

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

MK Kerngebiete
(§ 7 BauNVO)
(siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 1 und 2)

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

20 Geschößflächenzahl
0,8 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstmaß
I zwingend

+DA Ein zusätzliches Vollgeschöß als ausgebauter Dachgeschöß zulässig

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

o Offene Bauweise
g Geschlossene Bauweise

Baulinie
Baugrenze

**EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSOR-
GUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUN-
GEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BE-
REICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung**

**Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung**

Öffentliche Parkfläche

Fußweg

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Parkanlage, privat

Grünanlage, öffentlich

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS-
NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Einzelbaum zu erhalten

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.
von Baubereichen, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baubereiches**
(z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche**

**REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND
FÜR DEN DENKMALSCHUTZ**
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

**Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale),
die dem Denkmalschutz unterliegen**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

**Gruppe baulicher Anlagen (unbewegliche
Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz
unterliegen**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im MK-Gebiet **⊗** sind ab l. Obergeschöß Wohnungen gem. § 7 (2) Ziff. 7 BauNVO zulässig. Weiterhin sind in dem mit **⊗** gekennzeichneten MK-Gebiet Wohnungen ab Erdgeschöß zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden im MK-Gebiet Vergnügungsstätten als nicht zulässig festgesetzt.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
ÜBER GESTALTUNG**

(gemäß § 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 "Nördliche Marktstraße" 1. Änderung.

§ 2 Dächer

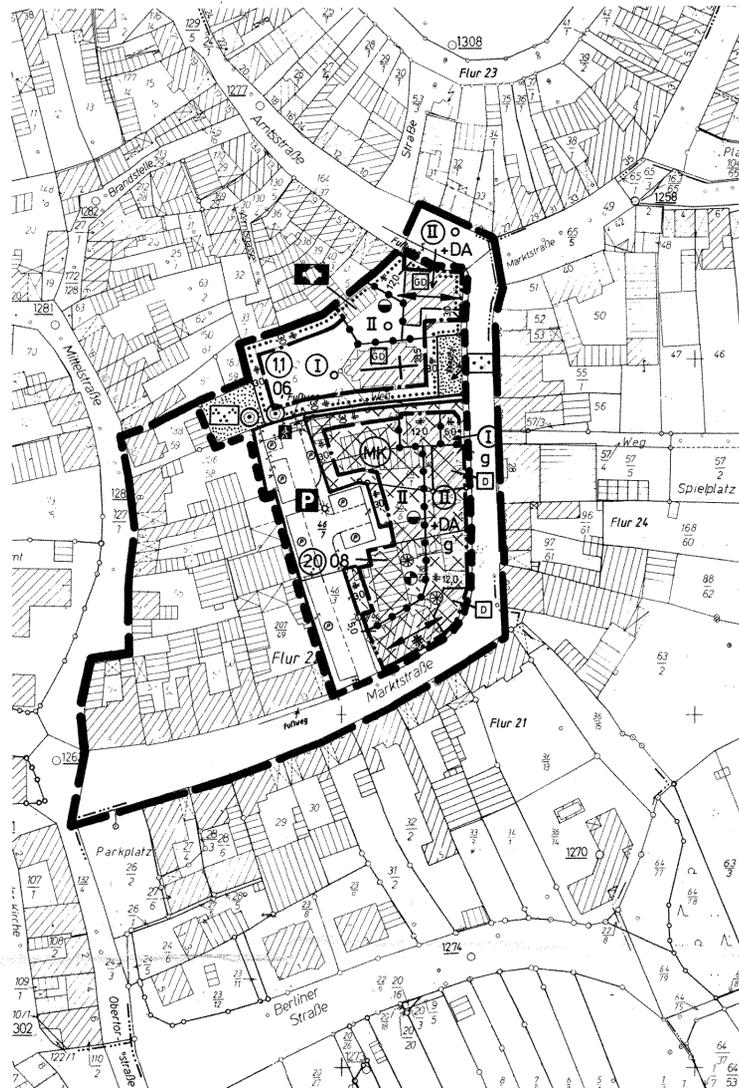
- Zulässig sind gleichgeneigte Satteldächer. Eine Ausnahme bilden End- und Eckbauten, die auch mit einem Krüppelwalm versehen werden können. Im mit **⊙** gekennzeichneten Bereich sind auch einhöftige Puttdächer zulässig.
- Es sind Dachneigungen zwischen 45° und 60° zulässig. Für Puttdächer ist eine Dachneigung ab 15° zulässig. Dachflächen benachbarter Gebäude müssen an einer Stelle mindestens einen senkrechten Versatz von 20 cm haben.
- Für die Dachflächen sind gebrannte naturrote Dachziegel oder rote Betondachsteine mit gewellter Oberfläche zulässig. Dachaufbauten sind nur als Schieppgauben (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 Fachwerkkassenden dürfen nicht verkleidet oder flächig überputzt werden.
- Für Wand- und Giebelverkleidungen sind nur die unter dem Punkt "Dächer" genannten Materialien und Farbtöne zulässig. Giebelrisse können auch mit einer senkrechten Holzschalung versehen werden, deren Bretter mindestens 10 cm breit sein müssen.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

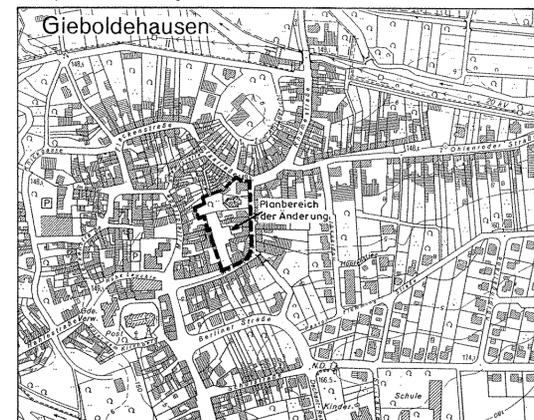
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen des § 2 und 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße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



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Mauer
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1:5000)

Ausschnitt aus der DGK 5 Nr. 4327 Fortführungsstand 1990
Vervielfältigungsartausweis erteilt am 16.04.94 Az: VAB 1115/94
Herausgeber: Katasteramt Göttingen



Übersichtskarte 1:5000

Planunterlage Kartengrundlage:
Maßstab 1:1000 Liegenschaftskarte
Flur: 22 Maßstab 1:1000
Landkreis: Göttingen Stand vom: 31.03.94
Gemeinde: Gieboldehausen
Gemarkung: Gieboldehausen
Angefertigt: Katasteramt Göttingen
Göttingen, den 14.04.94 Im Auftrag
Aktzeichen: VAB 1115/94
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1995 - Nds. GVBl. S. 187)

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat des Fleckens diesen Bebauungsplan Nr. 12, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den neubestehenden textlichen Festsetzungen (sowie den neubestehenden Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung), als Satzung beschlossen.
Gieboldehausen, den 20. März 1995
Bürgermeister: *Cebecis* Gemeindevorsteher: *Winkpelle*

Aufstellungsbeschluss
Flecken
Der Rat/Verwaltungsausschuß des Fleckens hat in seiner Sitzung am 20.02.94 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB *) ortsüblich bekannt gemacht.
Gieboldehausen, den 20. März 1995
Bürgermeister: *Winkpelle* Gemeindevorsteher: *Winkpelle*

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1995, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.3.1994). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragung der durch die Planunterlage bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Göttingen, den 12. März 1995
Katasteramt Göttingen
Im Auftrag
Vermessungsbevollmächtigter: *Winkpelle*
Planverfasser

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 422530 | Fax (0511) 422531
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im Juni 1994
Gieboldehausen, den 20. März 1995
Bürgermeister: *Winkpelle* Gemeindevorsteher: *Winkpelle*

Öffentliche Auslegung
Flecken
Der Rat/Verwaltungsausschuß des Fleckens hat in seiner Sitzung am 20.10.94 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.11.94 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.11.94 bis 30.12.94 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Gieboldehausen, den 20. März 1995
Bürgermeister: *Winkpelle* Gemeindevorsteher: *Winkpelle*

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Flecken
Der Rat/Verwaltungsausschuß des Fleckens hat in seiner Sitzung am 20.10.94 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.11.94 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.11.94 bis 30.12.94 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Gieboldehausen, den 20. März 1995
Bürgermeister: *Winkpelle* Gemeindevorsteher: *Winkpelle*

Vereinfachte Änderung
Flecken
Der Rat/Verwaltungsausschuß des Fleckens hat in seiner Sitzung am 20.10.94 dem vereinfachten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 18.11.94 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 18.12.94 gegeben.
Gieboldehausen, den 20. März 1995
Bürgermeister: *Winkpelle* Gemeindevorsteher: *Winkpelle*

Satzungsbeschluss
Flecken
Der Rat des Fleckens hat den Bebauungsplan, 1. Änderung, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.03.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Gieboldehausen, den 20. März 1995
Bürgermeister: *Winkpelle* Gemeindevorsteher: *Winkpelle*

Anzeige
Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 30.04.94 bekannt gemacht worden.
Für den Bebauungsplan, 1. Änderung, wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.11.94 ortsüblich bekannt gemacht.
Gieboldehausen, den 30.04.94
Bezirksregierung Braunschweig
Bürgermeister: *Winkpelle*

Beitriffsbeschluss
Flecken
Der Rat des Fleckens ist in der Verfügung vom 28.06.1995 in seiner Sitzung am 14.04.95 beauftragt worden.
Der Bebauungsplan, 1. Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom 15.04.95 bis 27.10.95 öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.11.94 ortsüblich bekannt gemacht.
Gieboldehausen, den 30.04.95
Bürgermeister: *Winkpelle* Gemeindevorsteher: *Winkpelle*

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens
Der Rat des Fleckens hat den Bebauungsplan, 1. Änderung, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.03.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Gieboldehausen, den 30.04.95
Bürgermeister: *Winkpelle* Gemeindevorsteher: *Winkpelle*

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes geltend gemacht worden.
Gieboldehausen, den 30.04.95
Gemeindevorsteher: *Winkpelle*

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Gieboldehausen, den 30.04.95
Gemeindevorsteher: *Winkpelle*

Anmerkung:
*) Nichtzutreffendes streichen

URSCHRIFT

GIEBOLDE - HAUSEN

**BEBAUUNGSPLAN NR. 12
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
ÜBER GESTALTUNG
NÖRDLICHE
MARKTSTRASSE
1. ÄNDERUNG
M. 1:1000**

**BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVER-
ORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG
IN DER JEWELTS ZULETZT GELTENDEN
FASSUNG**

PLANUNGSBÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

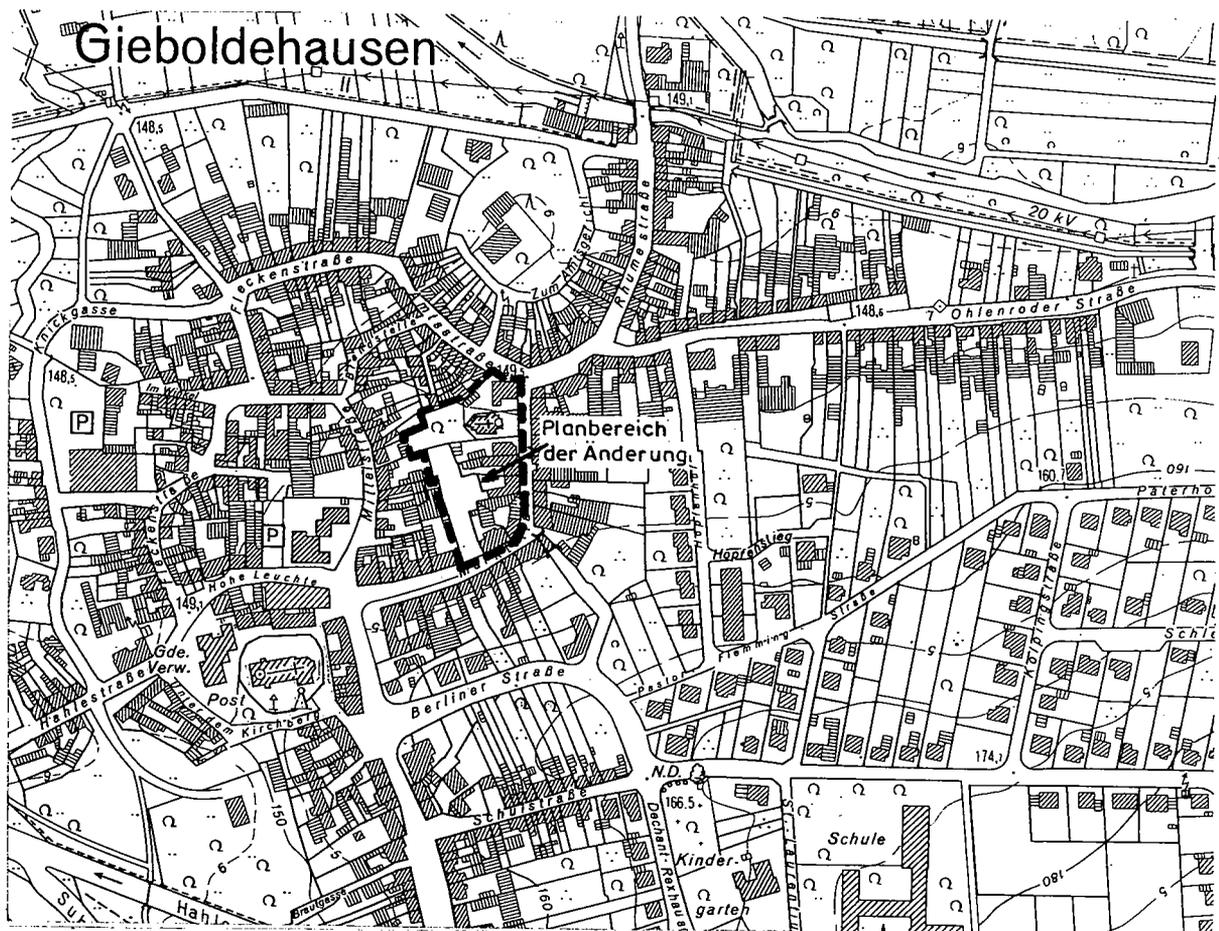
GEM. § 4(1) BauGB	GEM. § 3(2) BauGB	GEM. § 10 BauGB		
BEARBEITET: 01.07.1994 / RO.	ERGÄNZT: 06.10.1994 / RO.			

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
15.8.1995	gem. § 11 BauGB	erneut gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 12 BauGB

FLECKEN GIEBOLDEHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG "NÖRDLICHE MARKTSTRASSE", 1. ÄNDERUNG

Übersichtsplan 1:5000



Ausschnitt aus der DGK 5 Nr.4327 Fortführungsstand 1990
Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 14.04.94 Az:VAB 1115/94
Herausgeber: Katasteramt Göttingen

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Mit Beschluß vom 25.02.1994 hat der Rat des Flecken Gieboldehausen die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Nördliche Marktstraße" beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 liegt im Zentrum der Ortslage von Gieboldehausen westlich der Marktstraße. Der Planbereich der 1. Änderung wird wie auf dem Deckblatt im Maßstab 1:5000 dargestellt, begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

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

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat Aufstellung von 20 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1.-14. und die 16.-19. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 15. und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als gemischte Baufläche und Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche dar.

2.2 Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich liegt in der bebauten Ortslage. Die Fläche ist baulich intensiv genutzt. Aus Sicht des Naturschutzes ist der vorhandene Park - Obstgarten hinter der evangelischen Kirche erhaltenswert. Bei der Planung sollte dem Rechnung getragen werden.

2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiet

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiet werden von dem Bebauungsplan nicht berührt.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

3.1 Regionalplanung

Der Flecken Gieboldehausen hat von der Raumordnung und Landesplanung die Aufgabe eines Grundzentrums erhalten. Zu dem Aufgabenbereich eines Grundzentrums gehört die Erhaltung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Um der letztgenannten Aufgabe nachzukommen, entwickelt der Flecken die Marktstraße zu einer Geschäftsstraße.

3.2 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 Nebengebäude durchgeführt werden.

3.3 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Flecken Gieboldehausen hat in den Jahren 1983 - 1985 den Bebauungsplan Nr. 12 "Nördliche Marktstraße" aufgestellt, der am 18.4.1985 von der Bez. Reg. Braunschweig genehmigt wurde. Mit Bekanntmachung von 14.5.1985 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Ziel der 1. Änderung ist es, der Ev.. luth. Kirchengemeinde die Möglichkeit zu schaffen, auf dem Kirchengrundstück ein Gemeindehaus zu errichten. Gleichzeitig soll der Bebauungsplan in dem Bereich dem veränderten Verkehrsflächenausbau angepaßt werden. Unter diesen Gesichtspunkten hat der Rat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

3.4 Art der baulichen Nutzung

Das ausgewiesene Kerngebiet zwischen Marktstraße und rückwärtiger Andienung mit Parkplatz wird dahingehend verringert, daß auf eine zusätzliche Bauzeile entlang der Parkplatzfläche verzichtet wird, um weitere Parkplätze zu schaffen. Im übrigen bleibt das Kerngebiet mit dem Ziel Schaffung und Erhaltung von Verkaufsflächen für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs erhalten.

Flächen für den Gemeinbedarf/Kirche

Der nördliche Teil des Bebauungsplanes ist als Fläche für den Gemeinbedarf Kirche ausgewiesen. Hier befindet sich die Ev.. luth. Kirche und das Pastorenwohnhaus, in dem Räume für die Gemeindegemeinschaft untergebracht sind. Aufgrund der regen Gemeindegemeinschaft reichen die Räumlichkeiten nicht aus. Es wird daher erforderlich, auf dem Grundstück ein Gemeindehaus zu errichten.

Die kircheneigene Fläche ist in drei Nutzungen aufgeteilt worden. So ist der bebaute Bereich als Flächen für den Gemeinbedarf, die Fläche vor der Kirche zur Marktstraße hin als Grünanlage und die Fläche hinter der Kirche als private Parkanlage. Die Parkanlage stellt sich als lichte Obstwiese und Grabeland dar. Diese Fläche muß aufgrund der erforderlichen Bebauung auf eine geringe Fläche reduziert werden. Von Seiten der Bezirksregierung - Dezernat Denkmalpflege sind bereits vorsorglich Bedenken geltend gemacht worden. Da die Gemeinde keine andere Möglichkeit besitzt, im Nahbereich der Kirche ein Gemeindehaus zu erstellen, müssen diese Bedenken zurückgestellt werden. Die Planung des Gemeindehauses sollte in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege erfolgen, um mögliche Beeinträchtigungen der Baudenkmale auszuschließen.

3.5 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Im Rahmen der Änderung wird die zulässige Bebauung entlang der Marktstraße einschließlich der dazugehörigen Hofbereiche nicht geändert. Es bleibt bei einer zwingenden Zweigeschossigkeit mit einem ausnahmsweise zugelassenen Dachausbau als Vollgeschoß entlang der Marktstraße. Auch die eingeschossigen Bereiche Ladenvorbau und Kirche sind unverändert. Im Hofbereich ist die zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze beibehalten. Zur rückwärtigen Andienung mit Parkplätzen ist auf die geschlossene zweigeschossige Bebauung verzichtet worden.

Die bauliche Ausnutzung ist weitgehend beibehalten. Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 beibehalten und die Geschoßflächenzahl von 2,1 auf 2,0 reduziert.

Die Bauweise ist entlang der Marktstraße als geschlossene Bauweise festgesetzt, um den historischen Charakter zu wahren. Im Hofbereich befinden sich eine Anzahl Gebäude, die an eine Grenze gebaut sind. Hier wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet.

Zur Marktstraße hin ist die überbaubare Fläche mit einer Baulinie begrenzt. Hier soll die historische Bauflucht erhalten bleiben und ein Zurückspringen ausgeschlossen werden. Lediglich bei dem eingeschossigen Ladenvorbau ist auf die Baulinie verzichtet. Außerdem ist mit einer Baulinie die Bauzeile an der Marktstraße im Süden abgeschlossen, um den Durchbruch zu der rückwärtigen Andienung und den Parkplätzen möglichst gering zu halten. Im übrigen ist die überbaubare Fläche im Kerngebiet mit Baugrenzen großzügig begrenzt worden.

In der Fläche für den Gemeinbedarf / Kirche ist die überbaubare Fläche nach Westen erweitert worden. Hier soll ein zusätzlicher eingeschossiger Bau ermöglicht werden in offener Bauweise. Die zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,6 beibehalten. Die zulässige Geschoßflächenzahl ist aufgrund der erweiterten Fläche von 1,5 auf 1,1 gesenkt worden. Das Wohngebäude ist im Eckbereich Amtsstraße / Marktstraße mit Baulinien begrenzt worden, um die städtebauliche Situation zu erhalten. Desweiteren ist die überbaubare Fläche mit Baugrenzen begrenzt.

3.6 Verkehr

Die Verkehrsfläche für die rückwärtige Andienung mit Parkplätzen wurde im Rahmen der Sanierung abweichend vom Bebauungsplan ausgebaut. So konnte die Zufahrt von der Mittelstraße her nicht verwirklicht werden. Um die erforderliche rückwärtige Andienung zu schaffen, wurde die Zufahrt zur Marktstraße hergestellt. Damit konnte der wesentliche Teil der Verkehrsfläche hergestellt werden. Um auch planungsrechtlich die Zufahrt zur Marktstraße sicherzustellen, ist die Ausweisung der Verkehrsfläche in die Änderung aufgenommen worden. Auf die Zufahrt von der Mittelstraße wird nicht verzichtet. Diese Ausweisung bleibt unverändert erhalten.

Der Parkplatz sowie die Fußgängerfläche ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung dargestellt worden.

3.7 Grünfläche

Parkanlage, privat

Die Grünfläche Parkanlage bleibt nur im westlichen Teil erhalten. Die Grünflächenausweisung wird auch für die sehr geringe Fläche aufrechterhalten, um zu vermeiden, daß dieser Bereich für Stellplätze genutzt wird.

Grünfläche, öffentlich

Die öffentliche Grünfläche zwischen Kirche und Marktstraße bleibt unverändert erhalten.

3.8 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Aufgrund der Verkleinerung der Parkanlage wird der Baumbestand in diesem Bereich begutachtet. Zwei Einzelbäume wurden als zu erhalten festgesetzt. Beide Bäume können erhalten werden, ohne daß die geplante Baumaßnahme beeinträchtigt wird.

3.9 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Im Kerngebiet ist das Wohnen ab 1. Obergeschoß entlang der Marktstraße sowie entlang der Andienungsstraße zugelassen worden. Der Innenhof sollte von der Wohnnutzung freigehalten werden. Da durch die Andienung der Innenhof zum Westen hin offen bleibt und auf den durchgezogenen Baukörper verzichtet wird, ist das Wohnen auch für die Hofbereiche zugelassen worden.

Entlang der Marktstraße soll das Erdgeschoß geschäftlich genutzt werden. Daher ist die Wohnnutzung ab erstem Obergeschoß zugelassen worden. Im Hofbereich ist dies nicht erforderlich, so daß auch im Erdgeschoß die Wohnnutzung ermöglicht wird.

zu Nr. 2

Vergnügungsstätten sind im Kerngebiet wie bisher ausgeschlossen.

3.10 Natur und Landschaft / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Änderungsgebiet befindet sich im Ortskern von Gieboldehausen. Der zur Zeit rechtsverbindliche Bebauungsplan läßt eine intensive Bebauung zu, ohne daß Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt sind. Durch die Änderung wird die Parkanlage verkleinert. Hier wird eine zusätzliche Versiegelung zugelassen. Aufgrund der starken Versiegelung im Umfeld stellt die Grünanlage keinen besonderen Wert dar. Da die aufgegebene Grünfläche nur zu einem Teil versiegelt wird und der übrige Bereich als Grünfläche einschließlich der zu erhaltenden Laubbäume erhalten bleibt, wird auf einen Ausgleich oder Ersatz verzichtet.

3.11 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes bestehen nicht.

3.12 Nachrichtliche Übernahme

Im Baugebiet befinden sich als Baudenkmal die evangelische-lutherische Kirche und Pfarrhaus (Marktstraße 25) als Gruppe baulicher Anlagen nach § 3 (3) Nds. Denkmalschutzgesetz.

Ferner befinden sich im Plangebiet folgende Baudenkmale

Wohnhaus Marktstraße 17
Wohnhaus Marktstraße 21

Diese Baudenkmale sind gemäß § 9 (6) Baugesetzbuch nachrichtlich dargestellt.

Es wird darauf hingewiesen, daß in der Umgebung von Baudenkmalen gemäß § 8 Nds. Denkmalschutzgesetz Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden dürfen, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmales beeinträchtigt wird. Gemäß § 8 NDSchG sind bauliche Maßnahmen wie Veränderungen, Errichtungen oder Abbrüche in der unmittelbaren Umgebung eines Baudenkmales genehmigungspflichtig.

Desweiteren wird darauf hingewiesen, daß das zusätzliche Vollgeschoß als ausgebautes Dachgeschoß (+DA) bei Baudenkmalen oder in der Umgebung von Baudenkmalen durch ein denkmalrechtliches Genehmigungsverfahren zu klären ist. Trotz Ausweisung im Bebauungsplan könnte die denkmalrechtliche Genehmigung zum Ausbau der Dachgeschosse evtl. versagt werden, da die Dachflächen im historischen Ortskern bei den schlichten straßenbildprägenden Gebäuden ihre denkmalbegründende Wirkung aus der Geschlossenheit beziehen.

3.13 Hinweis

Für das Plangebiet besteht archäologische Funderwartung. Ausschachtungsarbeiten sind vom Kreisdenkmalpfleger archäologisch zu betreuen.

4. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Der nachfolgende Text wurde aus der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan unverändert übernommen.

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 historische 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 zuließen. Somit wurde meist das einhüftige Pultdach verwendet. Durch Anbau des Nachbarn könnte dann wiederum ein Satteldach entstehen. Um hier die Gegebenheit 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 Futtermaterial 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 entsprechende (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 aneinanderggebauten Häusern nicht stufenlos ineinander übergehen. Es wurde stets ein Absatz zwischen den Dachflächen 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 als 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.

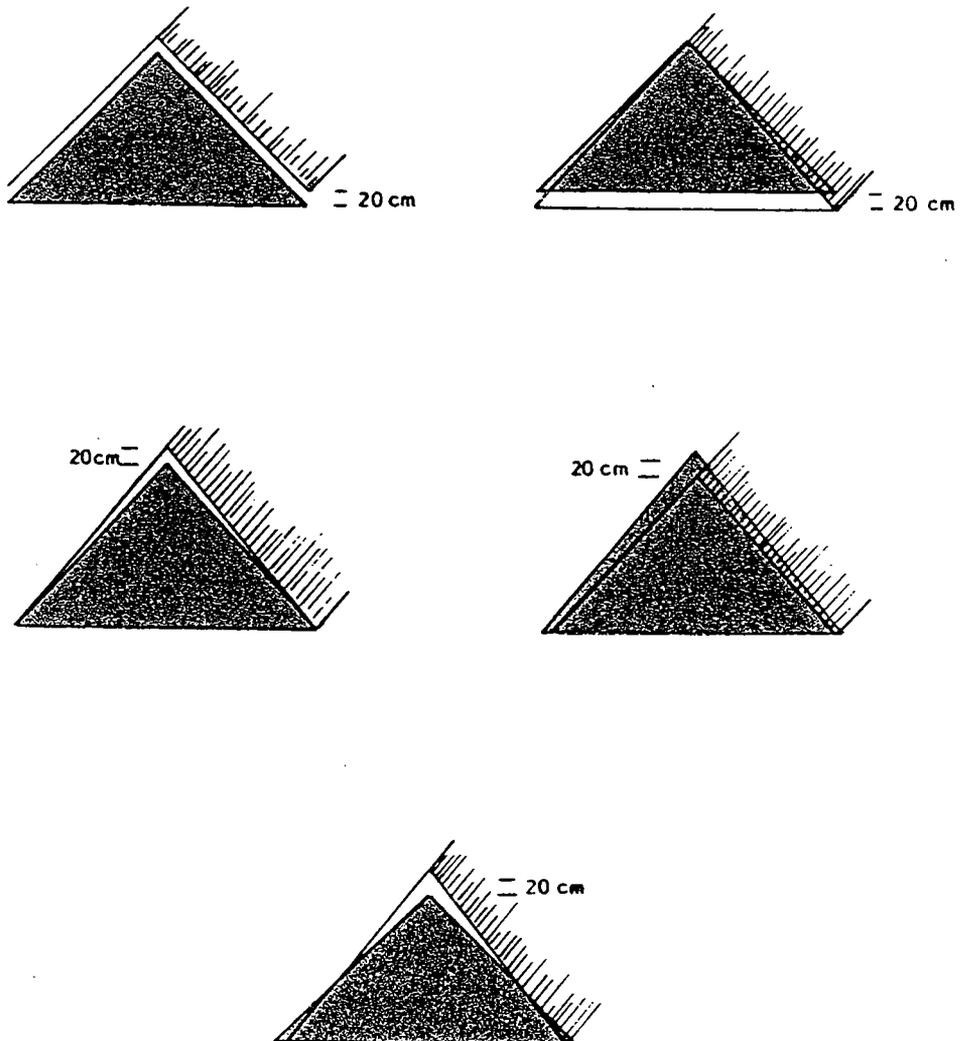
Auch die Firstrichtung wirkt sich auf die Dachlandschaft aus und soll in seiner derzeitigen Stellung der Um- bzw. Anbauten erhalten bleiben. Diesbezüglich wurde die Firstrichtung für die straßenbildprägenden Gebäude festgesetzt. Die im Hofbereich möglichen Nebengebäude bleiben von der Festsetzung unberührt,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

Außenwände

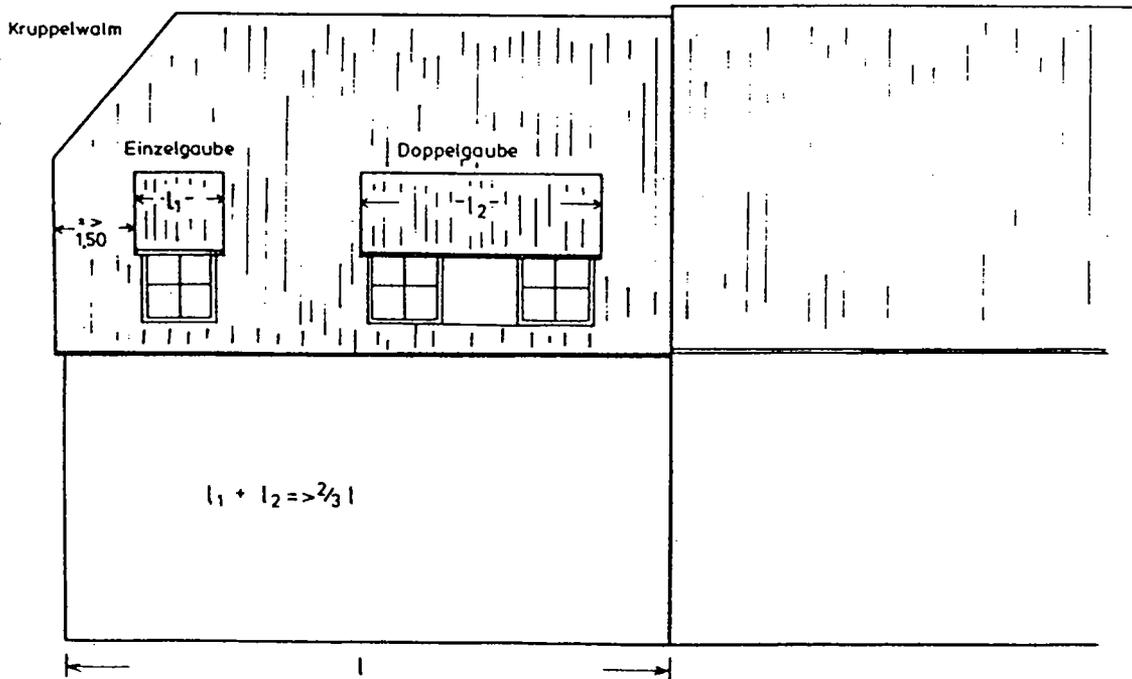
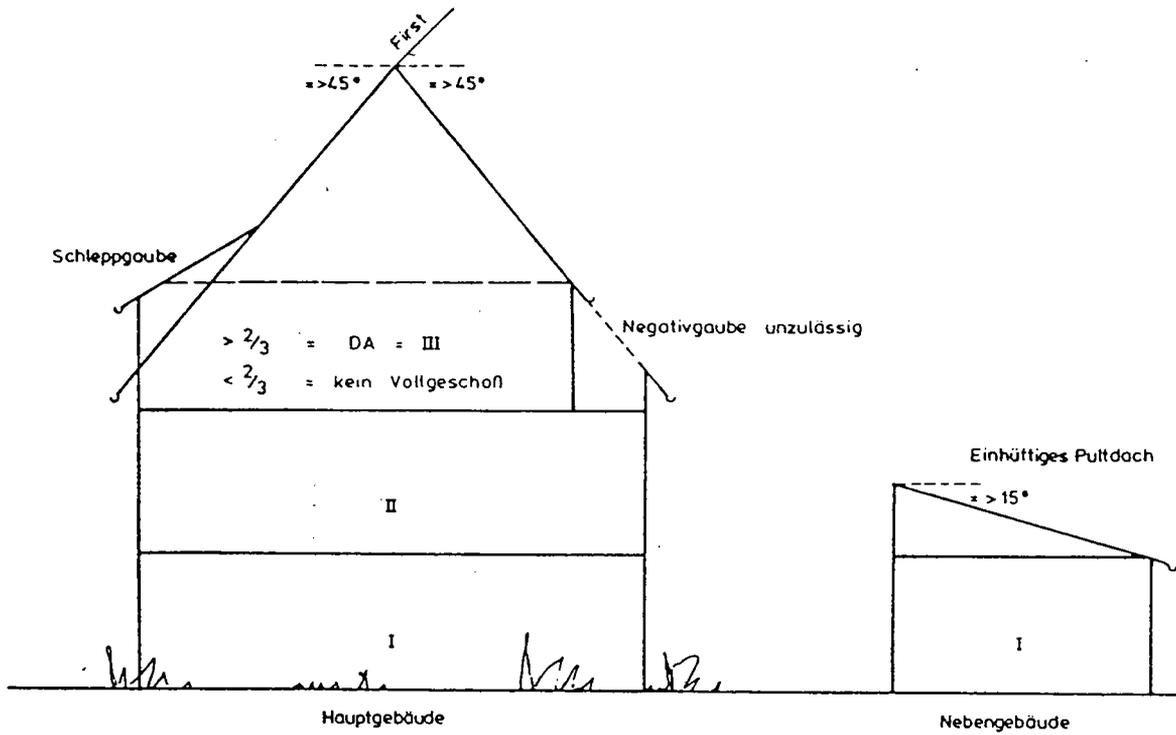
Der Ortskern von Gieboldehausen besitzt noch eine große Anzahl von Fachwerkhäusern, wovon ein großer Anteil die Außenhaut mit Platten verkleidet hat. Im Rahmen der Sanierung wurde das Fachwerk an mehreren Gebäuden wieder freigelegt. Um mögliche Verkleidung bzw. Neuverkleidung zu unterbinden, wird im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



5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Bodenordnende Maßnahmen

Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünfläche festgesetzt sind (§ 24 BauGB).

Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§§ 25, 26 BauGB).

Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigung nach § 125 BauGB).

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet wird von der EEW sichergestellt. Die Druckverhältnisse sind zur Versorgung des Gebietes ausreichend.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Trinkwasserleitung. Die EEW stellt Löschwasser nur im Rahmen der Transportkapazität der Versorgungsleitungen zur Verfügung. Sollte die zur Verfügung stehende Menge nicht ausreichen, besteht die Möglichkeit der Wasserentnahme aus der Hahle oder der Rhume. Die Feuerwehr der Samtgemeinde Gieboldehausen ist mit entsprechendem Gerät ausgerüstet, ausreichend Löschwasser über eine Wegstrecke von 1.500 m zu transportieren.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird der örtlichen Kläranlage zugeleitet. Diese ist ausreichend dimensioniert, um die zusätzlichen Abwasser zu reinigen.

Um die Vorfluter nicht zusätzlich durch die sofortige Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu belasten, sollen auf den Grundstücken Zisternen erstellt werden, in denen das Oberflächenwasser aufgefangen und als Brauchwasser im Gartenbereich verwendet wird. Lediglich das überschüssige Oberflächenwasser soll über den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM sichergestellt.

Die Versorgung mit Erdgas ist im Baugebiet möglich und wird von den Westharzer Kraftwerken GmbH sichergestellt.

5.3 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

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

5.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

5.5 Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

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

Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist nicht erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 "Nördliche Marktstraße" hat der Flecken einen Spielplatznachweis geführt und eine Ausnahmegenehmigung erhalten. Mit der Änderung wird die zulässige Geschoßfläche für Wohnzwecke reduziert. Somit wird auf einen zusätzlichen Nachweis verzichtet.

5.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen und Behördenleistungen sind für das Baugebiet abgeschlossen. Kosten entstehen aufgrund der 1. Änderung nicht.

Die Kosten für Strom- und Wasserversorgung sowie für das erforderliche Fernmelde-netz werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umge-
legt.

5.7 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 0,5758 ha

davon sind

Fläche für Gemeinbedarf	0,1745 ha
Kerngebiet	0,2191 ha
Grünfläche, Parkanlage	0,0187 ha
Grünfläche, Grünanlage	0,0114 ha
Verkehrsfläche	0,1521 ha

Bei der geplanten mittleren Baudichte (Gemeinbedarf) von 1,1 GFZ ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 1.920 m².

Bei der geplanten mittleren Baudichte (Kerngebiet) von 2,0 GFZ ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 4.382 m².

Die Begründung hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

"Nördliche Marktstraße"

vom 28.11.1994 bis einschließlich 30.12.1994

öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat des Flecken Gieboldehausen gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Gieboldehausen, den 20. März 1995

gez. Grobecker
Bürgermeister

gez. Wüstefeld
Gemeindedirektor

Der vom Rat des Flecken Gieboldehausen am 31.03.1995 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 12 "Nördliche Marktstraße", 1. Änderung, wurde gem. § 11 Baugesetzbuch (BauGB) angezeigt.

Auf die Geltendmachung von Rechtsverletzungen wird mit folgender Maßgabe verzichtet:

Die Festsetzung "+DA = Ein zusätzliches Vollgeschoß als ausgebautes Dachgeschoß zulässig" ist durch die Textliche Festsetzung "Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse kann bei der Festsetzung "+Da" ein zusätzliches Vollgeschoß im Dachgeschoß ausnahmsweise zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO)" auszutauschen.

Der Rat des Flecken Gieboldehausen ist der Maßgabe der Bezirksregierung Braunschweig gemäß Verfügung vom 28.06.1995 in seiner Sitzung am 15.08.1995 beigetreten und hat gemäß § 3 (3) BauGB erneut die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan Nr. 12 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung "Nördliche Marktstraße", 1. Änderung, gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Begründung hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

"Nördliche Marktstraße"

vom 25.09.1995 bis einschließlich 27.10.1995

erneut öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat des Flecken Gieboldehausen gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Gieboldehausen, den 30.10.1995

gez. Grobecker
Bürgermeister

gez. Wüstefeld
Gemeindedirektor