

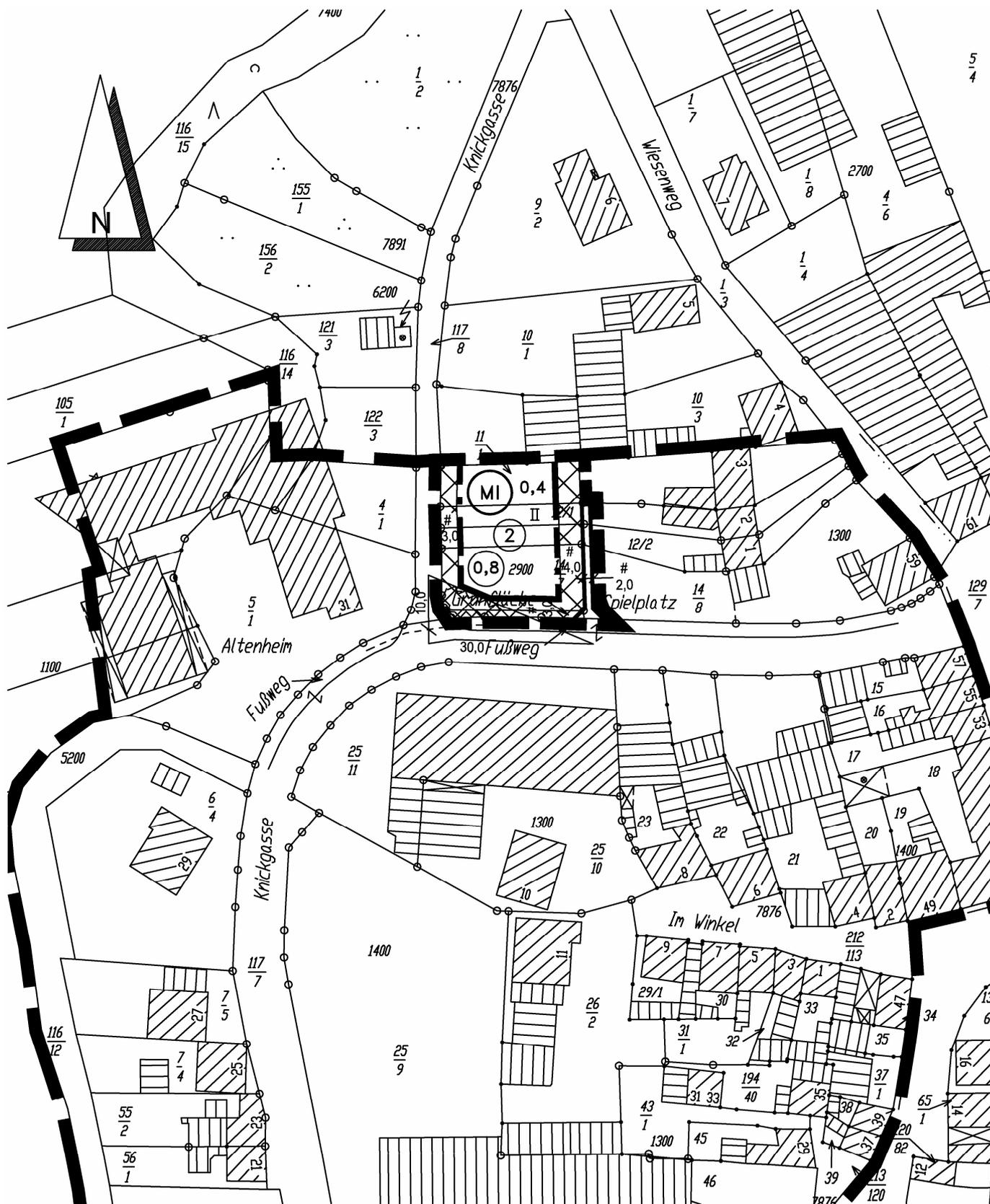
# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 4 (1) BauGB gemäß § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
30.10.2003			

FLECKEN GIEBOLDEHAUSEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 11 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG  
„KNICKGRABEN“ 3. ÄNDERUNG



### Bebauungsplan Nr. 11 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung „Knickgraben“, 3. Änderung



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Mischgebiete  
(§ 6 BauNVO)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8

Geschoßflächenzahl als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-  
über Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung der Flächen, die von der  
Bebauung freizuhalten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
der Änderung des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
2. Im ausgewiesenen Mischgebiet sind die unter § 6 Abs. 2 Ziff. 6 und 7 BauNVO aufgeführten Anlagen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
3. entfällt
4. Im gekennzeichneten Bereich (2) wird das Mischgebiet dahingehend eingeschränkt, daß die unter § 6 Abs. 2 Ziff. 3 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
5. Betrifft nicht den Änderungsbereich.
6. Für je 4 nicht überdachte errichtete Stellplätze ist ein hochwertender standortheimischer Laubbaum auf dem Baugrundstück anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Abgängigkeit ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB).

## Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

(gemäß § 56 und § 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

### § 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11, 3. Änderung.

### § 2 Dächer

- 1) Zulässig sind gleichgeneigte Satteldächer. Eine Ausnahme bilden End- und Eckbauten, die auch mit einem Krüppelwalm versehen werden können.  
Betrifft nicht den Änderungsbereich.
- 2) Es sind Dachneigungen zwischen 25° bis 60° zulässig. Für Pultdächer ist eine Dachneigung ab 15° zulässig. Dachflächen benachbarter Gebäude müssen an einer Stelle mindestens einen senkrechten Versatz von 20 cm haben.
- 3) Für die Dachflächen sind gebrannte naturrote Dachziegel oder rote Betondachsteine mit gewellter Oberfläche zulässig.

- 4) Dachaufbauten sind nur als Schleppegauben (Einzel- oder Doppeltauben) mit mindestens 30° Dachneigung zulässig. Ihre Gesamtlänge darf 2/3 der Frontlänge nicht überschreiten und nicht mehr als 1,5 m an den Ortsgang heranrücken. Die Traufe darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
- 5) Negativgauben sind unzulässig.
- 6) entfällt

### § 3 Außenwände

- 1) Vorhandene Fachwerkfassaden dürfen nicht verkleidet oder flächig überputzt werden.
- 2) Für Wand- und Giebelverkleidungen sind nur die unter dem Punkt „Dächer“ genannten Materialien und Farbtöne zulässig, Giebeldreiecke können auch mit einer senkrechten Holzverschalung versehen werden, deren Bretter mindestens 10 cm breit sein müssen.

### § 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 5 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 und 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht.

Ordnungswidrigkeiten können gem. § 9 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000,-- DM (5.112,92 €) geahndet werden.

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat des Flecken diesen Bebauungsplan Nr. 11, 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Gieboldehausen, den 28. NOV 2003

Siegel  
gez. Leineweber  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschuß**

Der Rat/Verwaltungsausschuß des Flecken hat in seiner Sitzung am 12.5.2003 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß/Änderungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 4 BauGB \*) ortsüblich bekanntgemacht.

Gieboldehausen, den 28. NOV 2003

Siegel  
gez. Leineweber  
Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Vermessungsgesetz vom 12.12.2002, Niedersächsisches GVBl. 2003, Seite 5.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.6.2002). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Katasteramt Göttingen, den 14. Nov. 2003

Siegel  
i.A. Frie

**Planverfasser**

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Juni 2003

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover Lothringer Straße 15  
Telefon (0511) 522530 Fax 52 96 82

gez. Keller

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat/Verwaltungsausschuß des Flecken hat in seiner Sitzung am 12.5.2003 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.6.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 9.7.2003 bis 11.8.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gieboldehausen, den 28. NOV 2003

Siegel  
gez. Leineweber  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat/Verwaltungsausschuß des Flecken hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Gieboldehausen, den

Bürgermeister

**Vereinfachte Änderung**

Der Rat/Verwaltungsausschuß des Flecken hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Gieboldehausen, den

Bürgermeister

**Satzungsbeschuß**

Der Rat des Flecken hat den Bebauungsplan, 3. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2003 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gieboldehausen, den 28. NOV 2003

Siegel  
gez. Leineweber  
Bürgermeister

**Genehmigung**

Der Bebauungsplan, 3. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmigung eingereicht worden.

Der Bebauungsplan, 3. Änderung, ist mit Verfügung (Az.: ) vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.

**Beitrittsbeschuß**

Der Rat des Flecken ist den in der Verfügung vom , Az.: ,aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan, 3. Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Gieboldehausen, den

Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Die Erteilung der Genehmigung/Der Satzungsbeschuß der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 3. Änderung, ist damit am 20.11.2003 rechtsverbindlich geworden.

Gieboldehausen, den 28. NOV 2003

gez. Leineweber  
Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Gieboldehausen, den

Bürgermeister

**Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Gieboldehausen, den

Bürgermeister

Anmerkung: \*) Nichtzutreffendes streichen

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung „Knickgraben“, 3. Änderung**

---

### **1. Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes**

#### 1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Rat des Flecken Gieboldehausen hat am 30.12.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Dieser wurde am 17.4.1985 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und mit Bekanntmachung vom 14.5.1985 rechtsverbindlich.

Mit Beschluß vom 19.6.1987 hat der Rat des Flecken Gieboldehausen die Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 11 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 20.11.1987 wurde die 1. Änderung (vereinfacht) am 20.11.1987 rechtsverbindlich.

Mit Beschluß vom 18.2.1999 hat der Verwaltungsausschuß des Flecken Gieboldehausen die Aufstellung der 2. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 11 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 25.6.1999 wurde die 2. Änderung (vereinfacht) am 5.8.1999 rechtsverbindlich.

Mit Beschluß vom 12.5.2003 hat der Verwaltungsausschuß des Flecken Gieboldehausen die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.

#### 1.2 Planbereich

Das Gebiet der 3. Änderung betrifft nur einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Knickgraben“. Der Planbereich der 3. Änderung liegt nördlich der Straße Knickgraben zwischen Knickgasse und Wiesenweg und wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

### **2. Planungsvorgaben**

#### 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Bebauungsplan Nr. 11 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung „Knickgraben“ wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 2.2 Natur und Landschaft

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 „Knickgraben“ hat keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Inhalt. Unter Punkt Natur und Landschaft wird geprüft, ob die 3. Änderung eine Erhöhung des zulässigen Eingriffes in den Naturhaushalt zur Folge hat.

### 2.3 Umweltbericht

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für die geplante 3. Änderung keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Auf einen Umweltbericht wird verzichtet.

### 2.4 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden durch den Änderungsbereich nicht berührt.

## 3. Verbindliche Bauleitplanung

### 3.1 Ziel und Zweck der 3. Änderung (Planungsabsicht)

Ziel der Änderung ist es, auf dem Flurstück 14/7 eine Bebauung für Fußpflege und Kosmetik unabhängig von den nördlich angrenzenden Grundstücken zu ermöglichen. Weiterhin soll die Änderung eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern und die Grundlage für weitere Maßnahmen bilden.

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist für den Änderungsbereich ein Mischgebiet aus. Dies wird unverändert beibehalten.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Die zwingend festgesetzte Geschößzahl von II Geschossen wird in bis zweigeschossig geändert. Damit soll die Möglichkeit eröffnet werden, auch I- oder I ½-geschossige Häuser zu errichten. Die Grund- und Geschößflächenzahl mit 0,4 oder 0,8 bleibt unverändert.

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet, um innerhalb der überbaubaren Fläche die verschiedensten Bauweisen zuzulassen (offene wie auch geschlossene). Dies ist zweckmäßiger aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen.

Die überbaubare Fläche ist nach Süden, Osten und Norden erweitert worden und mit Baugrenzen abgegrenzt.

### 3.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung bleibt grundsätzlich unverändert. Lediglich der geplante 2 m breite Weg wird im Rahmen der Änderung nach Osten an die Ostgrenze des Flurstückes 14/7 verschoben. Im übrigen bleibt die Verkehrsfläche unverändert.

Für die Knickgasse wird im Einmündungsbereich zum Knickgraben ein Sichtfeld von 10 x 30 m ausgewiesen, um ein gefahrloses Einbiegen zu ermöglichen.

### 3.5 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Einsicht in die andere Verkehrsfläche ist ein Sichtfeld ausgewiesen, welches von baulichen Nebenanlagen und Bewuchs über 80 cm über Fahrbahnoberkante freigehalten werden muß. Dies ist erforderlich, um einen sicheren Verkehrsablauf zu gewährleisten.

zu Nr. 2

Im ausgewiesenen Mischgebiet sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO aufgeführten Anlagen ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Diese Anlagen bleiben auch weiterhin ausgeschlossen.

zu Nr. 3

Die Festsetzung betrifft nicht den Änderungsbereich.

zu Nr. 4

Diese Einschränkung wird für den Änderungsbereich aufgehoben. Danach sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke zulässig. Die überbaubare Fläche ist kleinteilig, so daß davon keine nachteiligen Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Marktstraße ausgehen werden. Durch die Kombination Fußpflege und Kosmetik, die in der Nachbarschaft des Seniorenwohnheimes angeboten werden soll, ist die gesamte Festsetzung für diesen Bereich aufzuheben. Das geplante Angebot fügt sich von der Lage zum Seniorenheim gut in die städtebauliche Entwicklung ein.

zu Nr. 5

Diese Festsetzung betrifft nicht den Änderungsbereich.

zu Nr. 6

Die Festsetzung bleibt unverändert erhalten. Bei der Anlegung von 4 Stellplätzen ist ein hochwachsender Laubbaum anzupflanzen.

### 3.6 Natur und Landschaft – Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen fest. Der zulässige Eingriff läßt eine Versiegelung von 0,4 Grundflächenzahl zu. Im Rahmen der Änderung wird der Versiegelungsgrad nicht erhöht. Die Grundflächenzahl bleibt mit 0,4 unverändert. Lediglich die Verkehrsfläche wird geringfügig verschoben.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### 3.7 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten durch die Änderung nicht auf.

## 4. Örtliche Bauvorschrift

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift betrifft auch die 3. Änderung.

### § 2 Dächer

- 1) Die Dachform bleibt unverändert. Der mit 4 gekennzeichnete Bereich betrifft nicht die 3. Änderung.
- 2) Die Dachneigung ist für den Bereich der Änderung in 25° bis 60° geändert worden. Dies ist städtebaulich für den kleinen Bereich der 3. Änderung vertretbar.
- 3) Die Festsetzung für die Dacheindeckung bleibt unverändert.
- 4) Die Festsetzung für die Dachaufbauten bleibt unverändert.

- 5) Negativgauben bleiben weiter ausgeschlossen.
- 6) Auf die Festsetzung der Firstrichtung wird verzichtet. Durch die Grundstücksaufteilung können sich innerhalb der überbaubaren Flächen zwei verschiedene Firstrichtungen ergeben. Andererseits besteht auch die Möglichkeit, daß die Flächen zusammen gekauft werden und dann eine veränderte Firstrichtung entstehen kann. Um hier alle Möglichkeiten offen zu halten, wird auf die Festsetzung für den Änderungsbereich verzichtet.

### § 3 Außenwände

1) und 2): Die Festsetzung bleibt unverändert.

### § 4 Ordnungswidrigkeiten

Die Festsetzung bleibt unverändert.

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

### 5.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 5.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen jeglicher Art (geschlossene Müllplätze usw.) sowie Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, 3. Änderung, nicht bekannt.

### 5.3 Ver- und Entsorgung

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

Die Löschwasserversorgung wird über die vorhandenen Leitungen sichergestellt.

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

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

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

Die Abwässer werden der örtlichen Kläranlage Gieboldehausen zugeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über den Regenwasserkanal dem nächsten Vorfluter zugeleitet. Durch die Änderung wird die Wassermenge des abzuleitenden Regenwassers nicht erhöht.

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird von der EAM Göttingen gewährleistet.

Die Erdgasversorgung wird von der Harzenergie Osterode sichergestellt.

Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Göttingen sichergestellt.

5.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorgesehen.

5.5 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Durch die Änderung entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

5.6 Städtebauliche Werte

Das Änderungsgebiet hat eine Gesamtgröße von 0,0759 ha

davon sind

Mischgebiet	0,0715 ha
Verkehrsfläche	0,0044 ha

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB hat zusammen mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

„Knickgraben“

vom 9.7.2003 bis einschließlich 11.8.2003

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat des Flecken Gieboldehausen beschlossen.

Gieboldehausen, den 28. NOV 2003

gez. Leineweber  
Bürgermeister