

In den Geltungsbereich einbezogen werden bis auf einzelne Schuppen und einer Feldscheune unbebaute Flächen, die als Grünland (Weiden, Wiesen, und Obstwiesen) und Gartenland genutzt werden sowie den bisher unausgebauten Teil der Schäfergasse und den in Ost-West-Richtung verlaufenden Wirtschaftsweg nördlich der Ortslage.

Das geplante Baugebiet befindet sich an den Flanken eines nach Süden und Westen und im oberen Bereich auch nach Osten abfallenden Höhenzuges der in seinen unteren Bereich, im Bereich der südlichen Planbereichsgrenze, einen stärkeren Höhensprung aufweist. Die Hanglage im Bereich des Baugebietes liegt zwischen 210 m ü. NN (tiefster Bereich bei ca. 205 m ü. NN) im südlichen und 230 m ü. NN (höchster Bereich bei ca. 233 m ü. NN) im nördlichen Bereich.

Die nördliche Planbereichsgrenze verläuft in einem Abstand von ca. 65 m von der nördlichen Parzellengrenze des vorgenannten Wirtschaftsweges parallel zum Wirtschaftsweg und endet im Osten an der Ostseite der Schäfergasse. Die östliche Planbereichsgrenze entspricht der östlichen Parzellengrenze der Schäfergasse bis zum Grundstück der Hausnummer 3. Einbezogen im östlichen Bereich ist noch die Weiterführung des Wirtschaftsweges in östliche Richtung und ein Teilbereich des Flurstückes 60 zur Ausweisung eines Regenrückhaltebeckens.

Die südliche Planbereichsgrenze folgt von Osten im ersten Teil den südlichen Flurstücksgrenzen der am Wirtschaftsweg südlich gelegenen Grünlandflächen und quert danach die Flurstücke 24 bis 28, die von der Herzberger Straße bis zum Wirtschaftsweg reichen. Weiter in westliche Richtung verläuft die Planbereichsgrenze entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 23, quert dann das Flurstück 22/4 und folgt dann der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 22/4 bis zum Wirtschaftsweg. Die westliche Planbereichsgrenze verläuft danach weiter in nördliche Richtung entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 55 und schließt an die nördliche Planbereichsgrenze an.

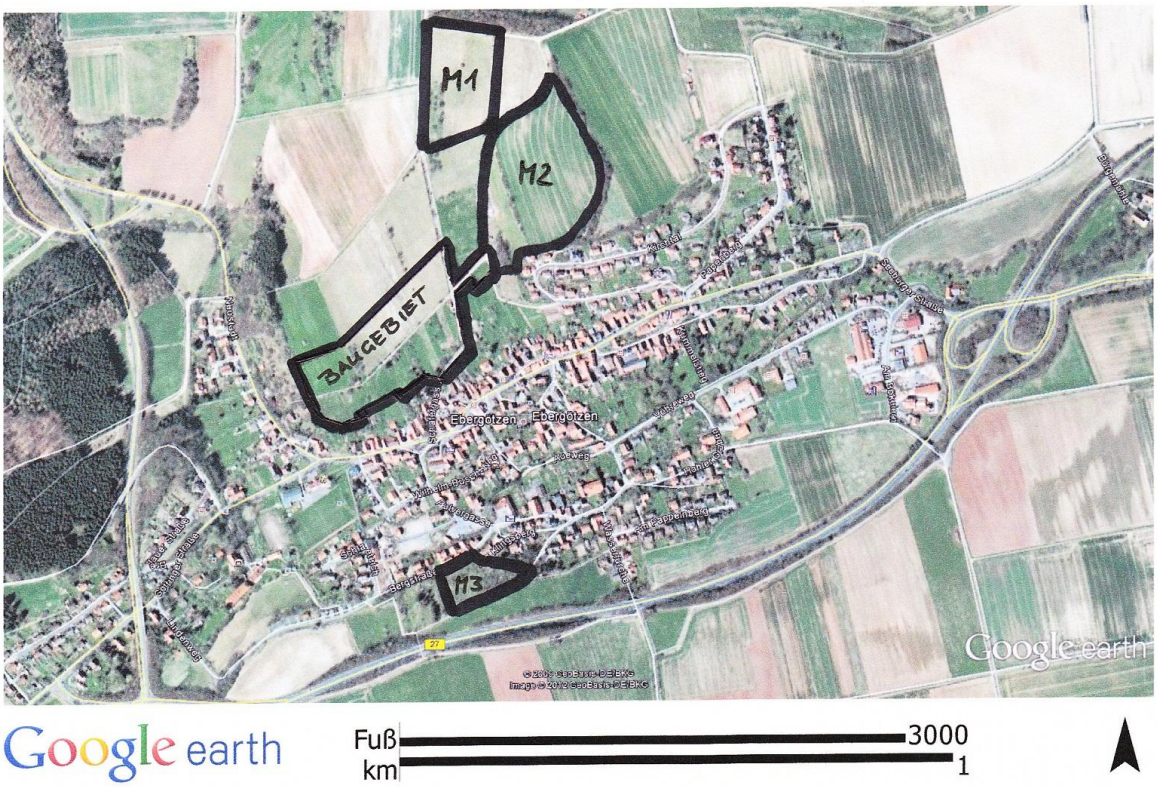
Der Geltungsbereich umfasst damit das Flurstück 29 (Wirtschaftsweg), Flurstück 42/2 (unausgebauter Bereich der Schäfergasse), die Teilflächen der Flurstücke 43-55 (Grünlandflächen, Obstwiese) nördlich des Wirtschaftsweges, Teilfläche des Flurstückes 60 (Grünlandfläche), Flurstücke 33- 41 und 32/1 (Grünland, Gartenland) und Teil-

flächen der Flurstücke 24-30 und 22/4 (Grünland, Gartenland und ehemalige Grabenparzellen) südlich des Wirtschaftsweges.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören zudem die Flächen der Flurstücke 39 und 56/2 der Flur 13 nordöstlich des Baugebiets und das Flurstück 11 südwestlich am Ortsrand von Ebergötzen. Diese Flächen dienen der Ausweisung von externen Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahmenflächen M1 bis M3).

Nachfolgend ist ein Luftbild (Luftbild von Google Earth, Januar 2010) mit Eintragung der Planbereiche zur besseren Auffindung der Bereich in der Örtlichkeit abgedruckt:

Luftbild von Google Earth (Bildaufnahmedaten vom Januar 2010)
mit Eintrag der Planbereiche



2. Grund der Aufstellung

In Ebergötzen besteht ein Bedarf an neuen Bauflächen, da die bestehenden Baugebiete weitestgehend bebaut sind und innerhalb der Ortslage keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund wurde im wirksamen Flächennutzungsplan diese Fläche als Wohnbaufläche für die Siedlungserweiterung dargestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 015 „Sandtal“ soll der Bereich der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche, auf betreiben des Ortsrates und der Gemeinde, entsprechend der im Flächennutzungsplan vorbereiteten Entwicklung nunmehr einer vorrangigen Wohnbebauung zugeführt werden.

Die Flächeneignung dieses Bereiches wurde bereits im Flächennutzungsplan festgestellt, sie ist für ein neues Wohngebiet aufgrund der Südhanglage, dem direkten Anschluss an den bestehenden Ortskern sowie den Erschließungsmöglichkeiten und der vorhandenen Nutzungen sowie der Bereitstellung der Eigentümer für eine entsprechende Wohnbaunutzung gegeben. Das Baugebiet setzt die bisherige bauliche Entwicklung nördlich der Ortslage vom Baugebiet „Kirchberg“ im Osten bis zur Bebauung an der Straße „Neustadt“ im Westen fort.

Da das Baugebiet nur über eine Straße, die Schäfergasse, erschlossen werden kann und aufgrund der Hanglage und der damit verbundenen etwas aufwendigeren Erschließung des Gebiets, wurde der gesamte mögliche Baugebietsbereich als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Dieser Flächenausweisung folgt der Bebauungsplan, auch wenn die Flächengröße über den derzeitigen Bedarf hinausgeht. Eine Reduzierung der Fläche ist jedoch aufgrund der Rahmenbedingungen und für die Erzielung eines Gesamtkonzeptes nicht sinnvoll. Die bedarfsorientierte Entwicklung kann später Abschnittsweise erfolgen, so dass über mehrere Jahre hinweg Bauland für die Bürger der Gemeinde bereitgestellt werden kann.

3. Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde will hier durch Aufstellung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Lage des Baugebietes am Ortsrand mit der Angrenzung zu landwirtschaftlich genutzten Flächen die konkrete Flächennutzung regeln.

Mit dem Bebauungsplan wird u. a. die Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, die Aufgrund des mit der Bebauung verbundenen Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlich sind, verbindlich geregelt.

Im Bebauungsplan soll das Gebiet den ortsüblichen Wohnbaugebieten entsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Die Bebauung ist in offener eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Damit sind im Baugebiet Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser und Hausgruppen zulässig. Vorrangig ist hier jedoch die Bebauung mit Einzelhäusern zu erwarten, da diese im ländlich geprägten Raum vorrangig in Neubaugebieten errichtet werden. Um jedoch auch die Möglichkeit für alternative Baukonzepte wie generationenübergreifendes Wohnen oder Baugruppenprojekte nicht auszuschließen, sollen auch andere Haustypen im Baugebiet zulässig bleiben.

Zur Erschließung des Baugebietes sind der Ausbau der Schäfergasse im oberen Teil sowie die Anlage von zwei neuen Erschließungsstraßen, die von der Schäfergasse beginnend in westliche Richtung nördlich und westlich des vorhandenen Wirtschaftsweges verlaufen und in jeweils einen Wendeplatz enden, vorgesehen. Die Erschließungsstraßen werden so angelegt, dass durch Aufweitungen im Straßenverlauf sich Hofstrukturen bilden können und eine abschnittsweise Erschließung des Baugebietes erfolgen kann. Insgesamt sind ca. 6 Bauabschnitte denkbar und möglich. Die Erschließungsstraßen sollten später als verkehrsberuhigte Straßen ausgewiesen werden.

Für den ruhenden Verkehr werden im Bebauungsplan öffentliche Parkplätze festgesetzt. Darüber hinaus sind zusätzliche Parkplätze auch in Längsstellung der Erschließungsstraße möglich. Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

Der bisherige Wirtschaftsweg, der das Baugebiet von Osten nach Westen durchzieht, soll unter Einbeziehung von bestehenden Grünstrukturen wie z. B. zu erhaltende Einzelbäume und Obstbaumwiesen aufgeweitet und als öffentlicher Grünzug mit Spielplatz und Wegen entwickelt werden. Über diese Grünanlage sind fußläufige Querverbindungen zwischen den Baugebieten und zur Ortslage möglich.

Die Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen im Norden erfolgt durch private Grünflächen (Hausgärten). Innerhalb dieser Grünflächen ist auch die Anlage einer Entwässerungsmulde zur Abfangung des Oberflächenwassers von den nördlich des Baugebietes gelegenen landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen vorgesehen. In westliche Richtung erfolgt die Eingrünung des Baugebietes zur besseren Einfügung in das Landschafts- und Ortsbild durch die Ausweisung von Pflanzstreifen auf den Baugrundstücken.

Zur weiteren Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild wird eine Gestaltungssatzung in Anlehnung an die bisher für die Neubaugebiete geltenden Gestaltungsvorgaben erlassen, um die Einfügung des Neubaugebietes im unmittelbaren Anschluss an die historische Bebauung zu gewährleisten. Dabei sollen die Gestaltungsvorgaben jedoch nur einen groben Rahmen geben und auch moderne ökonomische Bauformen insbesondere unter dem Aspekt der passiven und aktiven Solarnutzung und einer energieeffizienten Bauweise zulässig sein.

Mit der Ausweisung eines Neubaugebietes wird im Regelfall immer ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet. So auch mit diesem Baugebiet. Im Rahmen der Planungen ist die Gemeinde bemüht, die Eingriffe durch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes so gering wie möglich zu halten. Da aufgrund der Größe des Gebietes und der bestehenden Strukturen ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs jedoch nicht innerhalb des Baugebietes möglich ist, werden Ausgleichsmaßnahmen auch außerhalb des Baugebiets erfolgen müssen. Die Gesamtbilanzierung des Eingriffs und die Darstellung der notwendigen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Umweltbericht mit Grünordnungsplan, der vom Landschaftsplanungsbüro Dr. Schwahn, Göttingen aufgestellt wird. Die notwendigen Maßnahmen werden im Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen.

Aufgrund der geplanten Versiegelungen im Baugebiet kommt es zu einem höheren Oberflächenwasseraufkommen, das abgeleitet werden muss. Im Bebauungsplan ist daher die Oberflächenwasserrückhaltung zu regeln, um Abflussverschärfungen im Ort zu vermeiden. Die Oberflächenwasserrückhaltung ist über zwei zentrale Oberflächenwasserrückhaltebecken (Regenrückhaltebecken) im südöstlichen und östlichen Planbereich vorgesehen.

Zur Realisierung des Bebauungsplanes kann die Gemeinde eine Baulandumlegung gem. § 45 BauGB anordnen. Die Grundlage für die bodenordnenden Maßnahmen ist der Bebauungsplan, der bis zum Abschluss des Umlegungsverfahrens rechtsverbindlich sein muss. Durch die bodenordnenden Maßnahmen werden den Eigentümern baureife Grundstücke zugeteilt und die Erschließungsflächen der Gemeinde bzw. dem Erschließungsträger übertragen, so dass das Gebiet zügig erschlossen und der baulichen Nutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugeführt werden kann.

Planungsziele des Bebauungsplanes im Überblick:

- **Festsetzung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) zur Bereitstellung von Wohnbauland**
- **Festsetzung des Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen**
- **Festsetzung der notwendigen Erschließungsstraßen**
- **Festsetzung von öffentlichen Grünflächen für Spielplatz und Freianlagen unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen und zur Gliederung des Plangebietes und der besseren Einfügung des Baugebietes in das Landschafts- und Ortsbild**
- **Festsetzung von privaten Grünflächen und Pflanzzonen zur Abgrenzung des Baugebietes zur freien Landschaft und angrenzenden größeren Grünlandflächen**
- **Festsetzung von Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan aufgrund des Eingriffs in Natur und Landschaft**
- **Festsetzung von Maßnahmen zur Oberflächenwasserrückhaltung**
- **Festsetzung der Gestaltung zur Einbindung der Bebauung in das Ort- und Landschaftsbild**

4. Flächennutzungsplan

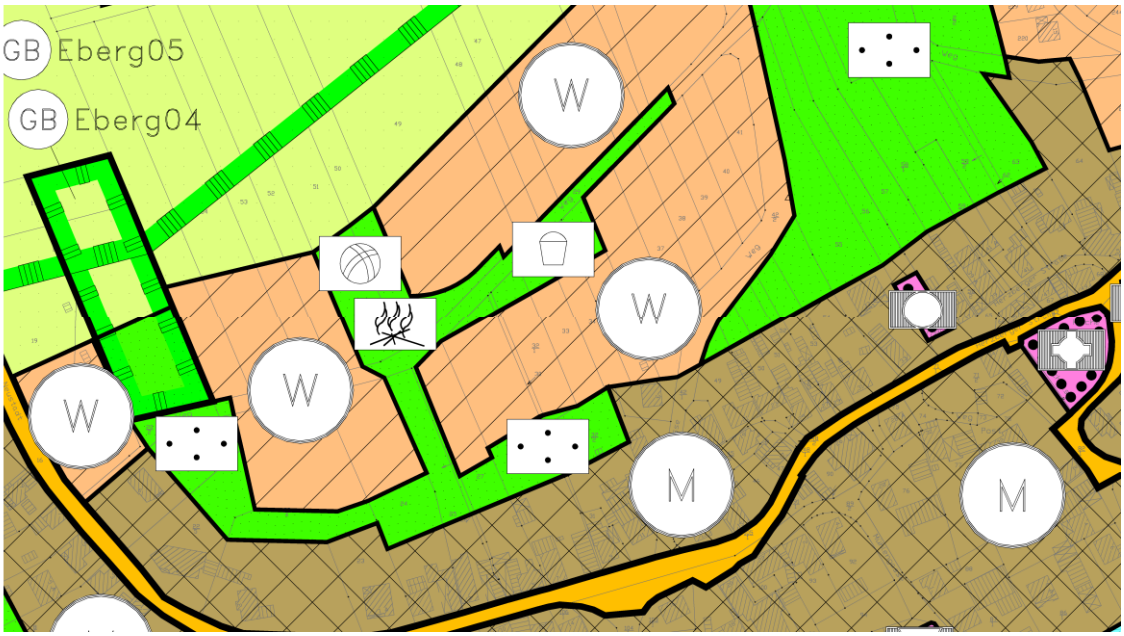
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Radolfshausen wurde der Planbereich im Wesentlichen als Wohnbaufläche ausgewiesen, um dem Bedarf an Wohnbauland in der Ortschaft Ebergötzen in den nächsten Jahren Rechnung zu tragen. Im mittleren Bereich sind Grünflächen für Spielplatz, Grillplatz und Bolzplatz dargestellt. Diese Darstellungen beruhen auf dem Vorentwurfskonzept zum Bebauungsplan aus dem Jahre 2005.
Bei der Ausweisung der Fläche im Flächennutzungsplan hatte sich die Gemeinde Ebergötzen und Samtgemeinde Radolfshausen eingehend mit der Standortfrage befasst und sich nach eingehender Diskussion über mehrere alternative Standorte für die Ausweisung dieses Gebietes entschlossen.

Im weiteren Planungsverlauf zur Aufstellung des Bebauungsplanes musste aufgrund der vorhandenen Topographie mit dem starken Gefälle des Geländes in südliche Richtung die Erschließung, die ursprünglich nur eine Zuwegung von der Schäfergasse vorsah, überplant werden mit dem Ergebnis, dass nunmehr zwei Zufahrten von der Schäfergasse erforderlich wurden. Zudem hatte die Gemeinde zwischenzeitlich Abstand von der Anlage eines Bolz- und Grillplatzes genommen. Dementsprechend wurde im Bebauungsplan nunmehr keine durchgängige Grünfläche in Nord-Süd-Richtung umgesetzt. Dafür wurde eine durchgängige Grünfläche in Ost-West-Richtung festgesetzt mit Erweiterungen in südliche und nördlich Richtung. Ergänzt werden die Grünflächen durch die Festsetzung einer durchgehenden privaten Grünfläche zur offenen Landschaft entlang der nördlichen Planbereichsgrenze. Insgesamt bleibt damit der Flächenanteil, der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen, erhalten. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf zu verstehen ist und die wesentlichen Flächennutzungen (Wohnbauflächen und Grünflächen) und Gliederungen erhalten bleiben, kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Auch wenn die Grünflächen z. T. nicht mehr als Bolzplatz oder Grillplatz sondern als Grünanlage genutzt werden sollen, kann diese geänderte Nutzung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da die grundsätzliche Nutzung der Flächen als Grünflächen erhalten bleibt.

Die externen Ausgleichsflächen sind im Flächennutzungsplan als Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan stehen diesen Darstellungen nicht entgegen, da auch zukünftig entsprechende Nutzungen zulässig sind.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan für den Bereich des Baugebiets abgedruckt:

Übersichtsplan als Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Radolfshausen für die Gemeinde Ebergötzen, Ortschaft Ebergötzen
verkleinerter Auszug aus der Deutschen Grundkarte M 1 : 5000



5. Städtebauliches Konzept

Der vorliegende Entwurf des städtebaulichen Konzeptes beinhaltet die geplanten zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den städtebaulichen Planentwurf mit Darstellung der möglichen Grundstücksteilung und den Grundstücksgrößen sowie der möglichen Hausstellungen.

Gemäß diesem städtebaulichen Planentwurf können hier ca. 49 Grundstücke entstehen mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 460 und 1.300 qm, wobei der Großteil der Grundstücke Größen zwischen 500 und 600 qm aufweist.

Andere Grundstücksgrößen und die Zahl der Grundstücke sind bei einer anderen Aufteilung der Baugebiete möglich. Die Grundstücksteilungen sowie die Hausstellungen werden im Bebauungsplan nicht vorgegeben und können später bedarfsorientiert erfolgen.

II. Planungsrechtliche und städtebauliche Erläuterungen

1. Bestand

Die unbebauten Grundstücksflächen werden als Grünland- und Gartenlandflächen genutzt. Die Einzelheiten hierzu sind dem Umweltbericht bzw. dem Grünordnungsplan zu entnehmen. Diesen Unterlagen liegt eine Bestandskartierung bei.

Derzeit werden diese Flächen über die Schäfergasse sowie den anschließendem Wirtschaftsweg und dem in Ost-West-Richtung verlaufenden Wirtschaftsweg erschlossen.

Infrastruktureinrichtungen sind in diesem Bereich nicht vorhanden.

2. Größe und Gliederung des Gebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche in einer Größe von ca. 49.190 m² (ohne externe Ausgleichsfläche).

Von der Gesamtfläche entfallen auf:

(Nummerierung nach Planzeichenverordnung)

1. Art der baulichen Nutzung			
WA Allgemeine Wohngebiete	= ca.	32.610	m²
3. Baugrenzen			
überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der WA-Flächen	= ca.	20.770	m²
6. Verkehrsflächen			
Erschließungsstraße A	= ca.	2.140	m²
Erschließungsstraße B	= ca.	2.160	m²
Schäfergasse	= ca.	2.840	m²
Öffentliche Parkplätze	= ca.	370	m²
Wirtschaftsweg 1	= ca.	430	m²
Wirtschaftsweg 2	= ca.	770	m²
Gesamt	ca.	8.710	m²
9. Grünflächen			
private Grünfläche, Haugärten	= ca.	1.650	m²
öffentliche Grünanlagen mit Spielplatz	= ca.	4.790	m²
Grünflächen im öffentlichen Straßenraum Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen	= ca.	2.100	m²

10. Wasserflächen, Hochwasserschutz

Oberflächenwasserrückhaltebecken	= ca.	1.420	m²

13. Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der WA-Flächen			
K 1	= ca.	730	m²
K 2	= ca.	150	m²

15. Sonstige Planzeichen

Leitungsrecht innerhalb der WA-Flächen zu Gunsten des Entsorgungsträgers	= ca.	40	m²
Gehrecht innerhalb der WA-Flächen zu Gunsten der Öffentlichkeit	= ca.	52	m²

Die externen Ausgleichsflächen umfassen eine Gesamtfläche von ca. 74.890 m² und unterteilen sich in die nachfolgenden Maßnahmenflächen:

13. Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

M 1	= ca.	19.900	m²
M 2	= ca.	45.930	m²
M 3	= ca.	9.060	m²

Von der Maßnahmenfläche 2 wird nur eine Fläche von ca. 9.560 qm diesem Bebauungsplan zugeordnet. Die übrigen Flächen können für Ausgleichsmaßnahmen bei anderen Bauleitplänen oder Projekten verwendet werden.

3. Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Die Flächen, die einer Bebauung zugeführt werden sollen, werden in Anpassung an die Darstellungen im Flächennutzungsplan und den städtebaulichen Zielen entsprechend als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) mit einer Flächengröße von rund 32.610 qm festgesetzt.
Das Baugebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Gemäß § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind folgende Nutzungen möglich:

§ 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

Durch die Festsetzung 1.1. wird bestimmt, dass die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung Nr. 3 „Anlagen für die Verwaltung“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5. „Tankstellen“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da zum Einem in diesem Bereich kein Bedarf für entsprechende Nutzungen besteht und zum Anderem sie aus Landschaftsschutzgründen sowie aufgrund der Größe des Baugebietes und der geplanten Grundstücksgrößen und des Störungsgrades zur der geplanten vorrangigen Wohnnutzung nicht in das Plangebiet passen. Zudem fehlen für eine Tankstellennutzung das für eine wirtschaftliche Betreibung notwendige Umfeld und der direkte Anschluss an eine hochfrequentierte Straße. Die sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 (3) BauNVO bleiben Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie sich mit ihrer Art der baulichen Nutzung in das dörfliche Nutzungsgefüge einfügen können.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im gesamten Planbereich auf 0,30 als Höchstmaß festgesetzt. Die Reduzierung des nach §17 BauNVO zulässige Höchstmaß von 0,4 erfolgt zum Einem aus Gründen der Minimierung des Eingriff in Natur und Landschaft mit dem Ziel die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen so gering wie möglich zu halten und zum Anderem um damit die bauliche Dichte zu regeln. Aufgrund der Ortsrandlage des Baugebietes und dem dörflichen Charakter des Umfeldes ist hier städtebaulich eine offene Bebauung auf größeren Grundstücken gefordert.
Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ um 50 % für Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO wird auf eine GRZ von 0,05 beschränkt und nur in wasserdurchlässiger Befestigung festgesetzt (textliche Festsetzung 1.3.). Damit wird eine maximale GRZ von 0,35 erreicht. Mit der Festsetzung der wasserdurchlässigen Befestigung kann jedoch eine Minimierung des Eingriffs erzielt und dem Gebot des § 1a (2) BauGB, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken, Rechnung getragen werden.

Geschossflächenzahl

Eine Geschossflächenzahl ist nicht erforderlich, weil durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt ist.

Vollgeschosse

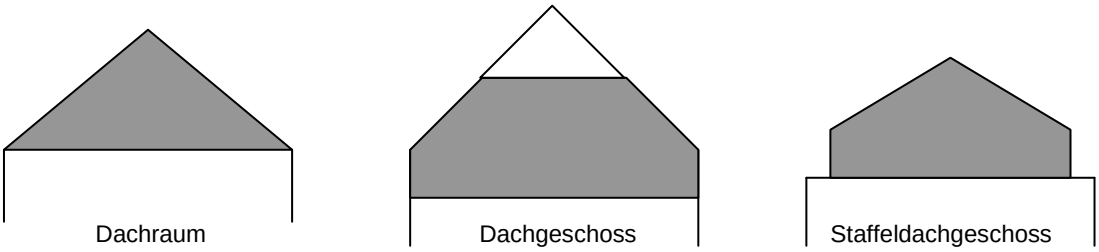
Das Maß der baulichen Nutzung wird aufgrund der Ortsrandlage, der Sichtwirkung des Baugebiets aufgrund der Hanglage und der beabsichtigten vorrangigen Wohnnutzung auf I-Vollgeschoss (Erdgeschoss), als Höchstgrenze festgesetzt, wobei das ausgebaute

Dachgeschoss als Vollgeschoss (textliche Festsetzung 1. 2.) nutzbar ist. Diese Festsetzung ist erforderlich, um zum Einem ortstypische steile Dachneigungen (48°), und zum Anderem auch ökonomische Bauformen mit flacheren Dächern und hohem Drempel (z. B. Pultdachhäuser) zu ermöglichen. Bei diesen Dach und Bauformen lässt sich oft die Vollgeschossregelung der NBauO für das Dachgeschoss nicht einhalten.

Festsetzung 1.2

Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse kann das ausgebaute Dachgeschoss (als oberstes Geschoss gem. der unten stehenden Begriffserläuterung) als zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden. (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

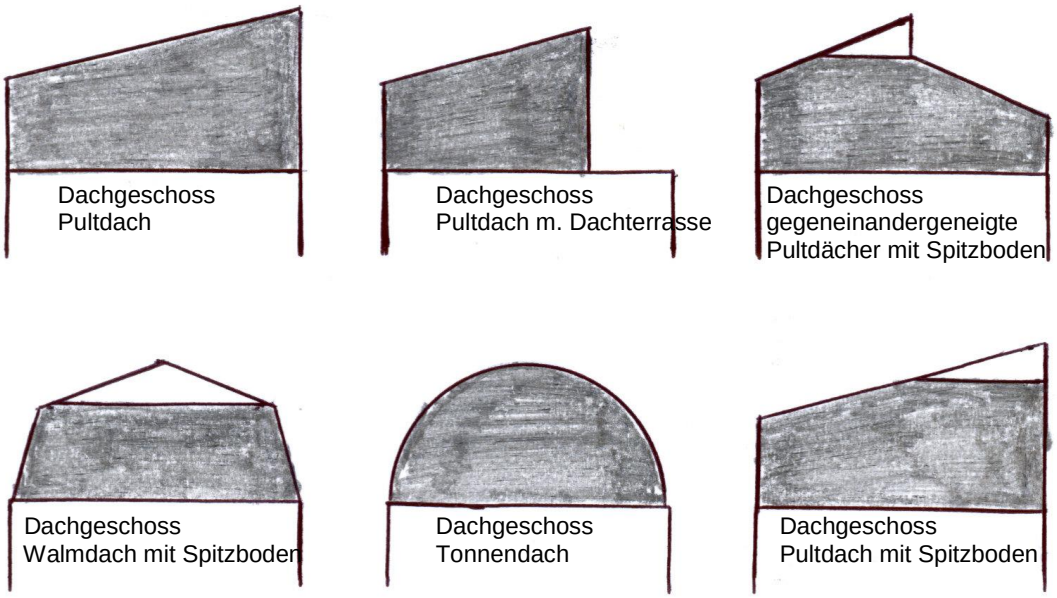
Begriff:
Ein Dachgeschoss ist ein ganz oder teilweise im Dachraum eines Gebäudes liegendes Geschoss. Der Dachraum beginnt am inneren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und endet am inneren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei anderen Dachformen bestimmt sich der Dachraum sinngemäß.
Der über dem obersten Geschoss im Dachraum liegende Bereich ist nur sehr eingeschränkt nutzbar und damit nicht als eigenständiges Geschoss einzustufen.



Auch Staffeldachgeschosse gehören zu den Dachgeschossen. Hierbei handelt es sich um Geschosse, die auf einer oder mehreren Seiten gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückgestaffelt sind. Zu den Staffeldachgeschossen zählen insbesondere Penthäuser und obersten Geschosse von Terrassenhäusern.

(Lit.: Die neue Bauordnung im Bild, WEKA Baufachverlage)

Alternative Dachformen für Dachgeschosse im Dachraum im Sinne der o. g. Festsetzung als Beispiele:



Höhe der baulichen Anlage

Zur Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild wird die maximale Firsthöhe der Gebäude vorgegeben. Die Höhenvorgabe wird gem. § 16 BauNVO durch die textliche Festsetzung (textliche Festsetzung 1.4.) im Bebauungsplan bestimmt. Die maximale Firsthöhe wird mit 9,0 m über dem Rohfußboden des Erdgeschosses festgesetzt. Das Erdgeschoss ist hier das untere Vollgeschoss.

Das Gelände weist unterschiedliche Neigungen auf. Die Höhe der Erschließungsstraße steht heute noch nicht fest und kann als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung aufgrund der unterschiedlichen Neigungen nicht herangezogen werden. Ebenso ist ein Festsetzung der maximalen Höhe über NN hier nicht praktikabel, da aufgrund der unterschiedliche Geländehöhen keine gerechte Aufteilung der Baugebiete in Bezug auf die Höhen erfolgen kann. Eine Aufteilung der Festsetzung in unterhalb und oberhalb der Straße ist zu unbestimmt. Mit der Festsetzung des Bezugspunktes in Bezug auf das gewachsene Gelände und dem höchsten Geländepunkt der von einer Gebäudeecke angeschnitten wird, erfolgt eine Gleichbehandlung der Grundstücke und wird dem Einfügungsgebot der Neubebauung in das Ortsbild Rechnung getragen. Eine Benachteiligung der Grundstücke, die unterhalb der Straße (talseitig) liegen ist evtl. möglich, wenn die neue Erschließungsstraße deutlich über dem gewachsenen Gelände liegt. Um diesbezüglich eine Benachteiligung auszuschließen, wird für talseitig der Erschließungsstraßen A und B liegende Gebäude, bei einer Lage der Erschließungsstraße talseitig von 50 cm oder mehr über dem gewachsenen Gelände, abweichend von der grundsätzlichen Festsetzung bestimmt, dass die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschosses maximal 50 cm über der mittleren Höhe der Oberkante Straße liegen darf, gemessen an der jeweiligen Grundstücksgrenze zur Straße.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Um im Baugebiet das mögliche Verkehrsaufkommen bezogen auf die möglichen Wohneinheiten zu steuern, und der geplanten Wohnnutzung mit Doppel-, Einfamilienwohnhäusern und Hausgruppen gerecht zu werden, werden die maximal zulässigen Wohneinheiten pro Wohnhaus auf drei Wohneinheiten begrenzt. Diese Festsetzung gilt auch je Doppelhaushälfte bzw. Reihenmittel- und Kopfhaus.

3.3. Bauweise, Baugrenzen

Bauweise

Entsprechend der ortsüblichen Bebauung und der beabsichtigten Nutzung sind im allgemeinen Wohngebiet nur Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser und Hausgruppen zulässig.

Vorrangig ist hier jedoch die Bebauung mit Einzelhäusern zu erwarten, da diese im ländlich geprägten Raum die übliche Bauweise darstellen. Um jedoch auch die Möglichkeit für alternative Baukonzepte wie generationenübergreifendes Wohnen oder Baugruppenprojekte nicht auszuschließen, sollen auch andere Haustypen im Baugebiet zulässig bleiben.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so großzügig bemessen, dass die zukünftigen

Bauherren und Bauherrinnen ihre Bauwünsche erfüllen können, ohne die Baugrenzen überschreiten zu müssen, wobei Stellplätze und Garagen gem. §12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig sind. Die von der Straße betrachtet rückwärtigen Grundstücksteile sollten jedoch, soweit möglich, mit Garagen und Stellplätzen nicht bebaut werden, um diese Flächen für die Gartennutzung und als Außenwohnbereich freizuhalten.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird nicht vorgegeben. Die Gebäude können entsprechend der Nutzung oder aus energetischen Gründen (passive Sonnenenergienutzung, Sonnenkollektoren, etc.) nach den Wünschen der BauherrInnen errichtet werden.

3.4. Verkehrsflächen

Erschließung

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt über die östlich der Baugebiet gelegenen Schäfergasse, die hierfür im oberen Teil, der derzeit als Wirtschaftsweg dient, ausgebaut wird, und durch zwei neuen Erschließungsstraßen (A u. B) , die von der Schäfergasse beginnend in westliche Richtung nördlich und westlich des vorhandenen Wirtschaftsweges verlaufen und in jeweils einen Wendeplatz enden. Die Erschließungsstraßen A u. B werden so angelegt, dass durch Aufweitungen im Straßenverlauf sich Hofstrukturen bilden können und eine abschnittsweise Erschließung des Baugebietes erfolgen kann. Die Straßen sollen später als verkehrsberuhigte Straßen bzw. 30er Zonen ausgewiesen werden. Bei der Anlage von verkehrsberuhigten Bereichen sind jedoch die Straßen ohne abgesetzten Gehweg zu gestalten, da eine Fahrbahnbreite von 5,5 m bei Straßen mit Gehwegen hierfür nicht ausreicht. Für die Schäfergasse ist ein einseitiger Gehweg geplant.

Im Norden geht die Schäfergasse in einen Wirtschaftsweg (Nr. 1) über, der nördlich des Baugebietes gelegene landwirtschaftliche Flächen erschließt. Die Anbindung des östlich gelegenen Hochwasserrückhaltebeckens erfolgt über einen vorhandenen Wirtschaftsweg (Nr. 2), der von der Schäfergasse in östliche Richtung abzweigt. Über diesen Wirtschaftsweg besteht auch eine Wegeverbindung zu den östlichen Siedlungsgebieten.

Die fußläufige Erschließung des Gebietes ist über die Grünfläche, die das Plangebiet von Ost nach West durchzieht, vorgesehen. Von dieser Grünfläche können auch die Aufweitungen in den Erschließungsstraßen fußläufig erreicht werden. Zudem ist im Westen eine fußläufige Verbindung zur Straße „Neustadt“ möglich. Im Südosten ist neben dem festgesetzten Rückhaltebecken eine fußläufige Verbindung zur Schäfergasse vorgesehen. Mit den vorgesehenen Wegeverbindungen sind abseits der Erschließungsstraßen eine fußläufige Verknüpfung aller Bauabschnitte (Straßenaufweitungen) und eine kurze Anbindung der Baugebiete zur Ortslage und in die offene Landschaft möglich.

Straßenverkehrsfläche, öffentliche Parkplätze

Die neu zu erstellenden Erschließungsstraßen sowie die Schäfergasse werden ihrer Nutzung entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
Die vorhandenen und weiter auszubauenden Grünflächen entlang der Schäfergasse werden ihrer Nutzung entsprechend als Grünfläche im öffentlichen Straßenraum – Verkehrsgrün- festgesetzt. Sie sind Teil der gesamten Straßenverkehrsfläche der Schäfergasse. Über diese Grünfläche kann im unteren und oberen Bereich der Schäfergasse von den festgesetzten öffentlichen Grünanlagen eine fußläufige Verbindung zur Schäfergasse geschaffen werden.

Die Erschließungsstraßen A und B sind mit einer Straßenbreite von jeweils ca. 5,5 m und die Schäfergasse mit einer Breite von ca. 6,5 bis 7,0 m vorgesehen. Diese Breiten reichen aus, um den her zu erwartenden ausgesprochenen Ziel- und Anliegerverkehr aufzunehmen und entlang der Schäfergasse bei Bedarf einen einseitigen Gehweg anzulegen. Da über die Schäfergasse auch landwirtschaftlicher Verkehr erfolgt, ist hier eine größere Straßenbreite erforderlich.

Für den ruhenden Verkehr werden im Bebauungsplan öffentliche Parkplätze festgesetzt. Darüber hinaus sind zusätzliche Parkplätze auch in Längsstellung der Erschließungsstraßen möglich. Insgesamt können auf den im Bebauungsplan festgesetzten Parkplatzflächen ca. 19 Parkplätze für den ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum entstehen. Diese Anzahl ist ausreichend bemessen, um genügend Parkplätze im Straßenraum Besuchern der Anlieger anbieten zu können.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Aufgrund der ländlichen Lage und des gewachsenen Fahrzeugbedarfs pro Haushalt sind hierfür genügend Stellplätze vorzusehen. I. d. R. reicht hierfür ein Stellplatz pro Wohnung nicht aus.

Zum Ausgleich und zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird die Neupflanzung von Bäumen im Straßenraum und die Einfassung der öffentlichen Parkplätze durch Grünflächen im öffentlichen Straßenraum (Verkehrsgrün) festgesetzt. Zudem sind die neuen Erschließungsstraßen zur Reduzierung des Eingriffs in den Boden und den Wasserhaushalt zu pflastern.

Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Diese können sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden. Im Bebauungsplan werden hierzu keine Vorgaben getroffen, damit die Stellplätze den Nutzungsanforderungen entsprechend errichtet werden können. Bei dem Stellplatznachweis sollte aufgrund der immer größer werdenden Zahl der Fahrzeuge pro Haushalt von mind. 2 Fahrzeugen pro Wohneinheit ausgegangen werden.

Fußwege

Das geplante Fußwegenetz erfolgt über die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlage. Im Bereich der Grünanlage können entsprechende Wege geschaffen werden. Die Zulässigkeit von Wegen innerhalb der Grünanlage ist durch Festsetzung gesichert (textl. Festsetzung 4.6).

Der vorgesehene Gehweg entlang der Schäfergasse wird nicht gesondert festgesetzt. Die Anlage des Weges kann bedarfsgerecht erfolgen. Die Verkehrsfläche ist hierfür mit genügender Breite festgesetzt.

Da die vorgesehene fußläufige Erschließung im Westen zur Straße "Neustadt" aufgrund einer steilen und hohen Böschung an dieser Straße nicht oder nur mit einem unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist, wurde eine Alternative zur bisherigen Planung gesucht. Eine Möglichkeit für ein fußläufige Anbindung des Neubaugebietes in westliche Richtung besteht nunmehr über das Grundstück Neustadt Nr. 2. An der Ostseite des Grundstückes kann eine fußläufige Verbindung von der Herzberger Straße zum Wendeplatz im Westen der Erschließungsstraße A geschaffen werden. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Erschließungsmöglichkeit erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes über die Festsetzung einer Fläche mit Gehrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit. Damit hat die Gemeinde die Möglichkeit, sollte der Gehweg aus finanziellen Gründen nicht realisiert werden können, die Fläche auch als Wohnbaufläche zu veräußern. Um eine gewisse Flexibilität bei der späteren Errichtung des Weges zu behalten, da die endgültigen Grundstückgrößen im Bebauungsplan noch nicht feststehen, wird eine Verschiebung der Fläche um bis zu 3 m zugelassen. Die Sicherung der Fläche auf dem Grundstück Neustadt Nr. 2 erfolgt durch Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer.

3.5. Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Zur Minimierung, Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft, der aufgrund der geplanten Bebauung der bisher unbebauten Grundstücke entsteht, werden im Bebauungsplan entsprechende landschaftspflegerische Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen basieren auf dem städtebaulichen Konzept sowie den Ergebnissen der Umweltprüfung und der Eingriffsbilanzierung und entsprechen den Vorgaben des Umweltberichtes.

Grünflächen

Grünanlage/ Spielplatz

Die Fläche des bisherigen Wirtschaftsweges, der das Baugebiet von Osten nach Westen durchzieht, wird unter Einbeziehung von bestehenden Grünstrukturen wie z. B. zu erhaltende Einzelbäume und Obstbaumwiesen aufgeweitet und als öffentlicher Grünzug mit Spielplatz und Wegen entwickelt. Über diese Grünanlage sollen fußläufige Querverbindungen zwischen den Baugebieten und zur Ortslage und ein grünes Band, das die einzelnen Baugebiete gliedert und die Bebauung besser in das Landschaftsbild einbindet, geschaffen werden. Der Spielplatz innerhalb der Grünanlage soll bedarfsgerecht unter Berücksichtigung der geplanten und vorhandenen Grünstrukturen ausgebildet werden.

Dieser Grünzug wird der vorgesehenen Nutzung entsprechend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage und Spielplatz festgesetzt. Die zu erhaltenden Bäume innerhalb dieser Fläche werden durch die Festsetzung 4.2 in Ihrem Bestand gesichert. Bei Abgang sind diese Bäume zu ersetzen. Die Zulässigkeit der Anlage von

Wegen innerhalb dieser Fläche wird durch Festsetzung 4.6 gesichert. Zum Schutz des Wasserhaushaltes und um den Versiegelungsgrad der Landschaft zu minimieren, sind diese Wege jedoch nur wasserdurchlässig zu befestigen.
Die weitere Bepflanzung der Grünanlagen und des Spielplatzes wird mit den Festsetzungen 4.6 und 4.7 vorgegeben. Durch die Pflanzmaßnahmen soll der bestehende Obstwiesen- und Weidencharakter erhalten und mit der zusätzlichen Pflanzung von Obstbäumen und Sträuchern weiterentwickelt werden. Der Spielplatz wird mit einer dichten Heckenpflanzung entlang der Baugrundstücke zur Konfliktreduzierung gegenüber der Wohnbebauung abgeschirmt.

Hausgarten
Als Abgrenzung des Neubaugebiets zur offenen Landschaft im Norden ist ein grüner Ortsrandabschluss vorgesehen.
Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten und der Festsetzung von Obstbaumpflanzungen und Sträuchern soll hier ein typischer Ortsrand entstehen, der zudem eine gewissen Wetter- und Sichtschutz den Grundstücken bieten soll.
Da von den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen aufgrund der Hanglage Oberflächenwasser ins Baugebiet abfließen kann, ist innerhalb der Hausgartenfläche an der nördlichen Planbereichsgrenze ein Entwässerungsmulde zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen. Die Zulässigkeit der Mulde innerhalb der Hausgartenfläche wird durch die Festsetzung 4.5, die auch die Pflanzmaßnahmen regelt, gesichert. Sonstige Befestigungen innerhalb dieser Flächen mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen werden hier zum Erhalt eines ungestörten grünen Ortsrandes nicht zugelassen. Aufgrund der geringen Breite dieses Randes von nur 5 m ist die Freihaltung dieser Fläche für die GrundstückseigentümerInnen zumutbar. Auf den angrenzenden Baugrundstücken besteht genügend Raum für Nebenanlagen.

Anpflanzen von Bäumen
Zur Einbindung der Baugrundstücke in das Ortsbild werden auch für die Begrünung der Baugrundstücke Pflanzmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft erlassen. Diese Maßnahmen werden jedoch auf ein Minimum beschränkt, um den Bauherrn bei der Gestaltung und Anlage ihrer Freiflächen einen möglichst großen Spielraum zu lassen.
Zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes wird die Anpflanzung von Koniferen auf max. 3 Exemplare pro Grundstück beschränkt. Zudem ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laub-, vorzugsweise Obstbaum, zu pflanzen. Bei Baugrundstücken mit festgesetzten Pflanzzonen können diese Flächen bei der Flächenermittlung unberücksichtigt bleiben. Die Maßnahmen werden durch die Festsetzungen 4.9 und 4.10 verbindlich vorgegeben.

Baumpflanzungen und Grünflächen im öffentlichen Straßenraum
Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft und zur Begrünung des Straßenraumes sowie zur Sicherung bestehender Grünflächen entlang der vorhandenen Straßen werden im öffentlichen Straßenraum die Pflanzung von mind. 45 Laubbäumen und

die Anlage von Verkehrsgrünflächen zeichnerisch und durch textliche Festsetzung (Festsetzung 4.1) festgesetzt. Die Bäume sind im Bereich der festgesetzten Grünflächen im öffentlichen Straßenraum oder/ und innerhalb der Straßenverkehrsfläche zu pflanzen. Mögliche Baumstandorte sind im städtebaulichen Konzept und im Maßnahmenplan dargestellt.
Die Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum werden so angeordnet, dass der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist.
Die vorhandenen offenen Gräben im Bereich der Verkehrsgrünflächen entlang der Schäfergasse bleiben bestehen.

Pflanzzonen
Zum Abschluss des Baugebietes in westliche Richtung und in nordöstlicher Richtung sind ergänzend zu den Grünfestsetzungen für die Baugrundstücke Pflanzzonen von 3 m bzw. 5 m an den Grundstücksgrenzen vorgesehen. Die Bepflanzung der Pflanzzonen ist mit Sträuchern und Obstbäumen vorgesehen, die, wie die anderen Maßnahmen, eine ortstypische Eingrünung der Baugebiete bewirken soll.
Für die 5 m breiten Pflanzzonen mit der Bezeichnung K1 sind gem. der Festsetzung 4.3 mind. 29 Obstbäume und mind. 58 Sträucher und für die 3 m breite Pflanzzonen mit der Bezeichnung K2 mind. 8 Obstbäume zu pflanzen. Die Verteilung der Zahl der Bäume und Sträucher je Grundstück ist abhängig von der jeweiligen Pflanzzonenlänge je Grundstück. Die Bäume und Sträucher sind dafür auf die Gesamtlänge der Pflanzzonen gleichmäßig zu verteilen und anteilig den jeweiligen Grundstücken zuzuordnen (z.B. bei einer Gesamtlänge der Pflanzzone K1 von ca. 145 m sind pro 5 lfm 1 Baum und 2,5 Sträucher zu pflanzen > bei einer Grundstücksbreite von 30 m also 6 Bäume und 15 Sträucher).

Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
Da im Baugebiet kein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgen kann, werden externe Ausgleichsmaßnahmen in Baugebietsnähe und im Ortsbereich festgesetzt. Gem. der Eingriffsbilanzierung und dem Umweltbericht sind hierfür drei Bereiche vorgesehen.

Auf dem Flurstück 39, Flur 13, nordöstlich des Baugebiets (Maßnahmenfläche M1 im B-Plan und E1 im Umweltbericht) soll eine bestehende Obstbaumwiese durch Pflanzung von zusätzlichen Obstbäumen weiterentwickelt und aufgewertet werden. Dazu soll vertraglich die Pflege des Alt- und Neubaumbestandes sowie der Wiesenflächen über einen Zeitraum von 20 Jahren gewährleistet werden.

Auf dem Flurstück 56/2, Flur 13, nordöstlich des Baugebiets (Maßnahmenfläche M2 im B-Plan und E2 im Umweltbericht) das derzeit als Intensivgrünland bewirtschaftet wird, soll eine Teilfläche im westlichen Bereich des Flurstückes mit einer Größe von ca. 0,956 ha als Streuobstwiese durch die Pflanzung von mind. 45 Obstbaum-Hochstämmen entwickelt werden. Die übrige Fläche soll der extensiven Grünlandnutzung zugeführt werden. Da als Ausgleichsmaßnahme derzeit von dem gesamten Flurstück nur die Teilfläche mit der Streuobstwiese für diesen Bebauungsplan benötigt wird, wird auch nur die-

ser Bereich den Grundstücken im Baugebiet zu geordnet. Die größere Restfläche steht als Ausgleichsmaßnahme für andere Projekte, die einen Ausgleich aufgrund des Eingriffs in Natur und Landschaft benötigen, zur Verfügung.

Auf dem Flurstück 11 südwestlich der Ortslage (Maßnahmenfläche M3 im B-Plan und E3 im Umweltbericht) soll eine vorhandene Streuobstwiese durch eine gesicherte Pflege und die Entfernung von Pioniergehölzen wieder aufgewertet werden. Dazu soll wie zur Maßnahmenfläche M1 vertraglich die Pflege des Altbaumbestandes sowie der Wiesenflächen über einen Zeitraum von 20 Jahren gewährleistet werden. Die Fläche wird als Ausgleichsfläche den Baugrundstücken zugeordnet. Eine Teilfläche der Maßnahmenfläche M3 liegt im natürlichen Überschwemmungsgebiet. Bei Maßnahmen, die in das Überschwemmungsgebiet eingreifen, sind die Bestimmungen des NWG (Niedersächsische Wassergesetz) und WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu beachten.

Im Bebauungsplan werden die vorgenannten Flächen der geplanten Nutzung entsprechend als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Maßnahmen auf den Flächen werden durch die Festsetzungen 4.12 bis 4.14 geregelt und vorgegeben. Die Zuordnung der Flächen zu den Eingriffsflächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB erfolgt über die Festsetzung 4.15. Die Maßnahmen der Festsetzungen 4.13 und 4.14 werden gem. § 135 Abs. 2 BauGB durch die Gemeinde auf Kosten der Eigentümer durchgeführt. Die Kosten können gem. § 135a Abs. 3 BauGB geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich genutzt werden dürfen. Die Erstattungspflicht entsteht mit der Herstellung der Maßnahmen zum Ausgleich durch die Gemeinde. Die Verteilung der Kosten erfolgt gem. § 135b BauGB. Die Herstellung der Maßnahmen auf der Maßnahmenfläche 1 sind durch den Vorhabenträger bzw. dem Erschließungsträger als Träger der öffentlichen Flächen vorzunehmen. Festgesetzte Maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu eigenen Lasten durchzuführen.

Konkrete Pflegemaßnahmen können im Bebauungsplan aufgrund mangelnder Rechtsgrundlagen hierfür nicht festgesetzt werden. Die Konkretisierung der Maßnahmen und Sicherung erfolgt über die vertragliche Vereinbarung der Gemeinde mit dem Grundstücksbesitzer bzw. Pächter der Flächen.

Sonstiges

Über die vorgenannten Maßnahmen hinaus dienen die Minimierung der Versiegelung von Grundstücksflächen und öffentlichen Wegen sowie die Festlegung der maximalen Breiten für die Grundstückszufahrten bzw. Grundstückszuwegungen zur Straße dem Schutz und der Pflege von Natur und Landschaft.

Zur Minimierung der Versiegelung der Grundstücke und der Flächen im öffentlichen Straßenraum wird zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes durch die Festsetzung 2. bestimmt, dass die Befestigung von öffentlichen Parkplätzen, privaten Stellplätzen, Gartenwegen und Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (z. B. Schotterrasen, Rasensteine, Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, etc.) zulässig ist.

Im nordwestlichen Planbereich wird von der Planstraße B zur Hausgartenfläche eine Fläche mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Über diese Fläche kann das anfallende Oberflächenwasser von den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, das durch die geplante Entwässerungsmulde am nördlichen Planbereich abgefangen wird, dem Entwässerungskanal in der Erschließungsstraße zugeführt werden. Die Fläche ist für diese Nutzung freizuhalten. Eine Überbauung der Fläche kann hier nur in Absprache mit dem Ver- und Entsorgungsträger erfolgen. Die notwendigen Maßnahmen zum Erhalt der Leitung bei einer Überbauung gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei den im Plangebiet vorgesehenen landschaftspflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen die Belange des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetztes zu beachten.

3.6. Regenwasserrückhaltung

Um Abflussverschärfungen aufgrund der geplanten Bebauung und der Erschließungsanlagen zu vermeiden, werden für das Baugebiet Oberflächenwasserrückhaltemaßnahmen festgesetzt. Geplant ist die Rückhaltung über zwei zentrale Oberflächenwasserrückhaltebecken vorzunehmen. Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen Flächen werden die Bereiche für die Regenrückhaltung in den Planbereich einbezogen und der Nutzung entsprechend als Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserrückhaltebecken, festgesetzt. Mit der textlichen Festsetzung 4.8. wird die Bepflanzung der Regenrückhaltebecken geregelt. Die Regenrückhaltebecken sind als begrünte Rückhaltebecken ohne Dauerwasserflächen vorgesehen.

4. Umwelt- und Immissionsschutz

4.1. Naturschutz

Für den Bebauungsplan wurde vom Büro Schwahn Landschaftsplanung, Schildweg 21, 37085 Göttingen der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Im Umweltbericht wird die gegenwärtige Ausgangsituation analysiert und bewertet und den Planungen gegenübergestellt.

Die negativen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes beruhen im Wesentlichen auf der Bebauung bzw. Versiegelung eines durch Intensivgrünland, Weideland, Obstwiesen und Gärten geprägten Ortsrandes. Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes wird gemindert. Zudem hat das Baugebiet aufgrund der Südhanglage eine hohe Sichtwirkung in südliche Richtung. Damit ist eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes verbunden. Der Standort ist jedoch bereits heute aufgrund der Siedlungsrandlage und der landwirtschaftlichen Nutzung vorbelastet und in seiner Leistungsfähigkeit beeinträchtigt.

Die aufgrund der Reduzierung des Freiflächenpotentials notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Einbindung des Baugebiets in das Landschaftsbild wer-

den im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ermittelt und in den verbindlichen Bauleitplan als Festsetzungen eingestellt.

Vorgesehen sind Minimierungsmaßnahmen der Flächenversiegelung durch Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl und von wasserdurchlässigen Befestigungen von Wegen und Stellplätzen, Vermeidungsmaßnahmen durch Erhalt von Bäumen und bestehenden Obstwiesen und Grünzügen sowie Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet durch Festsetzung von Bäumen, Pflanzzonen und Grünflächen, um eine Eingrünung des Baugebiets in den Randbereichen und eine Durchgrünung des Baugebiets zu schaffen. Zur Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild werden zudem eine Gestaltungssatzung erlassen, die die zulässigen Dachneigungen und die Dachfarben in Anlehnung an die ortsübliche Bebauung regelt, und die maximalen Gebäudehöhen festgesetzt.

Da kein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Baugebiets erfolgen kann, sind in Baugebietsnähe und am südlichen Ortsrand von Ebergötzen externe Ausgleichsmaßnahmen mit der Pflege von bestehenden und der Entwicklung von neuen Streuobstwiesen vorgesehen.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen können die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Baugebiet minimiert und durch die externen Ausgleichsmaßnahmen mittelfristig kompensiert werden.

Die detaillierten Untersuchungs- und Bewertungsergebnisse zum Natur- und Umweltschutz sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.2. Bodengutachten

Bodengutachten wurden für den Planbereich seitens der Gemeinde nicht erstellt. Daher können hier keine Aussagen zu den Bodenqualitäten und dem Grundwasserspiegel getroffen werden.
Bei Neubauten und den Erschließungsstraßen sollte jedoch grundsätzlich zur Festlegung der Gründung und zur Prüfung der Eignung des Bodens für die Oberflächenwasserversickerung ein Bodengutachten vorhabenbezogen vom jeweiligen Bauherrn in Auftrag gegeben werden.

4.3. Immissionsschutz

Das Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Bundesstraße 27/ 446, die in einem Abstand von ca. 410 m südlich zum Baugebiet in West-Ost-Richtung verläuft.

Da nicht auszuschließen war, dass Verkehrslärm auf das Plangebiet einwirkt und zu einer Immissionsbelastung führt, für die im Plangebiet zur Herstellung gesunder Wohnverhältnisse passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, wurde zur Beurteilung der Geräuschsituation ein Schalltechnisches Gutachten durch das Akustikbüro Göttingen in Auftrag gegeben.

Mit dem Gutachten wurde die zukünftige Immissionsbelastung für die Neubaugebiete auf Basis der vorhandenen Verkehrszahlen für die Bundesstraße und den zu erwartenden Verkehrszuwächsen sowie den zulässigen Höchstgeschwindigkeiten auf der Bun-

desstraße ermittelt. In den Baugebieten sollten die Orientierungswerte für WA-Gebiete nach DIN 18005 mit 55 dB(A)-Isophone tags und 45 dB(A)-Isophone nachts oder mindestens die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung) mit 59 dB(A)-Isophone tags und 49 dB(A)-Isophone nachts eingehalten werden. Da die Schallimmissionen in der Nachtzeit als deutlich belastender wahrgenommen werden als tagsüber, ist nachts der Orientierungswert einzuhalten, um ein gesunde Nachtruhe zu gewährleisten.

Nach den ermittelten Werten im Gutachten ergibt sich für die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen am Tage ein Beurteilungspegel von max. 52 dB(A) und nachts von 45 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte für WA-Gebiete eingehalten. Die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Das Schalltechnische Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

5. Eingriffsregelung

Gemäß § 1a (3) BauGB sind umweltschützende Belange in die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen. Zu diesem Zweck sind die entsprechenden Eingriffe und deren Vermeidung und Minimierung gem. Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz zu ermitteln, zu bewerten und ggf. mit dem notwendigen Ausgleich gem. § 1a (3) BauGB darzustellen.

Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan durch Büro Schwahn Landschaftsplanung und ist im Umweltbericht eingestellt.

Die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung wird nach Biotopwertverfahren erstellt. Die Biotoptypen und deren Wertfaktoren werden nach dem „Osnabrücker Modell“ erwogen.
Die detaillierte Bewertung der Ausgangssituation ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Im Umweltbericht werden die Festsetzungen von Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet, die in den Bebauungsplan eingeflossen sind.
So werden im Bebauungsplan die dargestellten für die Bilanzierung wesentlichen Grünflächen im Bebauungsplan zeichnerisch übernommen und als Grünflächen, Pflanzzonen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die für die Flächen vorgesehenen Pflanzmaßnahmen werden textlich festgesetzt.
Ergänzt werden diese Maßnahmen durch die Festsetzung von Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Festsetzung der wasserdurchlässigen Befestigung von Wegen und einer maximalen GRZ für die Baugrundstücke von 0,3, die mit Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO nur mit wasserdurchlässigen Befestigungen bis zu einer GRZ von 0,35 überschritten werden darf.

Mit den festgesetzten Minimierungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Baugebiets kann ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erzielt werden.

Die detaillierten Aussagen und Empfehlungen im Rahmen der Flächenbilanzierung wie auch die Darstellung der Ausgestaltung der Grünflächen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Maßnahmen und Pflanzfestsetzungen auf den privaten Flächen sind von den Grundstückseigentümern durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten.
Die externen Ausgleichsmaßnahmen der Festsetzungen 4.13 und 4.14 werden gem. § 135 Abs. 2 BauGB durch die Gemeinde auf Kosten der Eigentümer durchgeführt.
Die Maßnahmen auf den öffentlichen Straßenflächen und öffentlichen Grünflächen sowie der externen Ausgleichsfläche, die diesen Flächen zugeordnet ist, erfolgt gem. §135a BauGB durch den Vorhaben- bzw. Erschließungsträger.

6. Technische Infrastruktur

Wasserversorgung
Die Wasserversorgung des Baugebietes wird durch Anschluss an das vorhandene Trinkwassernetz der Eichsfelder Energie- und Wasserversorgungsgesellschaft mbH sichergestellt.
Vorgesehen ist die Anbindung an das Ortsnetz über eine Wasserleitung in der Schäfergasse und durch Anbindung einer Zuführungsleitung zur Straße „Neustadt“.
Die Einspeisung von der Straße „Neustadt“ ist erforderlich, um den Versorgungsdruck auch in Zeiten hohen Verbrauchs und zur Bereitstellung von Löschwasser zu stabilisieren. Der Leitungsanschluss kann über die westlich an das Plangebiet angrenzende Wegeparzelle (Flurstück 20/2) erfolgen.

Über die Trinkwasserleitung wird auch die erforderliche Löschwassermenge bereitgestellt.
Bei der Planung der Löschwasserversorgung über die Trinkwasserleitung sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- 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.

Bei der Trinkwassererwärmung über Solaranlagen ist u. a. die VDI-Richtlinie „Solare Trinkwassererwärmung –Allgemeine Grundlage, Systemtechnik und Anwendung im Wohnungsbau (VDI 6002 Blatt1, September 2004) zu beachten.

Entwässerung
Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Anlagen der Entsorgungsträger (hier der Abwasserverband „Seeburger See“). Jedes Grundstück ist an die Entwässerungsanlagen anzuschließen, um so eine schadlose Ableitung und Beseitigung des Abwassers zu gewährleisten.

Schmutzwasser
Die Entwässerung erfolgt durch einen Schmutzwasserkanal in den Erschließungsstraßen. Die Leitungstiefe wird so angelegt, dass nach Möglichkeit alle Grundstücke im frei-

en Gefälle entwässert werden können. Aufgrund der Topographie ist es jedoch möglich, dass für einzelne Grundstücke eine Hebeanlage, die auf Kosten der jeweiligen Grundstückseigentümer herzustellen ist, vorgesehen werden muss.
Der Schmutzwasserkanal von der Erschließungsstraße A zur Schäfergasse kann im Bereich des festgesetzten Hochwasserrückhaltebeckens östlich des Beckens über die öffentliche Grünfläche geführt werden.

Niederschlagswasser
Um Abflussverschärfungen aufgrund der geplanten Bebauung und der Erschließungsanlagen zu vermeiden, werden für das Baugebiet Oberflächenwasserrückhaltemaßnahmen festgesetzt. Geplant ist die Rückhaltung über zwei zentrale Oberflächenwasserrückhaltebecken vorzunehmen. Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen Flächen werden die Bereiche für die Regenrückhaltung in den Planbereich einbezogen und der Nutzung entsprechend als Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserrückhaltebecken, festgesetzt. Vom Regenrückhaltebecken wird das Wasser der Vorflut zugeführt.

Für die geplante Einleitung des Oberflächenwassers in Gewässer ist der Unteren Wasserbehörde vom Erschließungsträger ein wasserrechtliches Konzept mit hydraulischem Nachweis vorzulegen. Die Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorflut bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung.

Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt durch Regenwasserwasserkanäle in den Erschließungsstraßen. Die Leitungstiefe wird so angelegt, dass nach Möglichkeit alle Grundstücke im freien Gefälle entwässert werden können. Aufgrund der Topographie ist es jedoch möglich, dass für einzelne Grundstücke eine Hebeanlage vorgesehen werden muss.

Zum Schutz des Wasserhaushaltes sollten ergänzend zu den zentralen Rückhaltemaßnahmen und den festgesetzten wasserdurchlässigen Befestigungen von Park- und Stellplätzen, Gartenwegen und Zufahrten sonstig befestigte Flächen, wenn möglich, mit wasserdurchlässigen Befestigungen angelegt werden.

Neben der zentralen Oberflächenwasserrückhaltung und der wasserdurchlässigen Befestigung von Nebenanlagen dient auch die Minimierung der Flächenversiegelung durch die Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl der Reduzierung des Eingriffs in den vorhandenen Wasserhaushalt.

Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist möglich. Wird das Niederschlagswasser als Brauchwasser der Kanalisation zugeführt, ist hierfür der Einbau eines Wasserzählers erforderlich. Hierzu wird auf die DVGW-Bestimmungen für Regenwassernutzung verwiesen.

Bei der Nutzung des Niederschlagswassers sind zudem folgende Hinweise und Verordnungen zu beachten:

- Bei Nutzung als Betriebswasser die Trinkwasserverordnung, die AVBWasserV und die kommunale Abwassersatzung

- Bei der Regenwassernutzung die technischen Regeln des DWG (W555), die Norm DIN 1989-1, April 2002 (Regenwassernutzungsanlagen, Teil 1: Planung, Ausführung, Betrieb und Wartung)
- Regenwassernutzungsanlagen sind gem. der Trinkwasserverordnung 2001 (§13 Abs. 3) und der AVBWasserV (§3 Abs. 2) anzeigepflichtig.

Fernmeldetechnische Versorgung
Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom.
Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen ist der Deutschen Telekom mindestens 6 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.

Breitbandversorgung
Die Ortschaft Ebergötzen ist an das Breitbandkabelnetz angeschlossen. Damit kann auch das Neubaugebiet an das Netz angeschlossen werden.

Gasversorgung
Das Baugebiet kann über neu zu verlegende Leitungen an das Gasleitungsnetz in der Ortschaft Ebergötzen gasversorgt werden.

Eltversorgung
Für die Versorgung des Gebietes mit Strom ist im Bereich der Grünanlage ein Trafostation vorgesehen. Der Standort der Trafostation wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Seitens des Versorgungsträgers (hier die e-on Mitte AG) wird ein Stationsplatz von ca. 5,0 x 4,0 m gefordert. Sollten aufgrund einer abschnittsweisen Erschließung der Baugebiete andere Trafostationsorte erforderlich werden, so sind diese an der Straße auf Wohnbau- oder Grünflächen bedarfsgerecht vorzusehen. Diese Flächen sind in diesem Fall als öffentliche Flächen zu erhalten.
Sonstiges
Die Versorgungsbetriebe sind frühzeitig bei der Erschließungsplanung zu beteiligen, um die erforderlichen Leitungstrassen und Anschlusspunkte abzustimmen.

Bodenaushub und Auffüllungen
Beim Anfall und bei der Beseitigung von Bodenüberschussmassen aus der Erschließung und dem Bauvorhaben insgesamt ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Göttingen zu beteiligen.

7. Landwirtschaft

Die neu ausgewiesenen unbebauten Bauflächen werden noch landwirtschaftlich genutzt. Mit der Ausweisung der Flächen im Flächennutzungsplan wurde jedoch schon frühzeitig die Entwicklung dieses Bereiches zu Bauland eingeleitet.
Nach dem derzeitigen Kenntnisstand bestehen gegen die geplante Entwicklung keine Einwände der Eigentümer.
Die derzeitige Nutzung bleibt im Rahmen des Bestandschutzes auch nach Aufstellung des Bebauungsplanes weiterhin möglich.

An das Baugebiet grenzen im Norden und Osten landwirtschaftliche Flächen an. Die Erschließung der Flächen kann über die bestehenden landwirtschaftlichen Wege erfolgen.

Von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können Emissionen ausgehen, die sich im Baugebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hier im Rahmen des ortsüblichen tolerierbaren Maßes hinzunehmen sind.

8. Finanzierung, Bodenordnung

Die Aufstellung eines Finanzierungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt erscheint verfrüht, da z. Zt. nicht erkennbar ist, wann die Erschließung durchgeführt wird. Die Gemeinde wird zu gegebener Zeit, die erforderlichen Mittel in ihrem Finanzierungsplan einbeziehen.

Die Gemeinde kann zur Realisierung des Bebauungsplanes eine Baulandumlegung gem. § 45 BauGB anordnen.

Die Grundlage für die bodenordnenden Maßnahmen ist der Bebauungsplan, der bis zum Abschluss des Umlegungsverfahrens rechtsverbindlich sein muss.

Durch die bodenordnenden Maßnahmen werden den Eigentümern baureife Grundstücke zugeteilt und die Erschließungsflächen der Gemeinde bzw. dem Erschließungsträger übertragen, so dass das Gebiet zügig erschlossen und der baulichen Nutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugeführt werden kann.

9. Sonstiges

Zum besseren Verständnis des Bebauungsplanes ist der Begründung ein städtebauliches Bebauungskonzept beigefügt, aus dem die Stellung der baulichen Anlagen und die Grundstücksaufteilung ersichtlich sind.

III. Erläuterungen zur Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

Zur Erzielung eines harmonischen Gesamtbildes der Wohnsiedlung und zur Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung erlassen.

Die Gestaltungsvorgaben beschränken sich auf die Dachgestaltung, die Gebäudehöhe und die Grundstückseinfriedung. Es bleiben jedoch trotz der Festsetzungen, die sich auf wenige wesentliche Gestaltungsaspekte konzentrieren, genügend Spielräume für individuelle Gestaltungswünsche und -absichten.

Um hier auch moderne ökonomische Bauformen mit z. B. einer energetisch günstigen Kubatur, Solaranlagen und stromerzeugenden Solarmodule oder auch -dachpfannen sowie Wintergärten zuzulassen, wird in der Gestaltungssatzung nur ein grober Rahmen vorgegeben.

Erläuterung zu den Gestaltungsvorgaben:

1. Dachneigung

In dem historischen Ortskern und den angrenzenden Wohngebieten finden sich vorrangig geneigte Dächer. Aus Gründen der Einpassung in das Ortsbild und zur Wahrung des Landschaftsbildes werden daher auch für das Neubaugebiet in Anpassung an die in der Umgebung vorhandenen Dachneigungen und, um auch modernere ökonomische Bauformen mit geringeren Dachneigungen zuzulassen, geneigte Dächer mit Dachneigungen von 15 ° bis 48° für die Hauptgebäude (Gebäude mit der Hauptnutzung) festgesetzt. Für Dächer von Bauteilen wie z.B. Gauben, Laubengänge, Wintergärten, Veranden o. ä. sowie für Nebengebäude nach § 14 BauNVO und Garagen und Carports sind auch andere Dachneigungen bis zum Flachdach zulässig.

2. Dacheindeckung

In Anlehnung an die Dachfarben des historischen Ortskern der Ortschaft Ebergötzen, werden zur Einpassung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild insbesondere aufgrund der Ortsrandlage mit entsprechender Sichtwirkung für die Dacheindeckungen nur rote Farbtöne vorgegeben.

Da von dieser vorgegebenen Eindeckung Abweichungen nur über Ausnahmen oder Befreiungen möglich sind, zu heutigen Dächern aber auch Belichtungsöffnungen und Anlagen zur Sonnenenergienutzung gehören sowie aus Gründen der Reduzierung des Eingriffes in den Naturhaushalt auch die Dachausbildung als Grasdach möglich sein sollte, wird die Art der Dacheindeckung dahingehend ergänzt, dass auch Grasdächer, Dachflächenfenster, Lichtbänder und Lichtelemente sowie Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen zulässig sind.

Bei Dachflächen von Bauteilen wie z.B. Gauben, Laubengänge, Wintergärten, Veranden o. ä. sowie für Nebengebäude nach § 14 BauNVO und Garagen und Carports sind darüberhinaus auch Braun- und Grautöne zulässig, da für den Gesamteindruck der Bebauung im Neubaugebiet die Farbe der Hauptdachflächen maßgebend ist.

3. Einfriedung

Um im Straßenraum und zur offenen Landschaft den ländlichen Charakter auch im Neubaugebiet zu erhalten, werden die Einfriedigungen als Lattenzäune, lebende Hecken oder Buschgruppen sowie als sonstige Zäune (Metall- und Holzzäune) in Verbindung mit einer Bepflanzung vorgeschrieben.

Aufgestellt im August 2013
durch das Planungsbüro Bolli

Göttingen, 18.09.2013

gez. Bolli Stempel

.....
Planverfasser

Beschlossen durch den Rat der Gemeinde Ebergötzen in seiner Sitzung am 13.08.2013

Ebergötzen, 19.09.2013

Der Bürgermeister

gez. Behre L.S.
.....

Teil 2

Umweltbericht
mit integrierter Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Anlage 1

Städtebauliches Konzept

Anlage 2

Schalltechnisches Gutachten
(Akustikbüro Göttingen)