

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 2 (5) BBauG	gem. § 2a (6) BBauG	gem. § 10 BBauG
--------------------	--------------------	---------------------	-----------------

FLECKEN GIEBOLDEHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR.11 "KNICKGRABEN"



URSCHRIFT

1. ALLGEMEINES

1.1. Vorbereitende Bauleitplanung

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

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 26.10.1979 die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde am 10.10.1980 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 17.11.1980 bekanntgemacht.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 24.6.1981 die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese Änderung wurde am 16.9.1982 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 15.10.1982 bekanntgemacht.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 14.5.1982 die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese Änderung wurde am 2.6.1983 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 4.8.1983 bekanntgemacht.

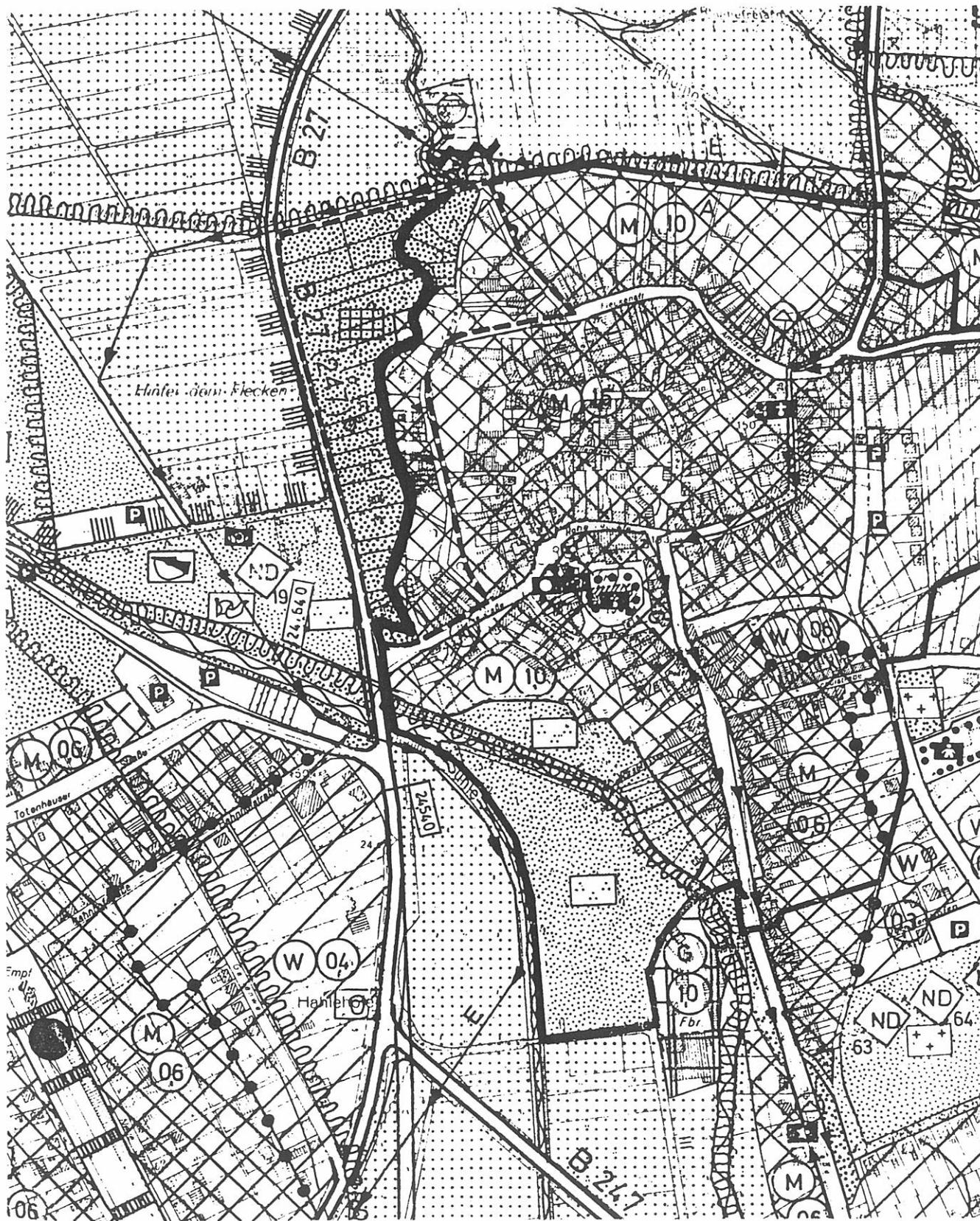
Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 22.04.1983 die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese Änderung wurde am 13.9.1983 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 14.10.1983 bekanntgemacht.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 22. April 1983 die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese Änderung wurde am 18.6.1984 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 2.12.1983 die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese Änderung wurde vom Rat am 13.7.1984 durch Beschluß festgestellt und liegt z. Zt. der Bezirksregierung Braunschweig zur Genehmigung vor.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen

i. M. 1 : 5000



1.2. Sanierung

Der Flecken Gieboldehausen hat die Sanierung schon sehr früh begonnen. Die Sanierung ist in das Förderungsprogramm des Bundes und des Landes Niedersachsen einbezogen, zunächst als Studien- und Modellvorhaben, später dann im Förderungsprogramm nach dem Städtebauförderungsgesetz.

Im Rahmen der Sanierungsplanung wurden Verkehrs-, Nutzungs- und Neuordnungskonzepte entwickelt, die Ziel der Sanierungsmaßnahmen sind.

Die Auswertung der Bestandsaufnahme ergab, daß in Gieboldehausen Einzelsanierungen, objektbezogene Verbesserungen wie Entrümpelung alter Innenhöfe, Abreißen von Schuppen und Nebengebäuden durchgeführt werden.

1.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der Rat des Flecken Gieboldehausen hat in seiner Sitzung vom 24.06.82 beschlossen, für den festgesetzten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem die Grundlagen für die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festgesetzt werden und der die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen bildet.

1.4. Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Westen der Ortslage von Gieboldehausen. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt i.M. 1 : 5000 dargestellt, begrenzt.

1.5. Zustand Natur und Landschaft

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist zu 90 % bebaut und bildet mit seiner Westseite den Ortsrand. Landschaftsbildprägender Bewuchs von Bäumen und Sträuchern ist nicht vorhanden. Im Landschaftsrahmenplan ist der Bereich in die Wohnbaufläche einbezogen, der im Westen den Ortsrand bzw. die Begrenzung der Bebauung darstellt.

1.6. Sanierungs- und Planungsabsichten

Die Gemeinde Gieboldehausen hat als Grundzentrum die Aufgabe, mit zentralen Einrichtungen die Deckung des allgemeinen Grundbedarfs sicherzustellen. Hierzu zählt die gesundheitliche Betreuung wie Ärzte und Apotheken sowie Einzelhandels-, Handwerks- und Diestleistungsbetriebe. Während die Einzelhandelsbetriebe sowie Apotheken sich im Ortskern konzentrieren (Marktstraßenbereich), verteilen sich die übrigen Betriebe auf die angrenzenden Randbereiche, zu denen auch der Bebauungsplan "Knickgraben" zählt. Neben dem nicht unwesentlichen Anteil des aktiven Geschäftslebens spielt auch das Wohnen eine erhebliche Rolle im Ortskern und in den Randbereichen.

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und Analyse, die sich auf die denkmalpflegerischen Belange, Verkehr, bauliche Nutzung usw. bezieht, sollen Festsetzungen getroffen werden mit der städtebaulichen Absicht, die jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen, Maßnahmen der Verkehrsberuhigung des stark belasteten Ortskernes zu sichern, das Wohnumfeld zu verbessern und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Dazu ist es erforderlich, die im Rahmen der Baunutzungsverordnung gegebenen Differenzierungen auszuschöpfen und somit sinnvoll örtlich i.S. der Nds. Bauordnung in die Planung aufzunehmen.

Durch die bereits seit Jahren laufende Sanierung wurden in dem Gebiet einzelne Maßnahmen durchgeführt, die auf die Verwirklichung der Planungsziele hinwirken.

1.7. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Hieraus wurde für den gesamten Bereich Mischgebiet entwickelt und festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen differenzierten gemischten Nutzung wurde das Mischgebiet entsprechend der beabsichtigten Entwicklung eingeschränkt, um Nutzungskonflikte und Abwanderungstendenzen zu vermeiden.

Da das Gebiet überwiegend bebaut ist und keine großen Freiflächen zur Neubebauung zur Verfügung stehen, sind die Anlagen unter § 6 Absatz 2 Ziffer 6 und 7 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeklammert worden. Diese Anlagen (Gärtnerei und Tankstelle) würden das Gebiet in seinem Erscheinungsbild negativ beeinflussen und zu Nutzungskonflikten führen.

Zur Versorgung der Bevölkerung mit Verbrauchsgütern des täglichen Bedarfs ist der Ortskern und zwar vorwiegend der Marktstraßenbereich vorgesehen. Dort sollen die Einzelhandelsbetriebe gestärkt werden, um ein ausreichendes Angebot zu erhalten. Um die Attraktivität des Einkaufsbereiches im gewissen Umfang sicherzustellen, wird ein Teil des geplanten Mischgebietes, der großflächige überbaubare Flächen besitzt, dahingehend eingeschränkt, daß Verbrauchermärkte, Einzelhandels-

und Handelsbetriebe mit einer Geschoßfläche über 850 m² ausgeschlossen sind. Damit soll gleichzeitig erreicht werden, daß die kleinteilige Bebauung bis an den Ortsrand fortgesetzt und nicht durch großflächige Baukörper das Ortsbild beeinträchtigt wird. Außerdem würde ein Überangebot an Verkaufsfläche sich negativ auf den zentralen Einkaufsbereich entlang der Marktstraße auswirken.

Das geplante Baugebiet wird durch eine Vielzahl von Wohnungen mit geprägt. Um hier den Wohnwert zu erhöhen und das Wohnumfeld zu verbessern, wurde für einige Bereiche der Katalog der zulässigen baulichen Anlagen weiter eingeschränkt, um dem Wohnen einen höheren Stellenwert zu geben.

Im Sanierungsprogramm ist u.a. die Entrümpelung der Innenhöfe mit enthalten. Dadurch soll vermieden werden, daß die Scheunen und Schuppen, die in unmittelbarem Anschluß an die Wohngebäude stehen, zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Es erscheint notwendig um eine ausreichende Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeit zu sichern.

1.8. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Dabei können einige Ergänzungen an den vorhandenen Gebäuden vorgenommen werden, die das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen. Die Gebäude entlang der Hahlestraße und Fleckenstraße besitzen zwei ausgebaute Vollgeschosse und ein Dach mit über 45^o Dachneigung. Bedingt durch die Dachneigung besteht die Möglichkeit, ein weiteres Vollgeschoß durch den Dachausbau hinzuzufügen. Um zu verdeutlichen, daß das dritte Geschoß nur im Dachausbau zulässig ist, ist das III. Geschoß mit DA festgesetzt worden. Eine Bebauung ist in den Hofbereichen zugelassen worden, um nicht wesentlich störende Betriebe ausreichend Entwicklungsraum zu geben. Um die zurückliegenden Wirtschaftsgebäude nicht ins Erscheinungsbild der Straße treten zu lassen, sind diese Bereiche eingeschossig festgesetzt worden. Außerdem würden mehrgeschossige Neben- bzw. Hintergebäude die Belichtung der Hauptgebäude erheblich beeinträchtigen.

Für die Baugrundstücke wurde eine gemeinsame Geschoßflächenzahl festgesetzt, obwohl unterschiedliche Geschosse zugelassen sind. Hier soll nach Bedarf entschieden werden können, welchen Bereichen (Wohnen/ Gewerbe) der Vorrang eingeräumt wird.

Die Baulinien sind größtenteils mit der Verkehrsflächengrenze identisch. Sie sind überall dort festgesetzt worden, wo sie aus Gründen der Erhaltung von Ortsgrundriß und Gebäuden erforderlich sind.

Grund- und Geschoßflächenzahl sind entsprechend der städtebaulichen Absicht festgesetzt worden. Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstwerte werden im Mischgebiet nicht überschritten.

Das Ortsbild wird überwiegend durch eine geschlossene Bauweise geprägt. Zur Wahrung des Ortsbildes wurde entlang der Straßenflächen die Bauweise vorwiegend als geschlossene Bauweise festgesetzt. Für die Baulücken wurde die Festsetzung der Bauweise in Anpassung zur vorhandenen Bebauung getroffen. Damit soll eine harmonische Abrundung des gewachsenen Ortsbildes erfolgen.

1.9. Verkehr

Das Baugebiet wird im Osten durch die vorhandene Fleckenstraße erschlossen. Diese Straße weist eine enge winklige Verkehrsführung auf, die keine zusätzliche Verkehrsbelastung verkraften kann.

Im Rahmen der Verkehrsüberlegungen wurden verschiedene Varianten untersucht und in den Abwägungsprozeß einbezogen.

Variante I Verbindung Hahlestraße über Knickgasse, Kälberboyweg zur Rhumestraße.

Für diese Variante spricht:

Eine Verbesserung der Verkehrssituation im Bereich der Knickgasse. Erhalt der Hofstelle Fleckenstraße 59.

Nachteilig ist bei dieser Lösung der hohe Kostenaufwand für die sehr lange Straße, die zu einem Teil außerhalb des Sanierungsgebietes verläuft. Außerdem kann diese Straße auf der gesamten Länge nicht beidseitig angebaut werden (Überschwemmungsgebiet, Nahbereiche der Kläranlage). Auch ist nicht zu erwarten, daß die Südseite des Kälberboyweges bebaut wird.

Aus verkehrlicher Sicht erscheint die Linienführung zu weit am Ortsrand, so daß der Einkaufsverkehr, der den Ortskern belastet, diese Straße nicht annimmt. Außerdem hat die Straße nur drei Anbindungen zum Ortskern (Hahlestraße, Rhumestraße und Wiesenweg). Dadurch ist eine Entlastung vorhandener Straßen nicht möglich. Der Verkehr bleibt somit in geübtem Umfang in der Amts- und Fleckenstraße.

Variante II Verbindung Hahlestraße über Knickgasse zur Fleckenstraße Ecke Wiesenweg.

Diese Linienführung ist die wirtschaftlichste, da sie auf der gesamten Länge beidseitig angebaut werden kann. Sie verbessert den Ziel- und Quellverkehr im Bereich der Knickgasse und nimmt den Zu- und Abfahrtsverkehr, aus und in südlicher Richtung aus der Amts-Fleckenstraße, auf. Dadurch wird der Abschnitt der Fleckenstraße zwischen Wiesenweg und Hahlestraße vom Verkehr entlastet. Mit dieser Linienführung wird der innerörtliche Verkehrsring ergänzt und verbessert.

Nachteile die gegen diese Variante II sprechen sind der Abriß des Scheunengebäudes Fleckenstraße 59. Auch muß mit einem etwas größeren Verkehrsaufkommen im Bereich der Amts- und Fleckenstraße (Teilabschnitt) gerechnet werden.

Variante III Verbindung Hahlestraße über alte Hahle zur Fleckenstraße Ecke Wiesenweg.

Diese Variante stellt weitgehend nur eine Entlastung der Fleckenstraße zwischen Wiesenweg und Hahlestraße dar. Sie nutzt das breite alte Hahlebett aus, so daß der Straßenlanderwerb verringert wird.

Nachteile:

Die Knickgasse muß zum Zwecke der Erschließung zusätzlich ausgebaut werden. Die neue Straße ist nur zu einem Drittel beidseitig anbaufähig. Im übrigen Bereich wird die Erschließung von der Knickgasse übernommen. Das Scheunengebäude Fleckenstraße 59 muß abgerissen werden. Außerdem muß mit einem größeren Verkehrsaufkommen in der Amts- und Fleckenstraße (Teilbereich) gerechnet werden.

Nach eingehender Beratung und Abwägung der Vor- und Nachteile der verschiedenen Varianten ist der Rat des Fleckens zu der Überzeugung gekommen, der Variante II den Vorzug zu geben, da diese für den Flecken die effektivste und wirtschaftlichste Lösung ist.

Da hierdurch der Abriß des Scheunengebäudes Fleckenstraße 59 unvermeidbar ist, wird von der Sanierungsstelle eine zeichnerische und fotografische Dokumentation der Hofanlage erstellt. Diese wird in Zusammenarbeit mit dem Institut für Denkmalpflege und dem Kreisdenkmalpfleger erarbeitet.

Straßenbreite und Ausbau

Die Knickgasse hat eine Breite von ca. 4,5 m und stellenweise ca. 6,5 m. Eine Aufweitung der Knickgasse in westlicher Richtung ist nicht möglich, da die Westseite der Knickgasse bebaut ist. Nur ein Abriß dieser Hauszeile würde eine Aufweitung nach Westen ermöglichen. Der Verzicht auf eine Erweiterung der Knickgasse würde sich auf das gesamte Verkehrskonzept des Flecken auswirken und ist nicht vertretbar. Die Knickgasse soll eine Ausbaubreite erhalten, um den Ziel und Quellverkehr für den Bereich der Knickgasse aufzunehmen. Dieser Verkehr wird noch zunehmen, da die nördlich und östlich angrenzenden Gartenbereiche einer Bebauung zugeführt werden. Außerdem wird eine Verlagerung des Durchgangsverkehrs aus der Fleckenstraße zwischen Niederdorf und Rathaus angestrebt. Dieser dicht bebaute, verwinkelte Straßenzug soll vom durchfließenden Verkehr entlastet werden, um die Wohnqualität zu steigern. Um dieses verwirklichen zu können, muß die Knickgasse einen leistungsfähigen Ausbau erhalten. Die Ausbaubreite setzt sich wie folgt zusammen.

Die Fahrbahn soll eine Ausbaubreite von 6,00 m erhalten. Geht man davon aus, daß sich auf dieser Straße des öfteren Lkw mit Lkw bzw. Bus begegnen, wird für den Regelfall, um einen reibungslosen Verkehrsablauf zu gewährleisten, eine Fahrbahnbreite von 6,50 m vorgeschlagen (siehe Ras-E Abs. 4.5). Bei beengten Verhältnissen ist eine Fahrbahn von 5,5 m Breite noch möglich. Um Verkehrsfläche einzusparen, wurde auf die empfohlene Ausbaubreite von 6,5 m verzichtet und eine 6,00 m Fahrbahnbreite vorgeschlagen. Damit wird ein Kompromiß gefunden zwischen der Mindestanforderung und der Idealbreite.

Für den fußläufigen Verkehr ist auf beiden Seiten ein 1,5 m breiter Fußweg vorgesehen, der stellenweise durch hereinragende Hausecken auf 1 m verringert wird. Ein Verzicht auf einen Fußweg würde zwar Verkehrsflächen sparen, jedoch auf Kosten des schwächsten Verkehrsteilnehmers gehen. Auch würde diese Maßnahme nur wenig Fläche einsparen, da dann der einseitige Fußweg eine Mindestbreite von 2 m haben sollte, um einen sicheren Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Die Fahrbahn müßte zu den Grundstücken mit 0,5 m Schrammbord abgeschlossen werden, um eine Beschädigung der Einfriedung zu vermeiden. Somit wäre die Einsparung an Ausbaubreite ganze 0,5 m. Geht man davon aus, daß der Bereich nicht nur als Wohngebiet genutzt wird und die Straße auch den Zugang zu den nördlich und westlich angrenzenden Gartenflächen sichert, muß mit einem größeren Fußgängeraufkommen gerechnet werden, als in Wohngebieten normal üblich ist. Es wird daher an einer beidseitigen Fußwegführung festgehalten.

Die von Osten nach Westen verlaufende Knickgasse soll den Charakter eines befahrbaren Fußweges erhalten. Nördlich dieser Gasse ist ein großflächiger SB-Markt geplant (genehmigt), für den bereits ein detaillierter Bauentwurf vorliegt, der über diese Gasse seine Zulieferung erhält. Um zu vermeiden, daß die Zulieferfahrzeuge durch die Fleckenstraße fahren, soll die Knickgasse hieraus keine Zufahrtsmöglichkeit erhalten. Die Absperrung sollte mit Pfosten erfolgen, so daß Rettungsfahrzeuge im Notfall diese beseitigen können. Durch diese Maßnahme wird der Zulieferer- und Einkaufsverkehr über die Planstraße geführt und belastet nicht die Fleckenstraßen.

Am Westrand des Planbereiches ist ein 4 m breiter Weg ausgewiesen, der zur Erschließung der westlich angrenzenden Gartenfläche dienen soll. Zur Zeit besitzen die Grundstücke noch Zufahrten von der Bundesstraße. Um jedoch die Möglichkeit zu schaffen, die Grundstücke umzuorientieren, wurde der Weg vorgesehen. Außerdem dient der Weg im Norden als Fußweg zum Kinderspielplatz.

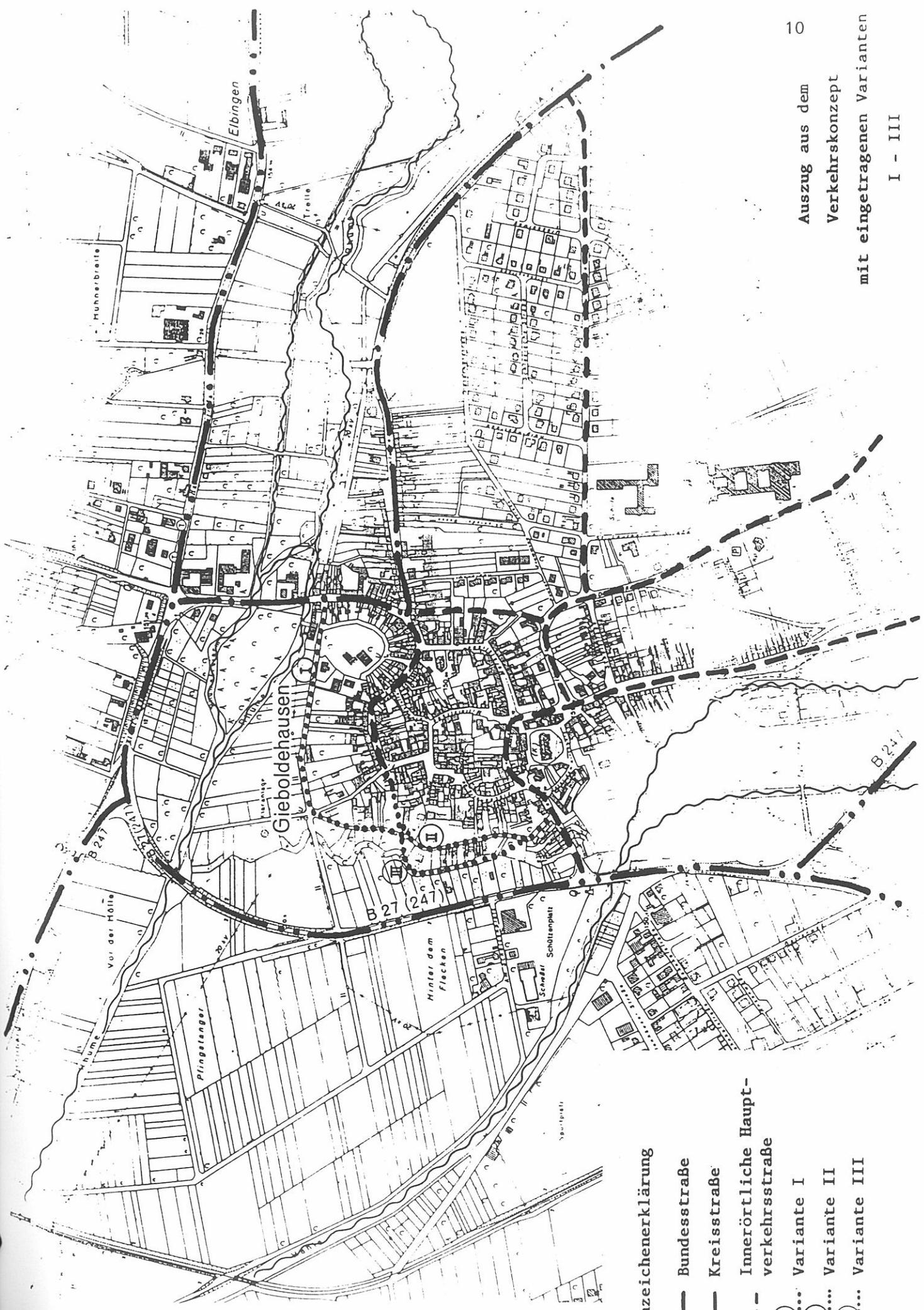
Von einigen Anliegern bzw. künftigen Anliegern der Knickgasse wurde darauf hingewiesen, daß bei Ausbau der erweiterten Knickgasse das Straßenniveau den Grundstücken angepaßt wird. Außerdem ist sicherzustellen, daß kein Regenwasser vom Straßenkörper den Grundstücken zugeführt wird.

Die Fußwegverbindung zwischen Knickgasse und Fleckenstraße kann aufgrund der vorhandenen Bebauung im Niveau nicht angehoben werden.

Auszug aus dem Verkehrskonzept

mit eingetragenen Varianten

I - III



Planzeichenerklärung

- Bundesstraße
- Kreisstraße
- Innerörtliche Hauptverkehrsstraße
- Ⓚ Variante I
- Ⓚ Variante II
- Ⓚ Variante III

1.10 Grünflächen

Auf die Darstellung der im Bereich der Verkehrsflächen beabsichtigten Grünflächen ist verzichtet worden.

Nach einer durchgeführten Spielplatzuntersuchung wurde festgestellt, daß für die nordwestliche Ortslage keine Spielplatzfläche zur Verfügung steht. Um diesen Mangel zu beheben, wurde ein Kinderspielplatz am Nordwestrand des Baugebietes ausgewiesen. Dieser ist so plaziert, daß er an keine Straße angrenzt, um ausreichend Sicherheit für die Kinder zu gewährleisten.

Bei Ausbau der Verkehrsflächen sollte auf eine Begrünung geachtet werden. Durch das Anpflanzen von Bäumen erhält das Straßenbild belebende Elemente.

Im Planbereich ist eine größere Fläche für Einstellplätze ausgewiesen. Um hier die Vielzahl von Kraftfahrzeugen nicht so konzentriert erscheinen zu lassen, sollen Bäume die Fläche gliedern und unterteilen. Dazu ist eine Festsetzung getroffen worden, die pro 4 errichteten Einstellplätzen die Anpflanzung eines standortheimischen Laubbau- mes fordert. Damit wird gleichzeitig verhindert, daß die gesamte Fläche wasserdicht versiegelt wird.

1.11 Textliche Festsetzungen

zu 5.)

Der Bereich des Bebauungsplanes wurde ausschließlich als Mischgebiet festgesetzt. Diesbezüglich wurde die überbaubare Fläche großflächig ausgelegt. Um zu vermeiden, daß diese Fläche insgesamt für Wohnungen genutzt wird und somit sanierungsbedürftige Zustände hervorgerufen werden, sind die Innenhofbereiche eingeschränkt, daß das Wohnen dort nicht zulässig ist. Im Rahmen der Sanierung wurde untersucht, ob in diesen Lagen erhaltenswerte Scheunen und Schuppen vorhanden sind, die einer möglichen Wohnnutzung zugeführt werden könnten. Da dies nicht zutrifft, sollte eine Wohnnutzung in diesem Bereich auch aus städtebaulichen Gründen unterbunden werden.

1.12 Allgemeine Hinweise

Vom Wasserwirtschaftsamt Göttingen wird darauf hingewiesen, daß der Planbereich im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Rhume liegt und daher die Flächen als hochwassergefährdet anzusprechen sind.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Der Planbereich umfaßt den westlichen Rand des historischen Ortsrandes von Gieboldehausen. Dieser wurde ursprünglich durch die "Alte Hahle", ehemaliger Wasserlauf, begrenzt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die verkehrliche Situation im Ortskern zu verbessern und somit zur Verbesserung der Handel- und Gewerbeflächen sowie des Wohnumfeldes beizutragen. Dadurch werden die vorhandenen historischen Gebäude in ihrem Standort aufgewertet, so daß eine Instandsetzung sowie Erhaltung wirtschaftlich wird.

Ziel der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist es, ortsuntypische Veränderungen an vorhandenen Gebäuden zu vermeiden sowie unpassende Neubauten, die das Gesamtbild stören, zu verhindern. Dies ist um so notwendiger, da es sich um den historisch gewachsenen Ortsrand handelt, der im Bereich der Baulücken geschlossen wird.

zu 1 - 5 Dächer

Die historisch gewachsene Dachform in Gieboldehausen ist das gleichgeneigte Satteldach, welches im historischen Ortskern die Dachlandschaft prägt. Ausnahmen bilden die End- und Eckgebäude, die mit einem Krüppelwalm versehen sind.

Da es sich im Planbereich im wesentlichen um erhaltenswerte Bausubstanz handelt, sollte diese historisch gewachsene Dachform nicht verändert werden. Gleichzeitig sollten sich auch die noch zulässigen Neubauten durch gleiche Dachform in das vorhandene Bild einfügen.

Ein Großteil der Grundstücke ist im Hofbereich mit einer Anzahl Nebengebäude bebaut, die zur Tierhaltung, Lagerung von Brennmaterial und anderen Nutzungen notwendig waren. Diese Gebäude besitzen meist kein Satteldach, da die Grundstücke und die Gebäude oft sehr schmal sind und eine derartige Dachform nicht zu lassen. Somit wurde meist das einhüftige Pultdach verwendet. Durch Anbau des Nachbarn konnte dann wiederum ein Satteldach entstehen. Um hier der Gegebenheit und der Grundstücksbreite Rechnung zu tragen, wurde für die Nebengebäude auch das einhüftige Pultdach zugelassen.

Die Dachräume wurden in der vergangenen Zeit weitgehend zur Lagerung von Futtermitteln benötigt, so daß flachgeneigte Dächer im historischen Ortskern nicht an Hauptgebäuden vorzufinden sind. Um den Erhalt der Dachneigung zu sichern und zur Vermeidung von flachgeneigten Dächern, ist die Dachneigung entsprechend (mit 45° - 60°) festgesetzt worden. Ein Ausbau dieser früheren Lagerräume zu Wohnungen ist bei Erhalt der Dachneigung ohne weiteres möglich. Die Belichtung und Belüftung kann über Dachflächenfenster oder Normalfenster in Verbindung mit einer Schleppgaube erfolgen.

Für die Nebengebäude ist eine flachere Dachneigung vorgesehen, um die Hauptgebäude nicht unnötig zu verschatten.

Der historische Ortskern von Gieboldehausen besitzt eine Besonderheit, daß die Dachflächen von aneinandergebauten Häusern nicht stufenlos ineinander übergehen. Es wurde stets ein Absatz zwischen den Dach-

flächen vorgesehen. Um diese Besonderheit für die Zukunft zu erhalten, sollte bei Änderungen der Dachflächen wie auch durch Neubauten, dieser Versatz wieder hergestellt werden. Dieser Versatz stellt eine gute Unterbrechung der Dachlandschaft dar, so daß sich jedes Dach einzeln aus dem Gesamtbild hervorhebt.

Die ortsübliche Dacheindeckung bestand aus dem roten Dachziegel, der meist in den Jakobi Ziegelwerken hergestellt wurde. Durch die neuzeitlichen Dachsteine und das große Farbangebot wurde bereits eine Anzahl von Dachflächen neu eingedeckt, die nicht mehr die ortstypische rote Dachfarbe besitzen. Diese Negativbeispiele zeigen das Erfordernis einer Regelung der Dachfarbe auf. Mit der Festsetzung der naturroten Dachpfannen sowie Dachsteine soll eine weitgehende Annäherung an die gewachsene Dachfarbe erreicht werden, zumal die Palette der roten Dachpfannen und Dachsteine nicht sehr groß ist. Deshalb wurde auch von einer Bestimmung der Farbe nach Ral abgesehen.

Das Dach kann in seinem Erscheinungsbild durch Dachaufbauten (Gauben, Zwerggiebel usw.) wesentlich verändert werden. Da damit zu rechnen ist, daß die Dachräume im verstärkten Maß ausgebaut werden, muß eine Regelung der Dachaufbauten getroffen werden, um das historische Ortsbild nicht zu beeinträchtigen. Durch die Festsetzung werden die Dachaufbauten nur auf Schleppegauben begrenzt. Diese Gaubenform findet man im historischen Ortskern am häufigsten vor. Weitere Einschränkungen die die Abmessungen bzw. Ausführung der Schleppegauben betreffen wurden vorgesehen, um mit der Gaube die Dachneigung, Traufhöhe und Dachform nicht zu verfälschen.

Außerdem wurde die Negativgaube als unzulässig ausgewiesen, da sie aus denkmalpflegerischer und städtebaulicher Sicht nicht in das Ortsbild paßt und hier empfindlich stören würde.

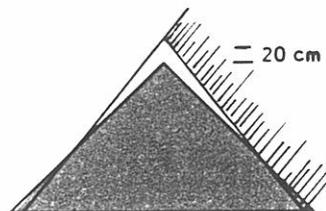
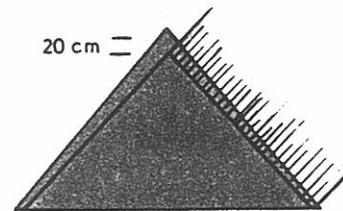
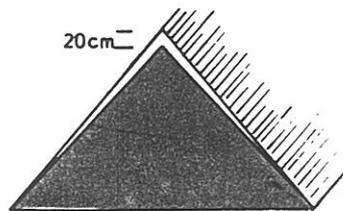
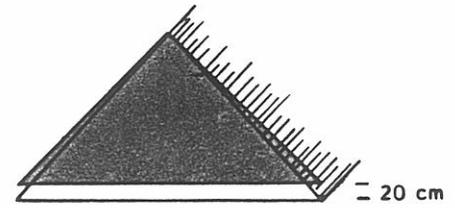
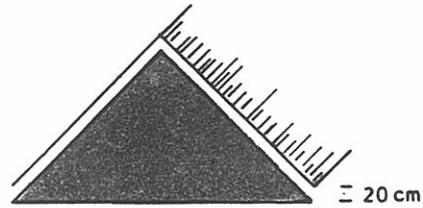
Auch die Firstrichtung wirkt sich auf die Dachlandschaft aus und soll in seiner derzeitigen Stellung bei Um- bzw. Anbauten erhalten bleiben. Diesbezüglich wurde die Firstrichtung für die straßenbildprägenden Gebäude festgesetzt. Die im Hofbereich möglichen Nebengebäude bleiben von der Festsetzung unberührt, da hierfür kein Erfordernis erkennbar ist.

Außenwände

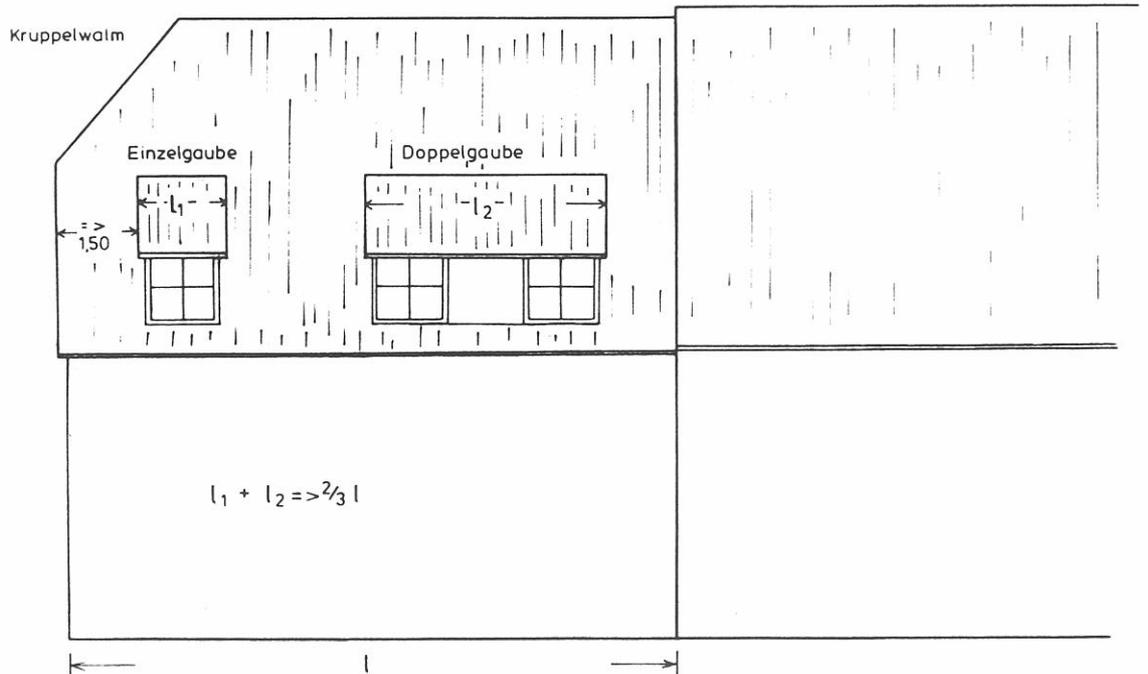
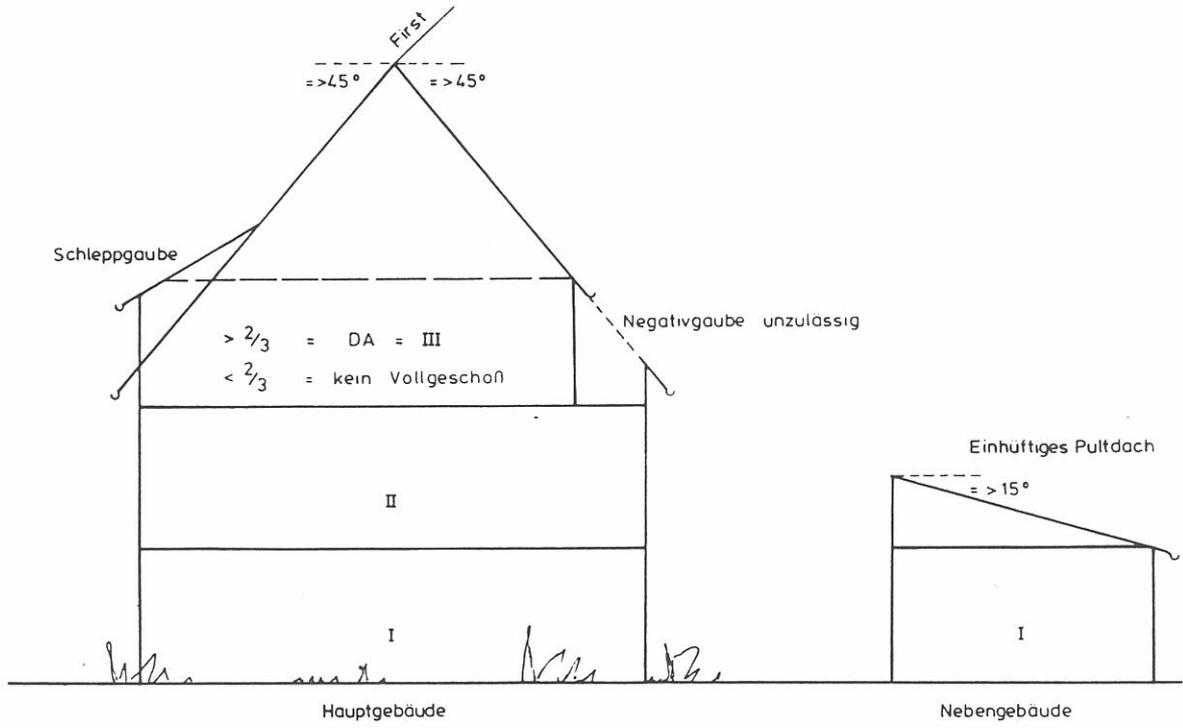
Der Ortskern von Gieboldehausen besitzt noch eine große Anzahl von Fachwerkhäusern, wovon ein großer Anteil die Außenhaut mit Platten verkleidet hat. Im Rahmen der Sanierung wurde das Fachwerk an mehreren Gebäuden wieder freigelegt. Um mögliche Verkleidung bzw. Neuverkleidung zu unterbinden, wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift eine Verkleidung untersagt. Auch soll ein Verputzen der Holzkonstruktion nicht erfolgen, um das Fachwerk sichtbar und haltbarer darzustellen.

Wand- und Giebelverkleidungen wurden in früherer Zeit bereits durchgeführt. Diese wurden jedoch mit den ortsüblichen Dachpfannen vorgenommen. Entsprechend dieser Gegebenheit sind Wand- und Giebelverkleidungen nur mit naturroten Dachpfannen bzw. Dachsteinen zulässig. Giebeldreiecke können auch mit Holz verschalt werden, da dieser Baustoff sich der Örtlichkeit anpaßt.

Mindest-Dachversatz zum Nachbargebäude - Beispiele



Schema - Darstellungen



3. BODENORDNUNG

- 3.1. Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs- und Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG).
- 3.2. Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§§ 25,26 BBauG).
- 3.3. Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigung nach § 125 BBauG).
- 3.4. Umlegung zur Erschließung oder Neugestaltung der Grundstücke (§§ 45 ff BBauG).
- 3.5. Enteignungen (§§ 85 ff BBauG).

4. VERSORGUNG / ENTSORGUNG

- 4.1. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das örtliche Leitungsnetz soweit nicht bereits vorhanden und wird durch die EEW sichergestellt.
- 4.2. Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die örtliche Wasserversorgung.

Die EEW stellt im Rahmen ihrer Transportkapazität ihrer Versorgungsleitungen Löschwasser zur Verfügung.

Die zur Bekämpfung von Bränden erforderliche Mindestwassermenge von 800 l/min wird im allgemeinen bei Rohrnetzen nur dann erreicht, wenn eine Ringleitung von mind. 100 mm NW verlegt wird.

Soweit die Transportkapazität der Trinkwasserleitung nicht ausreicht, besteht die Möglichkeit der Wasserentnahme aus der Hahle. Die Freiwillige Feuerwehr Gieboldehausen besitzt die Geräte, um die Wassermenge von 800 l/min. über eine Wegstrecke von über 1000 m zu transportieren. Damit ist die Löschwasserversorgung für das Gebiet Knickgraben als gesichert anzusehen.

- 4.3. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird der örtlichen Kläranlage zugeleitet. Diese ist ausreichend dimensioniert.
- 4.4. Die Niederschlags- und Grundwasser werden durch Ergänzung der Regenwasserkanalisation in die Hahle bzw. Rhume als Hauptvorfluter eingeleitet. Es werden die Einleitungsmengen überprüft und gegebenenfalls eine Erlaubnis gem. § 10 Nds. Wassergesetz neu beantragt.
- 4.5. Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Göttingen durchgeführt.

4.6. Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM - Elektrizitäts AG Mitteldeutschland sichergestellt. Im Bereich der Knickgasse befindet sich ein 20 KV-Kabel. Bei anstehenden Straßenbauarbeiten ist darauf zu achten, daß das Kabel nicht beschädigt wird.

4.7. Eine Versorgung mit Gas wird von den Westharzer Kraftwerken sichergestellt.

5. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

5.1. Für die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen werden im Endzustand die folgenden Kosten geschätzt:

Straßenbaukosten	456.000,--	DM
Kosten für Schmutz- und Regenwasserkanäle	480.000,--	DM
	<hr/>	
	936.000,--	DM
Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschließungsbeiträge		
Gesamtkosten	936.000,--	DM
Zuschüsse Sanierung	624.000,--	DM
Erschließungsbeiträge	--	DM
Gemeindeanteil	312.000,--	DM

5.2. Die Kanalkosten werden von der Samtgemeinde getragen bzw. erhoben und sind kostenmäßig nicht erfaßt.

5.3. Die Kosten für die Stromversorgung werden direkt vom dem jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. erhoben und sind kostenmäßig nicht erfaßt.

5.4. Das Gleiche trifft für das erforderliche Fernmeldenetz und die Wasserversorgung zu.

5.5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald zu treffende Maßnahmen und die vorgesehene Finanzierung (§ 9 Abs. 8 BBauG).

Sämtliche noch ausstehende Maßnahmen wie Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes, Gebäudeabriß, Straßenbau u. a. werden im Rahmen der Sanierung nach dem Städtebauförderungsgesetz durchgeführt und auch finanziert. Die Mittel sind im entsprechenden Haushaltsplan sowie in der mittelfristigen Finanzplanung der Gemeinde vorgesehen.

Ein Sozialplan ist bereits für das gesamte Sanierungsgebiet aufgestellt worden.

6. STÄDTEBAULICHE WERTE

6.1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 3,8180 ha

6.2. Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 3,8180 ha
=====

6.3. Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege und Plätze 0,6348 ha

2. Parkflächen 0,0360 ha

3. Transformatorenstation 0,0018 ha

4. Grünanlage 0,0091 ha

5. Spielplatz 0,0736 ha

insgesamt 0,7553 ha

(= 19,8 % des Bruttobaugebietes)

6.4. Das Nettobauland beträgt mithin 3,0627 ha

davon sind: MI - Gebiet 3,0627 ha

6.5. Bei der geplanten Dichte ergeben sich im Bereich des

MI - Gebietes 23937 m² Geschoßfläche
=====

Die nutzbare mittlere Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt errechnet:

$\frac{\text{qm Geschoßfläche}}{\text{qm Nettobauland}}$

im MI - Gebiet 0,78 GFZ

7. ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

10 Parkplätze sind im Planbereich ausgewiesen.

8. GARAGEN UND EINSTELLPLÄTZE

Garagen und Einstellplätze müssen gem. NBauO bei Bauantrag in entsprechender Anzahl nachgewiesen werden.

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

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

9.2. Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist gem. § 2(2) im Bebauungsplan ausgewiesen. Dieser Platz ist so angelegt, daß er in einer geringeren Entfernung als 400 m (Fußweg) zu erreichen ist und den Bedarf von 2 % der Geschoßfläche Wohnen des Bebauungsplanes deckt (sh. Bedarfsberechnung).

Bedarfsberechnung

MI - Gebiet 23927 qm Geschoßfläche

Bei einer Annahme von 20 % Gewerbe im Gebiet ergeben sich

für Wohnen 19142 qm Geschoßfläche

2 % von 19142 qm = 383 qm Spielplatzbedarf
=====

736 qm Spielplatzgröße
=====

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr.11 "Knickgraben"

vom 24.09.1984 bis zum 26.10.1984

öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat des Flecken Gieboldehausen gemäß § 9 Absatz 8 BBauG mit dem Bebauungsentwurf als Anlage zur Begründung beschlossen.

Gieboldehausen, den 14. JAN. 1985



Carbeck
Ratsvorsitzender

W. D. Müller
Gemeindedirektor

