

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

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

- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO) (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 3 + 4)
- 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** Geschosflächenzahl
- 0,9** Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse**
- II** als Höchstmaß
- II** zwingend
- +DA** Ein zusätzliches Vollgeschoss als ausgebauten Dachgeschoss als Ausnahme zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO)

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

- g** Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche

**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 Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- nicht überbaubare Fläche
- überbaubare Fläche

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

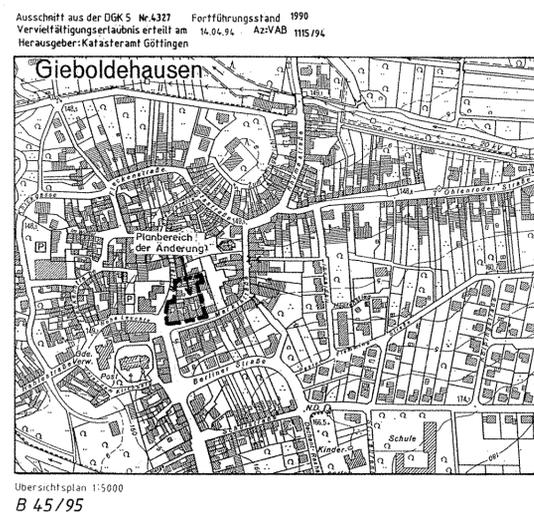
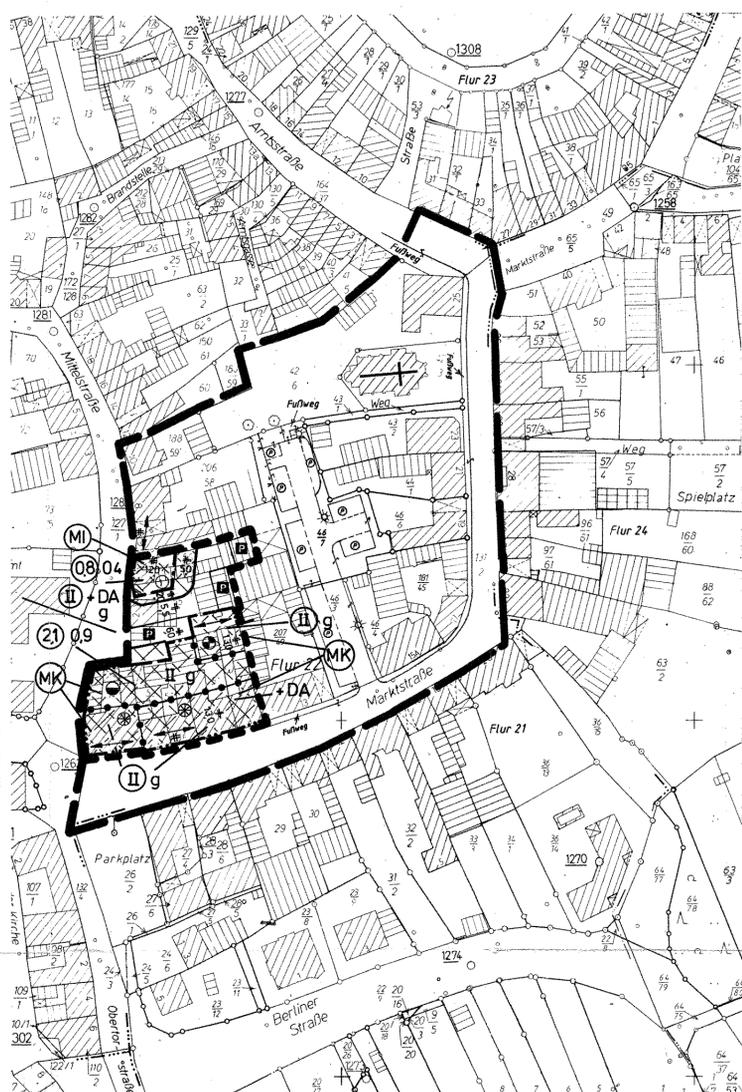
- Im MK-Gebiet **⊗** sind ab I. Obergeschöß Wohnungen gem. § 7 (2) Ziff. 7 BauNVO zulässig. Weiterhin sind in dem mit **⊗** gekennzeichneten MK-Gebiet Wohnungen ab Erdgeschöß zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden im MK-Gebiet Vergnügungsstätten als nicht zulässig festgesetzt.
- Im ausgewiesenen Mischgebiet sind die unter § 6 Abs. 2 Ziff. 6 und 7 BauNVO aufgeführten Anlagen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Im gekennzeichneten Bereich **⊙** wird das Mischgebiet dahingehend eingeschränkt, daß nur Einzelhandelsbetriebe, Handelsbetriebe und Verbrauchermärkte eine Geschosfläche von 850 m<sup>2</sup> nicht überschreiten dürfen (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

**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" 2. Änderung.
- § 2 Dächer  
1) 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.  
2) 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.  
3) Für die Dachflächen sind gebrannte naturrote Dachziegel oder rote Betondachsteine mit gewellter Oberfläche zulässig. Doppeldachbauten 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.  
4) Negativgauben sind unzulässig.  
5) 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  
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 Farböne 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. 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)



**Planunterlage**  
Kartengrundlage:  
Maßstab 1:1000  
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 1985 - 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, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung), als Satzung beschlossen.  
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 Übertragbarkeit der neu festgesetzten Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Göttingen, den 09. Jan. 1996  
Bürgermeister: *Abel* Gemeindevorstand: *Winkel*  
Der Rat/Verwaltungsausschuß des Fleckens hat in seiner Sitzung am 31.1.95 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen. Der Aufstellungsbescheid/Änderungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 4 BauGB \*) ortsüblich bekannt gemacht.  
Gieboldehausen, den 09. Jan. 1996  
Gemeindevorstand: *Winkel*

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985; 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 Übertragbarkeit der neu festgesetzten Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Göttingen, den 09. Jan. 1996  
Katasteramt Göttingen  
Vermessungsbeamtenträger  
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 16.06.95 im Büro Keller Hannover im Februar 1995  
**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover, Löhninger Str. 15  
Telefon (0511) 22630 / Fax (0511) 22632  
Örtliche Auslegung  
Der Rat/Verwaltungsausschuß des Fleckens hat in seiner Sitzung am 16.06.95 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.08.1995 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.08.1995 bis 15.09.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Gieboldehausen, den 09. Jan. 1996  
Gemeindevorstand: *Winkel*

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
Flecken  
Der Rat/Verwaltungsausschuß des Fleckens hat in seiner Sitzung am 02.07.1995 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.08.1995 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.08.1995 bis 15.09.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Gieboldehausen, den 09. Jan. 1996  
Gemeindevorstand: *Winkel*

**Vereinfachte Änderung**  
Flecken  
Der Rat/Verwaltungsausschuß des Fleckens hat in seiner Sitzung am 02.07.1995 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.  
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 03.08.1995 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 03.08.1995 gegeben.  
Gieboldehausen, den 09. Jan. 1996  
Gemeindevorstand: *Winkel*

**Satzungsbescheid**  
Flecken  
Der Rat des Fleckens hat den Bebauungsplan, 2. Änderung, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.12.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Gieboldehausen, den 09. Jan. 1996  
Gemeindevorstand: *Winkel*

**Anzeige**  
Der Bebauungsplan, 2. Änderung, ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 02.07.1995 angezeigt worden.  
Für den Bebauungsplan, 2. Änderung wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/Ausnahmen festgestellt.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.08.1995 ortsüblich bekannt gemacht.  
Gieboldehausen, den 09. Jan. 1996  
Gemeindevorstand: *Winkel*

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes geltend gemacht worden.  
Gieboldehausen, den 09. Jan. 1996  
Gemeindevorstand: *Winkel*

**Mängel der Abwägung**  
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Gieboldehausen, den 30. Nov. 2007  
Gemeindevorstand: *Winkel*

**Inkrafttreten**  
Die ~~Entscheidung~~ Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 30.5.96 im Amtsblatt bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan, 2. Änderung, ist damit am 30.5.96 rechtsverbindlich geworden.  
Gieboldehausen, den 09. Jan. 1996  
Gemeindevorstand: *Winkel*

**URSCHRIFT**  
**GIEBOLDE - HAUSEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 12 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG NÖRDLICHE MARKTSTRASSE 2. ÄNDERUNG**  
M. 1:1000  
BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG, NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG IN DER JEWELTS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG  
PLANUNGSBURO KELLER LÖTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

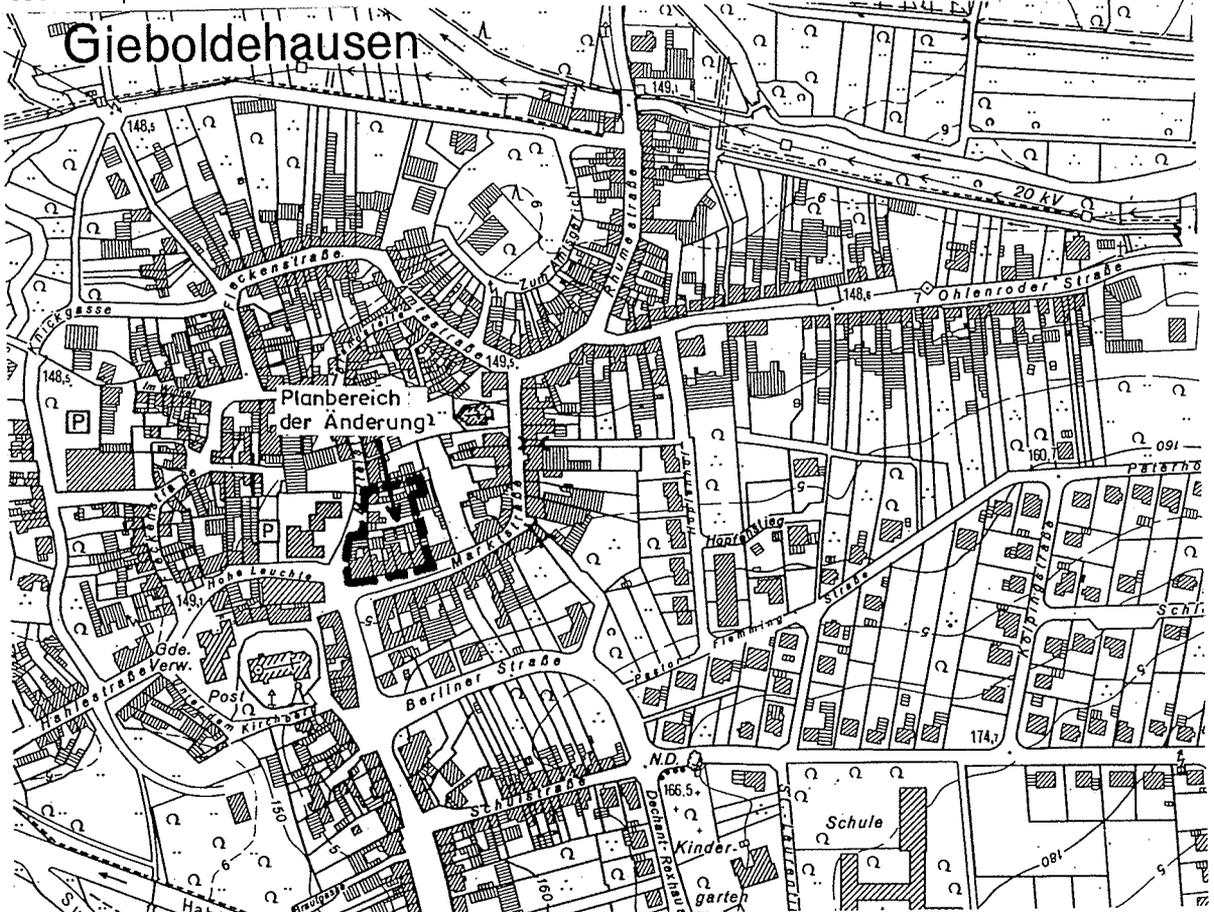
GEM § 11 BauGB	GEM § 12 BauGB	GEM § 10 BauGB		
BEARBEITET: 22.02.1995 / RO.	GEÄNDERT: 16.06.1995 / RO.	STAND: 08.12.1995 / RO.		

# BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 8.12.1995	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

## FLECKEN GIEBOLDEHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG "NÖRDLICHE MARKTSTRASSE", 2. 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 31.1.1995 hat der Verwaltungsausschuß des Flecken Gieboldehausen die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Nördliche Marktstraße" beschlossen.

### 1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 liegt im Zentrum der Ortslage von Gieboldehausen nördlich der Marktstraße. Der Planbereich der 2. Änderung wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung 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 dar.

### 2.2 Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich liegt in der bebauten Ortslage. Die Fläche ist baulich intensiv genutzt. Erhaltenswerter ortsbildprägender Bewuchs ist nicht vorhanden.

### 2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiet

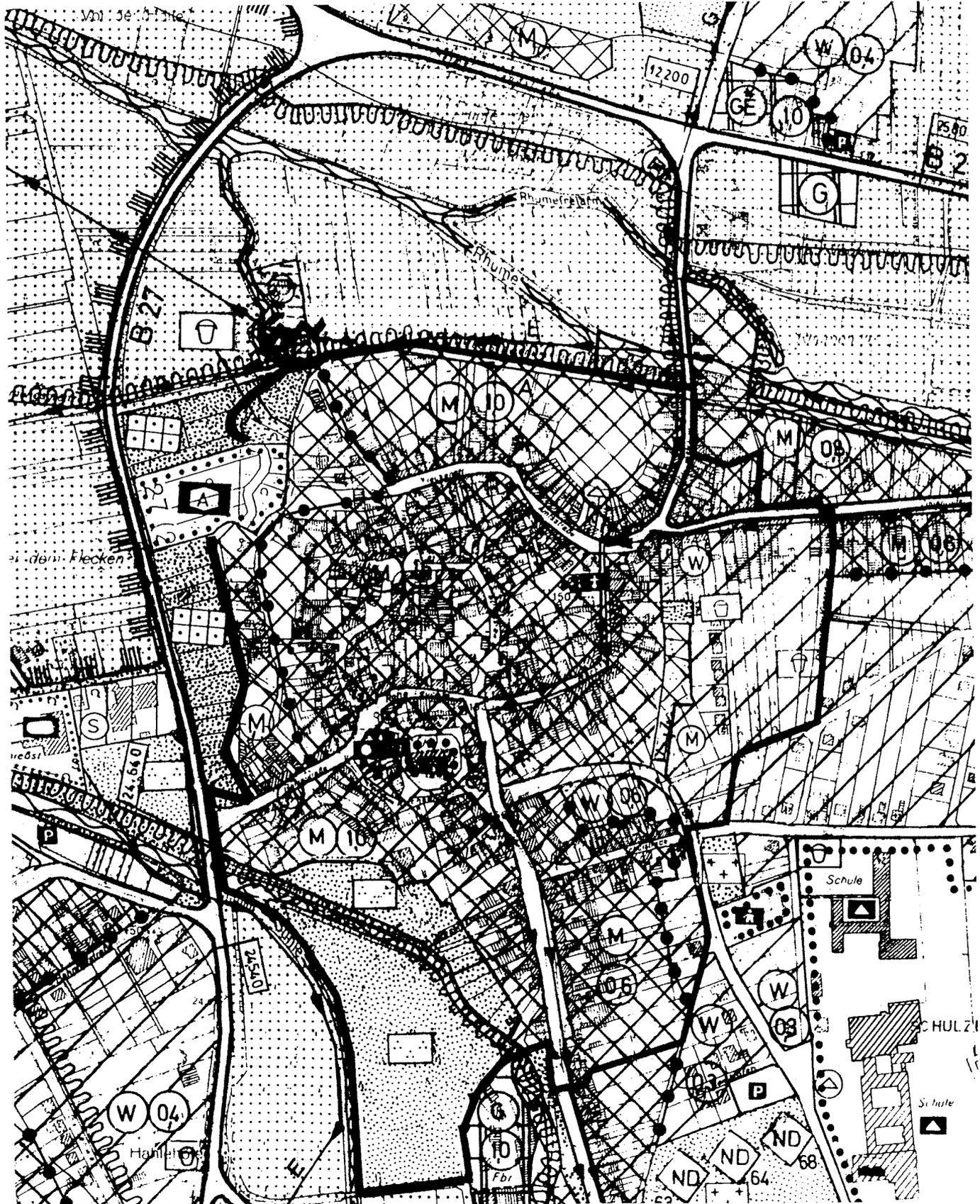
Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden von dem Bebauungsplan nicht berührt.

## **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.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M. 1 : 5000



### 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.

Mit Beschluß vom 25.2.1994 hat der Rat des Flecken die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Nördliche Marktstraße" beschlossen. Diese ist zur Zeit in der öffentlichen Auslegung.

Ziel der 2. Änderung ist es, einen Teil der rückwärtigen Andienungsstraße nach Norden zu verlegen, um die Grundstücke an der Marktstraße teilweise zu erweitern.

### 3.4 Art der baulichen Nutzung

Das ausgewiesene Kerngebiet zwischen Marktstraße und rückwärtiger Andienungsstraße wird teilweise nach Norden erweitert, so daß noch eine überbaubare Fläche entsteht, die auch zum Wohnen genutzt werden kann.

Aufgrund des Grunderwerbs der Grundstücke mit den Häusern Mittelstraße 2 und 4 durch die Gemeinde, soll die geplante Verkehrsfläche auf diese Fläche verlegt werden.

Dadurch wird das Mischgebiet an der Mittelstraße wesentlich verkleinert, so daß lediglich eine überbaubare Fläche für ein Hauptgebäude verbleibt.

### 3.5 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Im Rahmen der Änderung wird die zulässige Bebauung entlang der Marktstraße einschließlich der Hofbereiche mit einer Ausnahme unverändert beibehalten. Die Geschöß-, Grund- und Geschößflächenzahlen werden unverändert beibehalten.

Im Hofbereich der Gebäude Marktstraße Hs. Nr. 7 und 9 ist die überbaubare Fläche so erweitert worden, daß sich die Fläche zur Errichtung eines Geschäfts- bzw. Wohnhauses eignet. Für diesen Bereich wird das Wohnen ab Erdgeschoß allgemein zugelassen.

Das Mischgebiet wurde so verkleinert, daß eine Unterteilung der überbaubaren Fläche für Haupt- und Nebengebäude nicht mehr sinnvoll erscheint. Für die Fläche wird die Geschöß-, Grund- und Geschößflächenzahl für die Bebauung entlang der Mittelstraße unverändert übernommen.

Die zwingenden Baulinien entlang der Markt- und Mittelstraße sind beibehalten. Im übrigen sind die überbaubaren Flächen mit Baugrenzen begrenzt worden.

Die Bauweise ist im Kern- wie auch im Mischgebiet als geschlossene Bauweise unverändert übernommen worden.

### 3.6 Verkehr

Die Verkehrsfläche wurde nach Norden verschoben und gleichzeitig erweitert. Dadurch kann in diesem Bereich mehr Parkfläche zur Verfügung gestellt werden.

Die Parkflächen sind als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung dargestellt.

### 3.7 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Im Kerngebiet ist das Wohnen ab 1. Obergeschoß entlang der Marktstraße zugelassen worden. Entlang der Andienungsstraße ist eine geschäftliche Nutzung des Erdgeschosses für den besonders gekennzeichneten Bereich nicht voraussetzbar. In diesem Fall ist das Wohnen auch ab dem Erdgeschoß zulässig.

zu Nr. 2

Vergnügungsstätten sind im Kerngebiet wie bisher ausgeschlossen.

zu Nr. 3

Im Mischgebiet sind auch weiterhin Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

zu Nr. 4

Die Begrenzung der Geschoßfläche für Einzelhandelsbetriebe, Handelsbetriebe und Verbrauchermärkte im Mischgebiet wird mit der gleichen Begründung unverändert übernommen.

### 3.8 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 der Versiegelungsgrad nicht verändert. Somit sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

### 3.9 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes bestehen nicht.

### 3.10 Hinweise

Von Seiten der Telekom wird darauf hingewiesen, daß sich im Planbereich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom befinden. Bei Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher vom Fernmeldebezirk Herzberg, Von - Einem - Straße 1, Herzberg, Tel. 05521/870-250, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Von Seiten der Landwirtschaft wird darauf hingewiesen, daß sich auf dem Grundstück Marktstraße 13 noch eine landwirtschaftliche Betriebsstelle mit Viehhaltung befindet. Es ist mit Geruchs- und Geräuschbelästigung zu rechnen, die jedoch den Rahmen des Zumutbaren nicht übersteigt.

#### 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 aneinandergebauten 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.

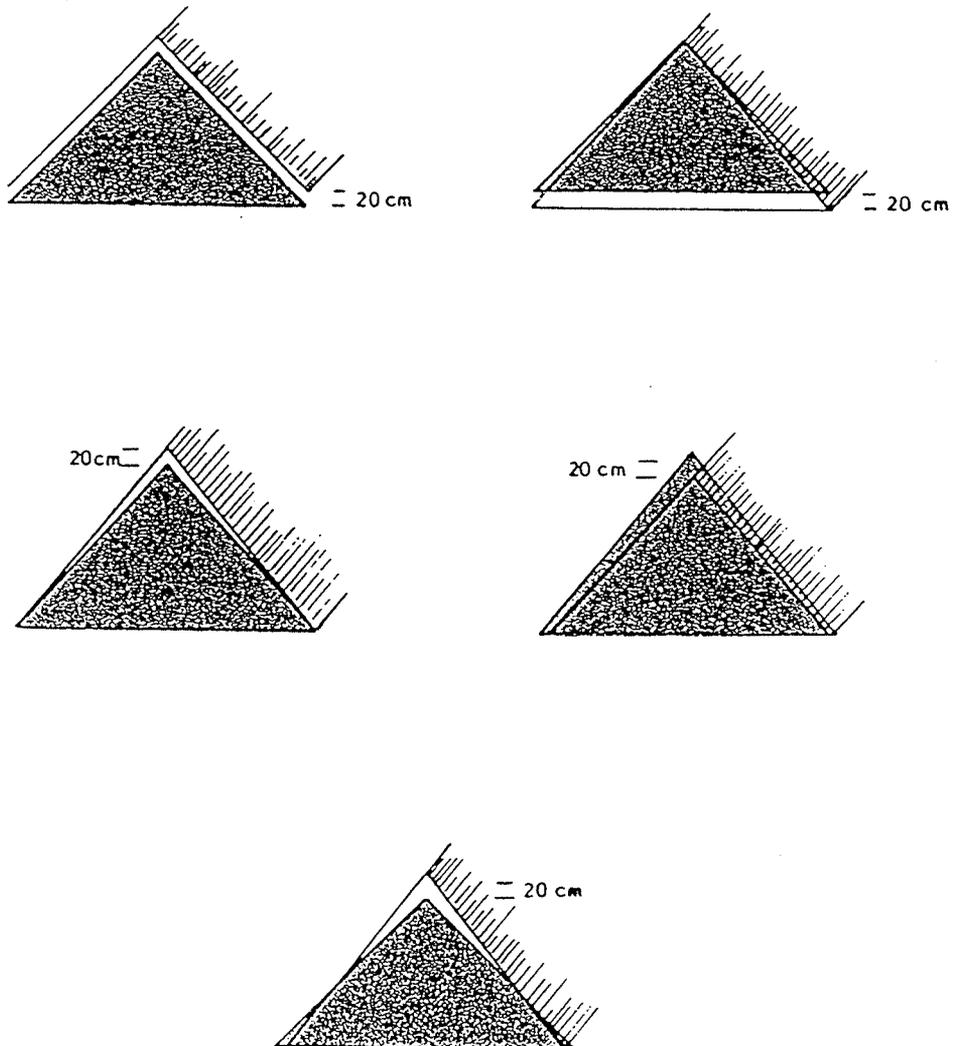
Auch die Firstrichtung wirkt sich auf die Dachlandschaft aus und soll in seiner derzeitigen Stellung der Um- bzw. Anbauten erhalten bleiben. Diesbezüglich wurde die Firstrichtung für die straßenbildprägenden Gebäude festgesetzt. Die im Hofbereich möglichen Nebengebäude bleiben von der Festsetzung unberührt,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

### Außenwände

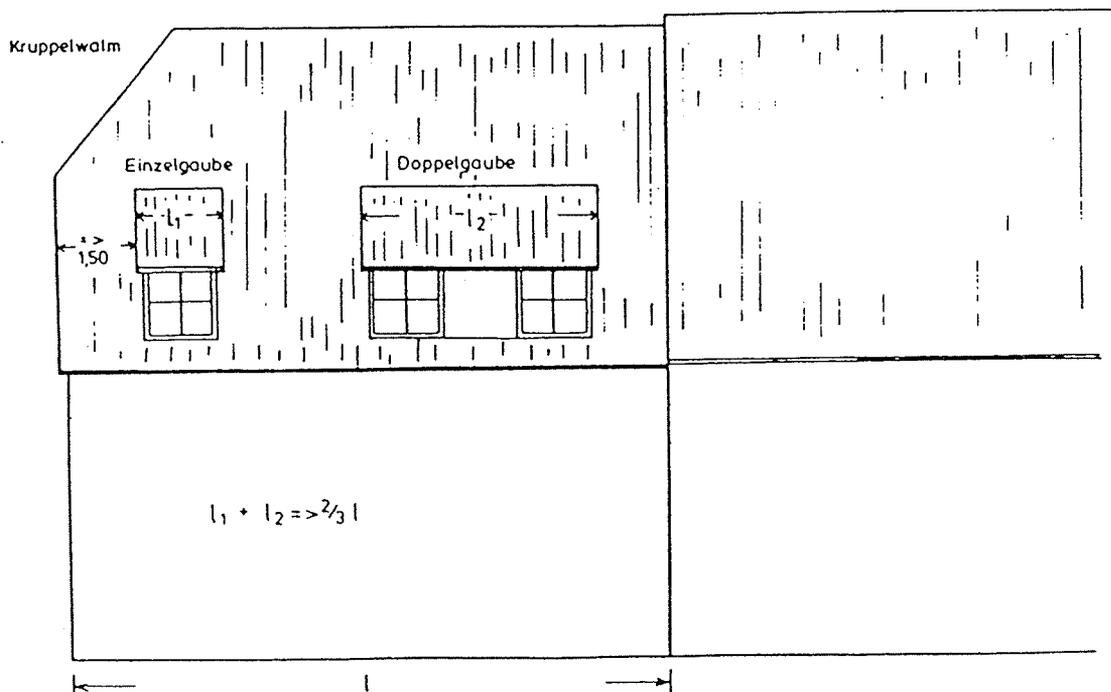
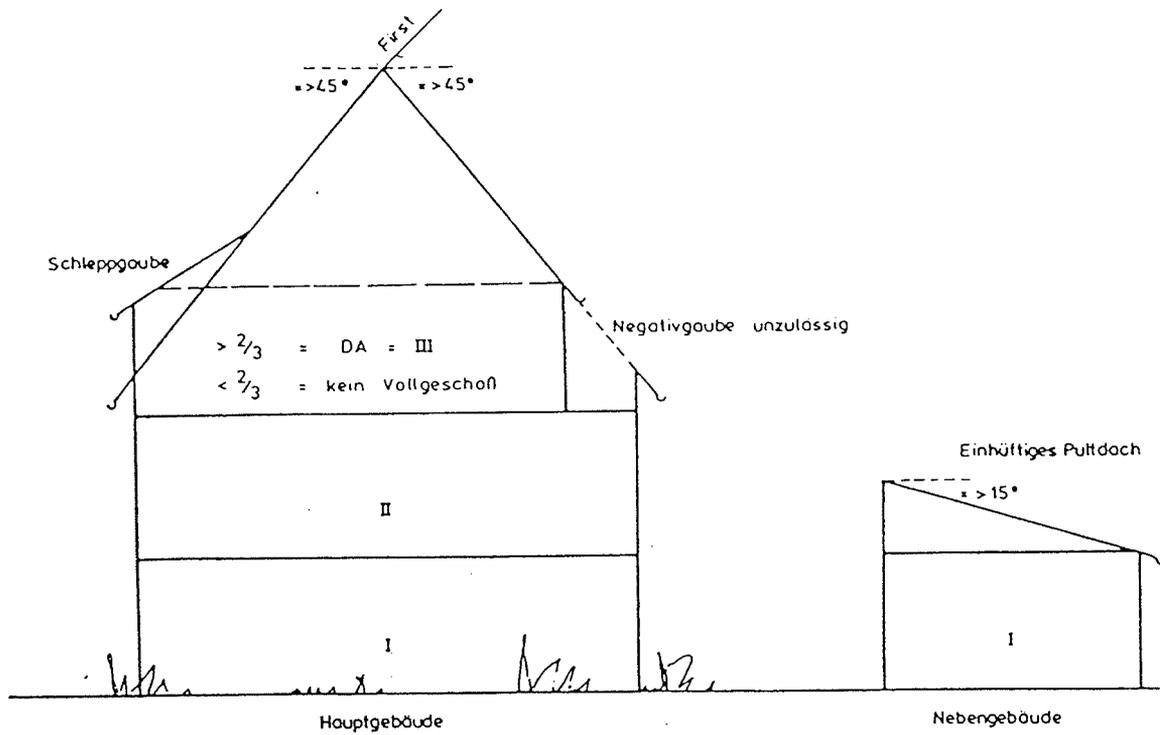
Der Ortskern von Gieboldehausen besitzt noch eine große Anzahl von Fachwerkhäusern, wovon ein großer Anteil die Außenhaut mit Platten verkleidet hat. Im Rahmen der Sanierung wurde das Fachwerk an mehreren Gebäuden wieder freigelegt. Um mögliche Verkleidung bzw. Neuverkleidung zu unterbinden, wird im 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. Im übrigen sollte, soweit der Untergrund es zuläßt, das anfallende Niederschlagswasser versickert werden. Somit wird der Verschärfung der Abflußsituation (vermehrte Hochwässer) entgegengewirkt.

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 0,2074 ha

davon sind

Kerngebiet	0,1390 ha
Mischgebiet	0,0213 ha
Verkehrsfläche	0,0471 ha

Bei der geplanten mittleren Baudichte (Kerngebiet) von 2,1 GFZ ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 2.919 m<sup>2</sup>.

Bei der geplanten mittleren Baudichte (Mischgebiet) von 0,8 GFZ ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 170 m<sup>2</sup>.

Die Begründung hat zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

"Nördliche Marktstraße"

vom 14.08.1995 bis einschließlich 15.09.1995

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

Gieboldehausen, den 09. Januar 1996

gez. Grobecker  
Bürgermeister

gez. Wüstefeld  
Gemeindedirektor