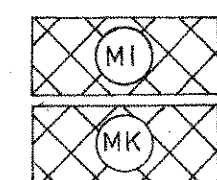


PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 BauNVO)



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)
Kerngebiete
(§ 7 BauNVO)

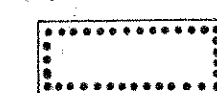
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 16 BauNVO)

21 Geschosflächenzahl
08 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse
II zwingend
als Höchstgrenze
Ein zusätzliches Vollgeschoss als ausgebautes
Dachgeschoss zulässig
+ DA

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

0 Offene Bauweise
9 Geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT
GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND
PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BBauG)



Flächen für den Gemeinbedarf



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende
Gebäude und Einrichtungen

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 6 BBauG)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Parkplätze



Sichtdreiecksflächen

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 4 BBauG)



Parkanlage (privat)



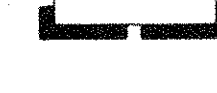
Grundanlage (öffentlich)



SONSTIGE PLANZEICHEN



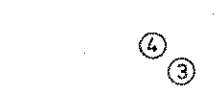
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)



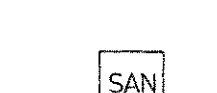
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung
des Mahls der Nutzung innerhalb
eines Baugebiets
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)



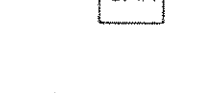
Zuordnung für textliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschrift



REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSSCHUTZ UND
FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN
(§ 9 Abs. 6, § 39 Abs. 1 BBauG, § 10 Abs. 1 und 2 StBAuF)



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes
liegt im Sanierungsgebiet



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- Im ausgewiesenen Mischgebiet sind die unter § 6 Abs. 2 Ziff. 6 und 7 BauNVO aufgeführten Anlagen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Im gekennzeichneten Bereich ① wird das Mischgebiet dahingehend eingeschränkt, daß nur Einzelhandelsbetriebe, Handelsbetriebe und Verbrauchermärkte eine Geschosfläche von 850 qm nicht überschreiten dürfen (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- Im gekennzeichneten Bereich ② ist das Wohnen (§ 6 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- Im MK-Gebiet ③ sind ab 1. Obergeschoß Wohnungen gem. § 7 (2) Ziff. 7 BauNVO zulässig. Weiterhin sind in dem mit ④ gekennzeichneten MK-Gebiet Wohnungen ab Erdgeschoß zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden im MK-Gebiet Vergnügungsstätten als nicht zulässig festgesetzt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

(§ 56 und 97 NBauG und § 1 DVBBauG)

- Geltungsbereich**
Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12.
- Dächer**
1) Zulässig sind gleichgeneigte Satteldächer. Eine Ausnahme bilden End- und Eckbauten, die auch mit einem Knüppelwalm versehen werden können.
Im mit ④ gekennzeichneten Bereich sind auch einhöftige Pultdächer zulässig.
2) Es sind Dachneigungen zwischen 45° und 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 Schleppgauben (Einzel- oder Doppelgauben) 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.

- Negativgauben sind unzulässig.
- Der First ist wie in der Planzeichnung festgesetzten Richtung anzuordnen. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen.
Der First ist wie in der Planzeichnung festgesetzten Richtung parallel zur Baulinie anzuordnen. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen.

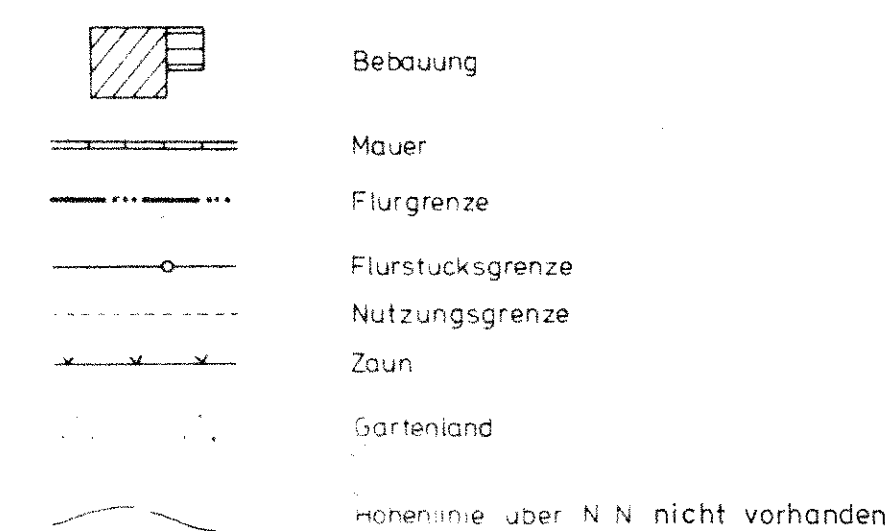
§ 3 Außenwände

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

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 5 NBauG, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen des § 2 und 3 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.
Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauG mit einer Geldbuße bis zu 10.000,-- DM geahndet werden.

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE



VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE
Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte M 1:50.000
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für Flecken Gieboldehausen erteilt durch das Katasteramt Göttingen im März 1982 Az.

GIEBOLDE- HAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR.12

NÖRDLICHE MARKTSTRASSE

M 1:1000

BUNDESBAUGESETZ (§ 30), BAUNUTZUNGS-
VERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

URSCHRIFT

PLANUNGSBURO L. KELLER, LOTHINGERSTRASSE 15, 3 HANNOVER 71

GEM. § 25 BBauG	GEM. § 2a BBauG	GEM. § 10 BBauG			
BEARBEITET:	ERGÄNZT:				
SEPT. 1983 / RQ.	JULI 1984 / RQ.				

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.06.1983 die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.09.1984 die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.09.1984 die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.09.1984 die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.07.1984 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.07.1984 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.07.1984 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.07.1984 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.07.1984 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.07.1984 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.07.1984 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.07.1984 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.07.1984 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.07.1984 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.07.1984 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.07.1984 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen.

Hannover, im Sept. 1983

Architekturbüro Keller
Lothinger Strasse 15
3000 Hannover 71
Tel. 0511 / 52 25 30

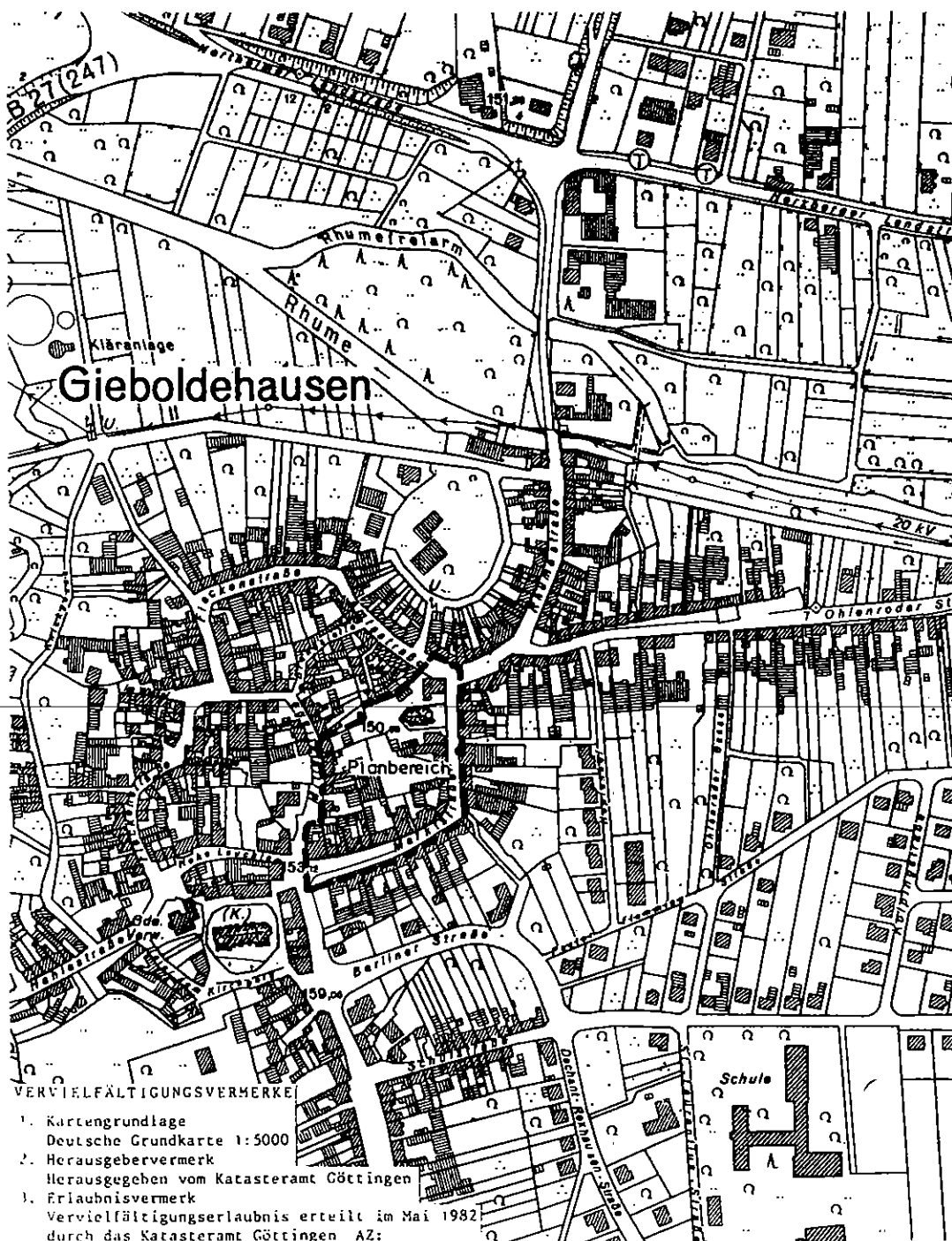
BEGRÜNDUNG

gem. § 11 + 12 BBauG

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

FLECKEN GIEBOLDEHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 " NÖRDLICHE MARKTSTRASSE "



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.

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 13.6.1983 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 Zentrum der Ortslage von Gieboldehausen zwischen Marktstraße, Amtsstraße und Mittelstraße. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt i.M. 1 : 5000 dargestellt, begrenzt.

1.5. Zustand Natur und Landschaft

Auf die Darstellung von Natur und Landschaft wird verzichtet, da es sich um den bebauten Ortskern handelt, der sich mit seiner derzeitigen Bebauung in das Ortsbild einfügt und somit keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat. Aus der Sicht des Naturschutzes ist der vorhandene Park hinter der Ev.-Kirche erhaltenswert. Bei der Planung sollte dem Rechnung getragen werden.

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 Dienstleistungsbetriebe. Während die Einzelhandelsbetriebe sowie Apotheken sich im Ortskern konzentrieren (Marktstraßenbereich), verteilen sich die übrigen Betriebe auf die angrenzenden Randbereiche. Neben dem nicht unwesentlichen Anteil des aktiven Geschäftslebens, spielt das Wohnen eine erhebliche Rolle im Ortskern und in den Randbereichen mit.

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 sind in dem Gebiet einzelne Maßnahmen durchgeführt worden (Aussiedlung landwirtschaftlicher Betriebe u.a.), die auf die Verwirklichung der Planungsziele hinwirken.

Im Bereich der Marktstraße befindet sich ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb mit Viehhaltung. Dieser soll im Rahmen der Sanierung ausgesiedelt werden. Bis zur Aussiedlung genießt dieser Betrieb jedoch Bestandsschutz.

1.7. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Hieraus wurde aufgrund der vorhandenen Nutzung und der künftigen Zielvorstellung ein Kern- und Mischgebiet entwickelt. Der Bereich entlang der Marktstraße stellt sich als Einkaufsbereich dar und sichert die Versorgung für Güter des täglichen Bedarfs im Samtgemeindebereich. Der Flecken Gieboldehausen hat als Grundzentrum die Aufgabe mit der Stadt Duderstadt und der Gemeinde Radolfshausen eine Aufgabenteilung in der Ausstattung mit zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs anzustreben. Um der Aufgabe gerechtwerden zu können und Abwanderungstendenzen zu vermeiden, soll der Marktstraßenbereich in

seiner Attraktivität aufgewertet werden. Dies sollte erreicht werden durch verkehrsberuhigende Maßnahmen, Erweiterung des Parkplatzangebotes, Schaffung rückwärtiger Zufahrt und Anlieferungsmöglichkeiten. Der so entstandene Raum muß intensiv als Geschäftsfläche genutzt werden, um die erhöhten Aufwendungen zu rechtfertigen. Diesbezüglich wurde der Bereich als Kerngebiet ausgewiesen, um den Einzelhandel zu stärken und zu sichern und die Wohnnutzung aus der Geschäftsebene herauszuhalten. Durch die innere Erschließung ergibt sich im Norden des Kerngebietes eine zweite mehrgeschossige Bauzeile. Diese soll als Erweiterungsmöglichkeit für Verkaufsflächen dienen, jedoch nicht ausschließlich um ein Freibleiben der Fläche zu vermeiden.

Zwischen Mittelstraße und innerer Erschließung wurde ein Mischgebiet ausgewiesen. Dies ist als Ergänzung zum Geschäftsbereich zu sehen, wo Handwerksbetriebe gemischt mit Wohnnutzung angesiedelt sind. Aufgrund der intensiven Erschließung wurde die überbaubare Grundstücksfläche über das gesamte Grundstück ausgewiesen.

Im Norden des Planbereichs befindet sich die Ev. Kirche mit Pfarrhaus. Der bebaute Bereich wurde als Fläche für den Gemeinbedarf Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist so bemessen, daß noch Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind.

1.8. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Dabei sind Ergänzungen an den vorhandenen Gebäuden möglich. Die Nord- und Westseite der Marktstraße wird geprägt durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung, mit einer Dachneigung über 45°.

Bei den III-geschossigen Gebäuden ist das dritte Geschoß im Dach ausgebaut worden. Setzt man voraus, daß die II-geschossigen Gebäude aufgrund der Dachneigung die gleiche Möglichkeit besitzen, wird mit der Festsetzung DA allen der Dachausbau zum III. Vollgeschoß ermöglicht. Gleichzeitig soll mit der Darstellung DA verdeutlicht werden, daß nur das III. Vollgeschoß als Dachausbau möglich ist. Die Bauweise entlang der Marktstraße stellt sich als geschlossen dar und wird so aufrecht erhalten. In der Mittellage sind die geplanten Gebäude nur zweigeschossig ausgewiesen, um eine ausreichende Belichtung und Belüftung der vorhandenen Gebäude an der Marktstraße und Mittelstraße sicherzustellen. Um diese Gebäude errichten zu können, müssen eine Vielzahl von Schuppen, Scheunen und Nebengebäuden abgerissen werden.

Das geplante Mischgebiet hat zur Mittelstraße eine zweigeschossige, weitgehend geschlossene Bebauung. Diese soll in ihrer Form und Eigenart erhalten bleiben. Dementsprechend ist die zulässige Geschoßzahl und die geschlossene Bauweise gewählt worden. Aufgrund der zusätzlichen Erschließung ist eine weitere zweigeschossige Bebauung entlang der neuen Planstraße vorgesehen.

Die ausgewiesene Geschößzahl sowie die Bauweise im Bereich der Kirchenfläche entspricht der vorhandenen Bebauung. Die Baufläche sowie die zulässige Grund- und Geschößflächenzahl lassen noch weitere bauliche Anlagen zu.

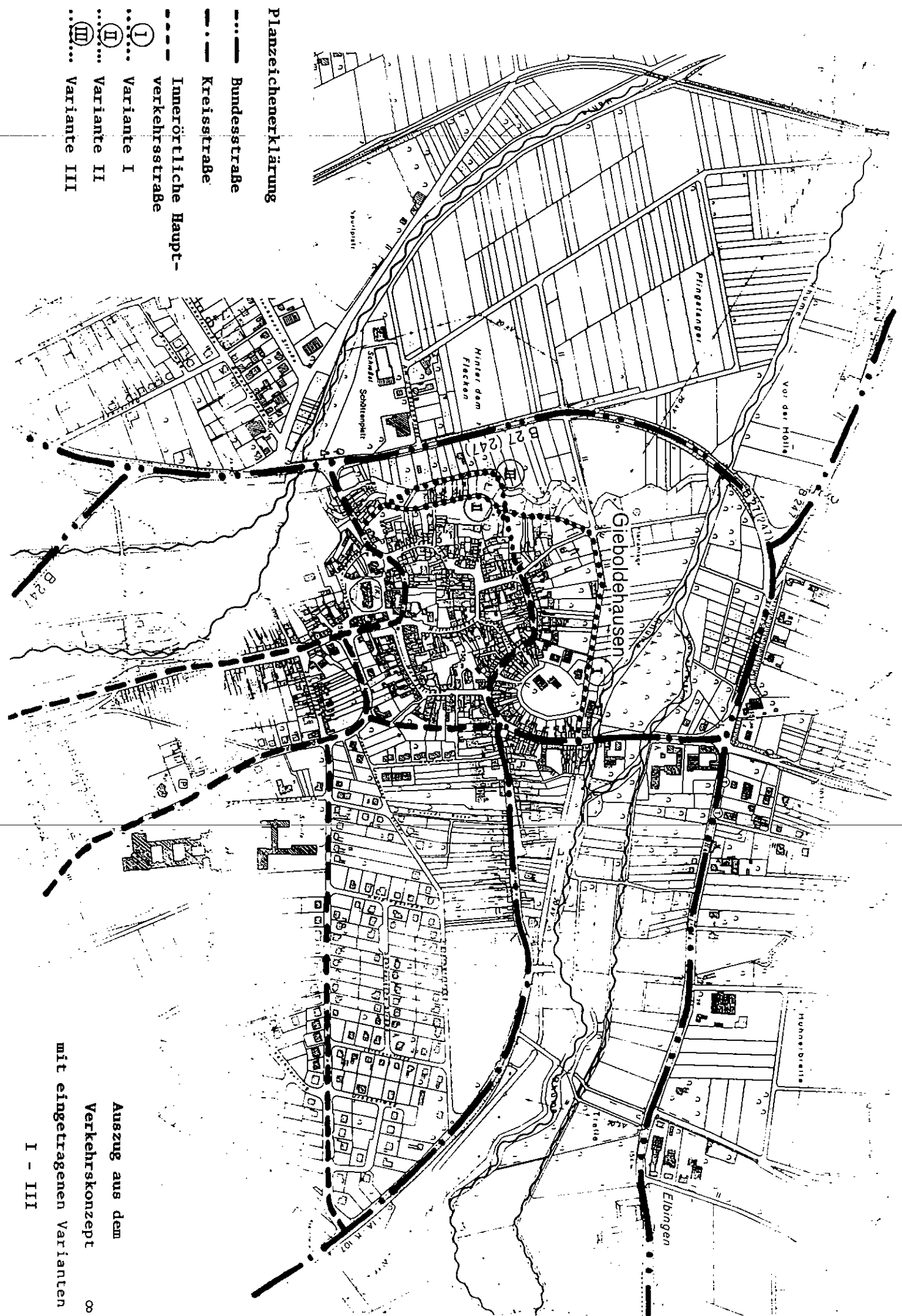
Der historische Ortsgrundriß soll durch die Planung erhalten und verfestigt werden. Durch die Festsetzung von Baulinien entlang der Straßenverkehrsfläche wird die Bebauung an der vorhandenen Stelle festgeschrieben. Im neu erschlossenen Innenbereich wurde aus städtebaulichen Gründen die Baulinie verwandt, um eine bauliche Begrenzung des Straßenkörpers zu erhalten und damit die Straßenfläche nicht übermäßig weit erscheinen zu lassen. Desweiteren wird eine intensivere Nutzung der Grundstücke erreicht und die Einsehbarkeit der Innenhöfe ausgeschlossen.

Im übrigen sind die Bauflächen mit Baugrenzen abgegrenzt.

1.9. Verkehr

Das Verkehrskonzept des Flecken Gieboldehausen sieht vor, den Hauptverkehr aus der Marktstraße herauszunehmen und diesen über Amts- und die verlängerte Berliner Straße abzuleiten (siehe Verkehrskonzept). Die Marktstraße könnte richtungsbetont befahren werden, so daß ein Teil der jetzigen Fahrbahn den Fußwegen und den Parkplätzen zugeordnet werden kann. Der Lieferverkehr kann durch die neu geschaffene rückwärtige Erschließung erfolgen. Außerdem können in den Innenhöfen private Stellflächen geschaffen werden, die über die neue Planstraße angefahren werden. Durch diese Maßnahme wird der Verkehr wesentlich beruhigt. Durch den Fortfall von Zufahrten von der Marktstraße in die Hofbereiche, wird außerdem Geschäftsfläche freigemacht.

Die innere Erschließungsstraße erhält einen minimalen Ausbau, um nicht unnötig Verkehrsfläche in Anspruch zu nehmen. Da der Bereich mit Lieferfahrzeugen angefahren wird, ist eine Wendeanlage notwendig. Diese ist im zentralen Bereich in der Mittellage vorgesehen. Im übrigen soll die Verkehrsfläche einen verkehrsberuhigten Ausbau erhalten. Zusätzlich werden in diesem Raum weitere öffentliche Parkplätze geschaffen, die für den Geschäftsbereich erforderlich sind. Eine Fußwegverbindung ist aus dem Innenbereich zur Marktstraße zwischen Kirchenfläche und Kerngebiet vorgesehen. Außerdem ist eine Passage im Mittelbereich vorgesehen, so daß die Parkflächen im westlichen Hofbereich gut durch fußläufige Verbindungen zu erreichen sind.



Planzeichenerklärung

- Bundesstraße
- - - Kreisstraße
- - - Innerörtliche Hauptverkehrsstraße
- ① Variante I
- ② Variante II
- ③ Variante III

Auszug aus dem Verkehrskonzept mit eingetragenen Varianten

1.10 Grünflächen

Der westliche Teil des Kirchengrundstückes stellt sich als parkähnliche Anlage dar. Um die grüne Lunge im Ortskern zu erhalten, ist der Bereich von der Bebauung ausgeschlossen und als Grünfläche - Parkanlage privat - ausgewiesen worden. Dadurch bleibt die Anlage erhalten und steht der derzeitigen Nutzung weiter zur Verfügung.

Der Kirchenvorplatz soll als Grünfläche erhalten bleiben. Dem Charakter nach ist dieser Bereich bereits öffentlich zugänglich. Dementsprechend ist diese Fläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen worden. Aufgrund der Größe und der Lage kann hier von einer Parkanlage nicht gesprochen werden. Es ist eine Grünanlage, die einen öffentlichen Charakter erhält.

Durch die hohe bauliche Nutzung des Kernbereiches sind Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern kaum gegeben. Durch die Verkehrsberuhigung in der Marktstraße besteht kein Erfordernis, die Fahrbahn in voller Breite beizubehalten. Hier können Flächen geschaffen werden, die das Anpflanzen von Bäumen ermöglichen. Diese tragen zur besseren Gestaltung und Gliederung des Straßenbildes im erheblichen Umfang bei. Auch im neu geplanten Verkehrsbereich sollte die Begrünung durch Bäume nicht vernachlässigt werden. Im Nahbereich der öffentlichen Parkplätze wäre ein Anpflanzen von Bäumen wünschenswert. Auf eine Festsetzung ist verzichtet worden, da die Standorte erst im Rahmen des tiefbau technischen Entwurfs genau bestimmt werden können.

1.11. Textliche Festsetzungen

-
- zu 2) Das Baugebiet grenzt unmittelbar an den Geschäftsbereich der Marktstraße an und ist ähnlich dicht bebaut. Da hier eine hohe Ausnutzung vorherrscht und diese im Ortskern auch sinnvoll erscheint, sind Anlagen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen städtebaulich nicht vertretbar und werden somit aus dem Zulässigkeitskatalog gestrichen. Außerdem würde diese Nutzung nicht nur das Ortsbild stören, sondern auch zu Nutzungskonflikten im Innenbereich führen.
- zu 3) Das Mischgebiet gem. BauNVO läßt unter anderem auch großflächige Einzelhandels-Handelsbetriebe und Verbrauchermärkte zu. Da das Ortsbild und das Eigentum sich kleinteilig darstellt und diese Form auch im Rahmen der Sanierung erhalten bleiben soll, zumal es ortstypisch ist, muß das Mischgebiet eingeschränkt werden, um etwaige Bestrebungen in die Richtung zu verhindern. Entsprechend dieser Anforderung wird das Gebiet insoweit eingeschränkt, daß Einzelhandels-Handelsbetriebe und Verbrauchermärkte nur bis zu einer Geschoßfläche bis 850 m² zulässig sind. Auch würde eine Verlagerung der Verkaufsflächen der Verkehrsplanung zuwiderlaufen, da sich dadurch veränderte Verkehrsströme ergeben.

-
- zu 4) Um gesunde Wohnverhältnisse im gepl. Mischgebiet gewährleisten zu können, ist der eingeschossige Hof-bzw. Mittelbereich von der Wohnnutzung ausgeklammert worden. Damit soll erreicht werden, daß sich die Wohnnutzung auf die zweigeschossigen Bereiche konzentriert und der Innenbereich zur Belichtung und Belüftung der Wohnungen frei bleibt. Die Ausnahme bildet die Geschäfts- und gewerbliche Nutzung, die auch den Innenbereich baulich ausnutzen kann. Da dann das Wohnen sich auf die Obergeschosse begrenzt, erscheint eine derartige Nutzung noch vertretbar. Im übrigen läßt die Grund- und Geschoßflächenzahl eine volle Überbauung in allen Bereichen nicht zu.
- zu 6) Im ländlichen Bereich ist ein Kerngebiet in sämtlichen Geschossen nicht durchführbar und auch städtebaulich nicht wünschenswert. Hier steht das Wohnen mit dem Geschäft in engstem Zusammenhang. Auch will man den Ortskern nach Geschäftsschluß nicht entvölkern. Somit ist für den Bereich entlang der Marktstraße das Wohnen ab I. Obergeschoß allgemein zugelassen. Der zwingend zweigeschossige Innenbereich sollte der Erweiterung von Verkehrsfläche dienen. Da z. Zt. noch Fläche im Marktstraßenbereich zur Verfügung steht, ist nicht absehbar, ob in Kürze eine Nachfrage für diese Fläche besteht. Es besteht jedoch die Absicht, im Rahmen der Sanierung die Fläche der Bebauung zuzuführen. Um hier nicht unbewirtschaftete Verkaufsfläche erstellen zu müssen, wird für diesen Bereich das Wohnen ab Erdgeschoß allgemein zugelassen. Somit besteht auch noch zu späterer Zeit die Möglichkeit einer geschäftlichen Umnutzung.
- zu 7) Um den Wohnwert im Kerngebiet zu erhalten bzw. zu steigern, sind wesentlich störende Anlagen nicht zugelassen. Dies betrifft ausschließlich die Vergnügungsstätten, die den Hauptanteil ihrer Geschäftszeit in den Nachtstunden haben und somit die Wohnruhe doch erheblich stören. Damit diese Konflikte nicht auftreten können, werden im Kerngebiet die Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Es erscheint städtebaulich auch notwendig den Wohnwert im Kerngebiet zu erhalten, um einer Verödung der Einkaufsbereiche entgegenzuwirken.
-

1.12 Allgemeine Hinweise

Das Scheunengebäude Marktstraße Nr. 21 aus dem Jahre 1697 soll im Rahmen der Sanierung abgebrochen werden. Die erhaltenswerten Sockelquader aus Sandstein und der kunstvolle Torsturzbogen sollten nicht vernichtet werden, sondern zur Wiederverwendung eingelagert werden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Der Planbereich umfaßt einen Teil des historischen Ortskerns von Gieboldehausen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, zur Verbesserung der gewerblichen Wirtschaft und zur Aufwertung des Wohnumfeldes beizutragen. Dadurch werden die historischen Gebäude in ihrem Standort aufgewertet, so daß Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten wirtschaftlicher werden.

Ziel der örtlichen Bauvorschrift ist es, ortsuntypische Veränderungen an vorhandenen Gebäuden zu vermeiden sowie unpassende Neubauten, die das Gesamtbild stören, zu verhindern. Dies erscheint um so notwendiger, da die vorhandene Bausubstanz noch weitgehend unverfälscht vorhanden ist.

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 ließen. 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 Schleppgauben begrenzt. Diese Gaubenform findet man im historischen Ortskern am häufigsten vor. Weitere Einschränkungen, die die Abmessungen bzw. Ausführung der Schleppgauben 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.

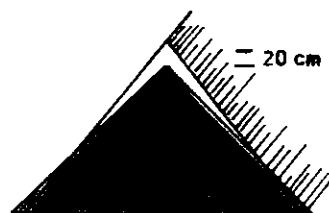
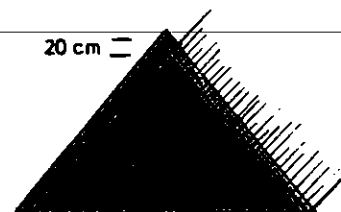
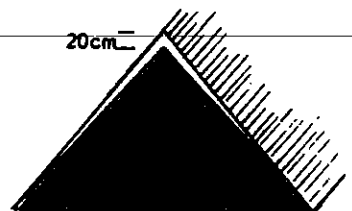
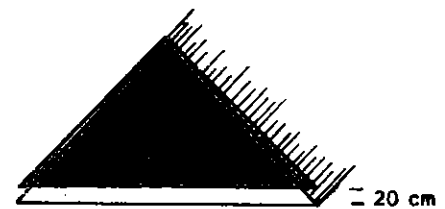
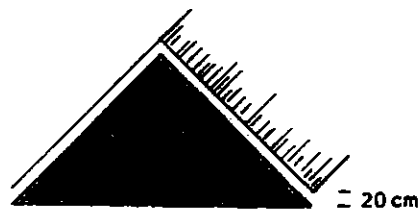
Auch die Firstrichtung wirkt sich auf die Dachlandschaft aus und soll in seiner derzeitigen Stellung bei Um- bzw. Anbauten erhalten bleiben. Diesbezüglich wurde die Firstrichtung für die straßenbildprägenden Gebäude festgesetzt. Die im Hofbereich möglichen Nebengebäude bleiben von der Festsetzung unberührt,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

Außenwände

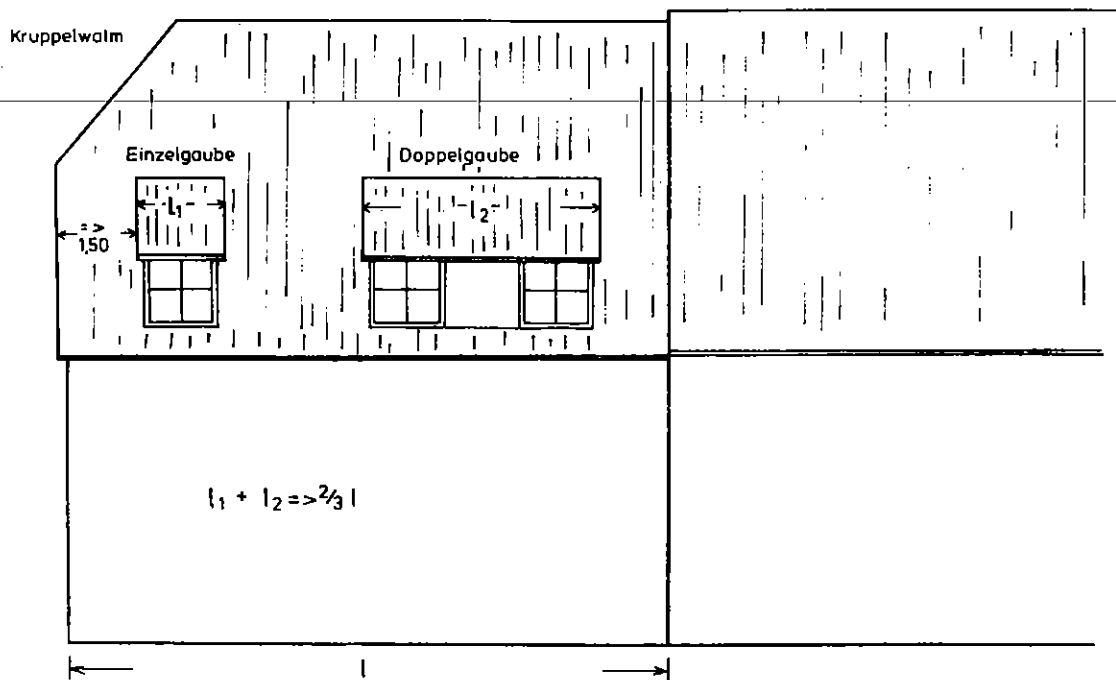
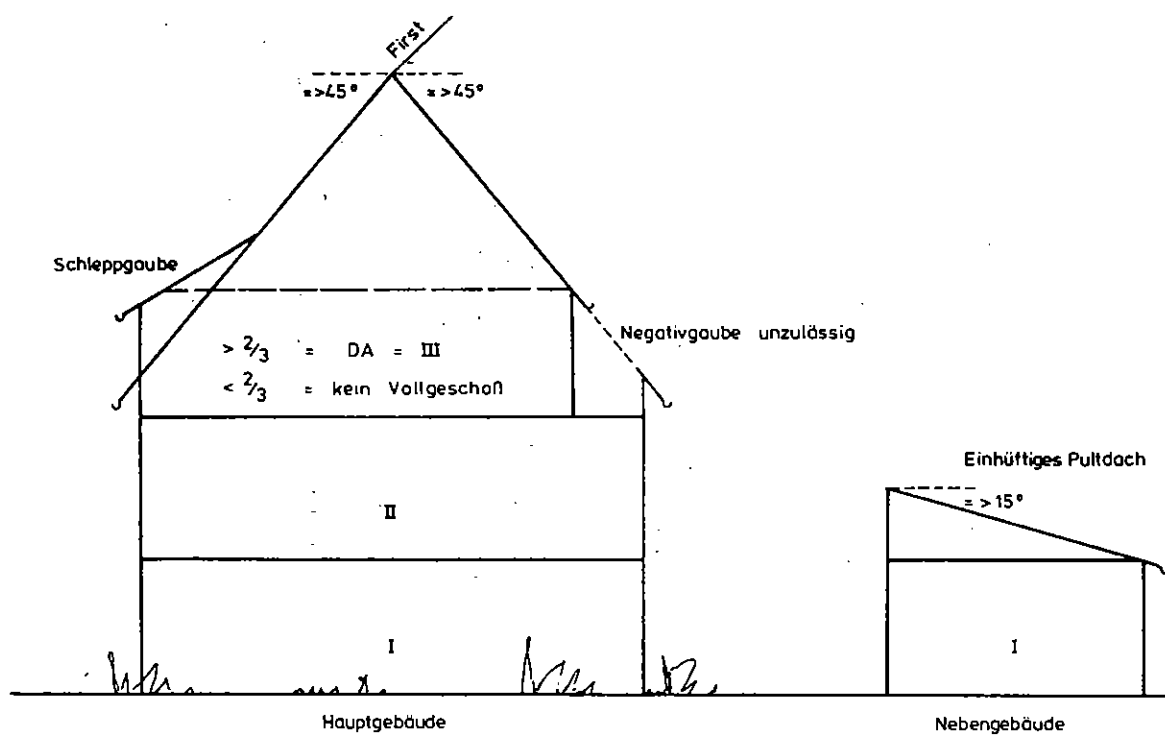
Der Ortskern von Gieboldehausen besitzt noch eine große Anzahl von Fachwerkhäusern, wovon ein großer Anteil die Außenhaut mit Platten verkleidet hat. Im Rahmen der Sanierung wurde das Fachwerk an mehreren Gebäuden wieder freigelegt. Um mögliche Verkleidung bzw. Neuverkleidung zu unterbinden, wird im 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).

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 Versorgungsleistungen 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 Nördliche Marktstraße als gesichert anzusehen.

- 4.3. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird der örtlichen Kläranlage zugeleitet.
- 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.

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	130.000,--	DM
Kosten für Schmutz- und Regenwasserkanal	62.000,--	DM
	192.000,--	DM

Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschließungsbeiträge

Gesamtkosten	192.000,--	DM
Zuschüsse Sanierung	128.000,--	DM
Erschließungsbeiträge	--	DM
Gemeindeanteil	64.000,--	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 von 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 finanziert. Die Mittel sind im entsprechenden Haushaltsplan sowie in der mittelfristigen Finanzplanung der Gemeinde vorgesehen.

Ein Solzialplan ist bereits für das gesamte Sanierungsgebiet aufgestellt worden.

8. GARAGEN UND EINSTELLPLÄTZE

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

9. SPIELPLATZNACHWEIS (nach dem Nieders. Spielplatzgesetz über Kindersp.)

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 Anschlußbebauungsplan Nr. 11 "Knickgraben" ausgewiesen. Dieser Platz ist so angelegt, daß er in einer geringeren Entfernung als 400 m (Fußweg) zu erreichen ist. Da der Spielplatz 736 m² Fläche hat und für den Bebauungsplan Nr. 11 "Knickgraben" 383 m² und für den Bebauungsplan Nr. 13 "Hohe Leuchte/Fleckenstraße" 95 m² benötigt werden, verbleibt ein Rest von 258 m², der den Bedarf von 146 m² (2 % der Geschoßfläche aus diesem Plan mit deckt (siehe Bedarfsberechnung).

Die Gemeinde bittet um Zustimmung des Jugendamtes und stellt den Ausnahmeantrag gem. § 5 Abs. 2 Nds. Gesetz über Kinderspielplätze (siehe auch Spielplatzplan Seite 20).

Bedarfsberechnung

MK - Gebiet 10378 m² Geschoßfläche

MI - Gebiet 1330 m² Geschoßfläche

Bei einer Annahme von 40 % Gewerbe im MK - Gebiet und 20 % Gewerbe im MI - Gebiet ergeben sich

für Wohnen 7291 m² Geschoßfläche

2 % von 7291 m² = 146 m² Spielplatzbedarf
=====

Spielplatzplan i. M. 1 : 5000



Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 12 "Nördliche Markt-
 straße"

vom 20.09.1984

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 be-
 schlossen.

Gieboldehausen, den 14. Jan. 1985

(Siegel)

gez. Grobecker
 Ratsvorsitzender

gez. Wüstefeld
 Gemeindedirektor