

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauO und § 10 Abs. 1 BBauO

Mi Mischgebiete
§ 6 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauO und § 10 Abs. 1 BBauO

- 10 Geschossflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse zwingend als Höchstgrenze
- II Ein zusätzliches Vollgeschoss als ausgebautes Dachgeschoss zulässig
- +DA

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauO, § 22 und 23 BauNVO

- o Offene Bauweise
- g 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 BBauO)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 6 BBauO

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkplätze
- Sichtdreiecksflächen

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBauO

- Grünanlage (öffentlich)
- V Verkehrsgrün (öffentlich)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BBauO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBauO)
- Zuordnung für textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschrift

REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN
(§ 9 Abs. 6, § 39 Abs. 1 BBauO, § 10 Abs. 1 und 2 StBAuFG)

- SAN Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Sanierungsgebiet

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
2. Im ausgewiesenen Mischgebiet sind die unter § 6 Abs. 2 Ziff. 6 und 7 BauNVO aufgeführten Anlagen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
3. 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).
4. Im gekennzeichneten Bereich ② ist das Wohnen (§ 6 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).



Flecken Kreis Gieboldehausen
Reg-Bezirk Göttingen
Katasteramt Braunschweig
Gemarkung Göttingen
Flur Gieboldehausen 22

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

§§ 56 und 57 NBauO und § 10 BBauO

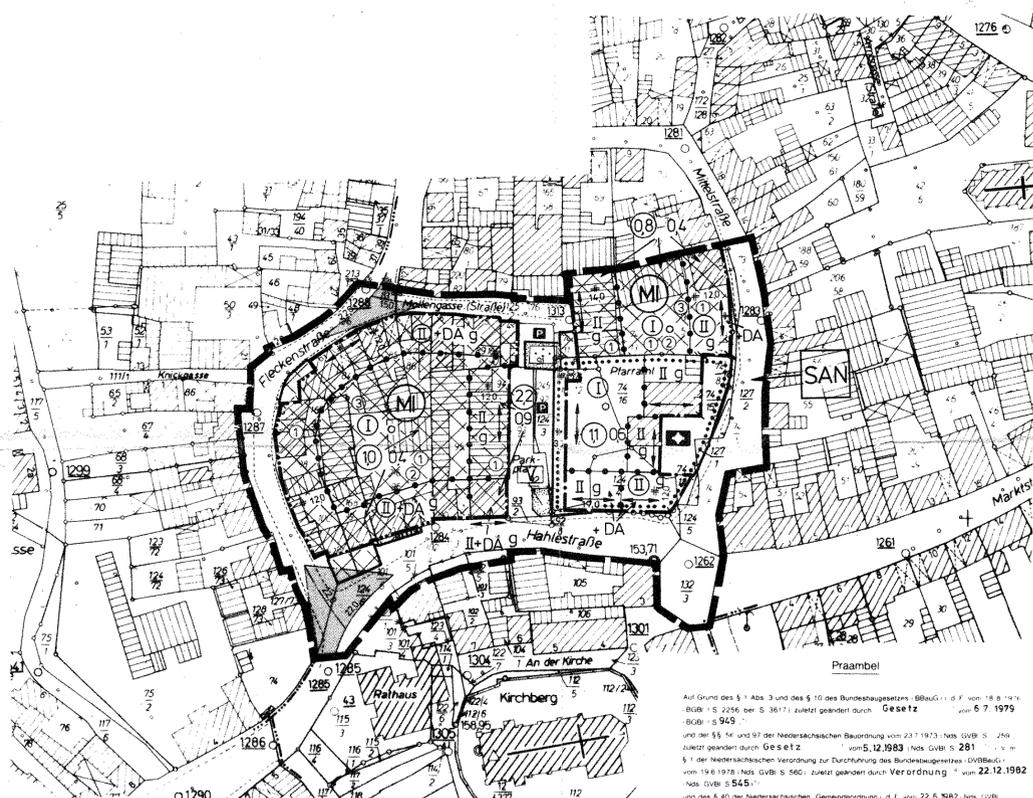
- § 1 Geltungsbereich**
Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13.
- § 2 Dächer**
- 1) Zulässig sind gleichgeneigte Satteldächer. Eine Ausnahme bilden End- und Eckbauten, die auch mit einem Krüppelwalm versehen werden können.
Im mit ③ gekennzeichneten 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 Doppeltauben) mit mindestens 30° Dachneigung zulässig. Ihre Gesamtlänge darf 2/3 der Frontlänge nicht überschreiten und nicht mehr als 1,5 m an den Ortsgang heranrücken. Die Traufe darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
 - 5) Negativgauben sind unzulässig.
 - 6) 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. Giebelreiecke können auch mit einer senkrechten Holzverschalung versehen werden deren Bretter mindestens 10 cm breit sein müssen.
- § 4 Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 5 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführt läßt, die nicht den Anforderungen des § 2 und 3 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.
Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- DM geahndet werden.

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Mauer
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Zaun
- Gartenland
- Hohenlinie über N.N. nicht vorhanden



VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE
Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte M 1:5000
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für Flecken Gieboldehausen erteilt durch das Katasteramt Göttingen im März 1982 Az



Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauO) d. F. vom 18.8.1974 (BGBl. I S. 2256 bei S. 3817) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 505) und des § 14 und 17 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.7.1973 (Nds. GVBl. S. 295) zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.12.1983 (Nds. GVBl. S. 281) und § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauO) vom 19.6.1978 (Nds. GVBl. S. 560) zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.12.1982 (Nds. GVBl. S. 545) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung d. F. vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. S. 222) zuletzt geändert durch ...

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.06.1983 die Aufhebung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 beschlossen. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.10.1983 den Bebauungsplan Nr. 13 beschlossen. Gieboldehausen am 14. JAN. 1985. Verwaltungsvermerke: Kartengrundlage: Flecken Gieboldehausen, Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für Flecken Gieboldehausen erteilt durch das Katasteramt Göttingen im März 1982 Az.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.07.1984 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung angenommen und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 Abs. 4 BBauO beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden am 24.08.1984 im 26.10.1984 öffentlich ausgestellt. Gieboldehausen am 14. JAN. 1985. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.12.82 VAB 1142/82 beschlossen. Die im Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung enthaltenen Änderungen sind in der Begründung festgehalten. Gieboldehausen am 14. JAN. 1985. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.12.1985 die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 13 beschlossen. Gieboldehausen am 14. JAN. 1985.

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde vom 24.02.85 gemäß § 11 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauO genehmigt. Braunschweig am 17.04.85. Bezirksregierung Braunschweig. Im Auftrage: Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14. JAN. 1985 den Bebauungsplan Nr. 13 beschlossen. Gieboldehausen am 14. JAN. 1985.

Gieboldehausen am 14. JAN. 1985. Gieboldehausen am 23. MAI 1985. Gieboldehausen am 19. SEP. 1986. Gieboldehausen am 17.04.85. Bezirksregierung Braunschweig. Im Auftrage: Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14. JAN. 1985 den Bebauungsplan Nr. 13 beschlossen. Gieboldehausen am 14. JAN. 1985.

GIEBOLDEHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 13

HOHE LEUCHE / FLECKENSTRASSE

M. 1:1000

BUNDESBAUGESETZ (§ 30), BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG
URSCHRIFT
PLANUNGSBURO L KELLER, LOTHINGERSSTRASSE 15 3 HANNOVER 71

GEM. § 2 (5) BBauG	GEM. § 2 (6) BBauG	GEM. § 10 BBauG		
BEARBEITET: SEPT. 1983 / RO.	ERGÄNZT: JULI 1984 / RO.			

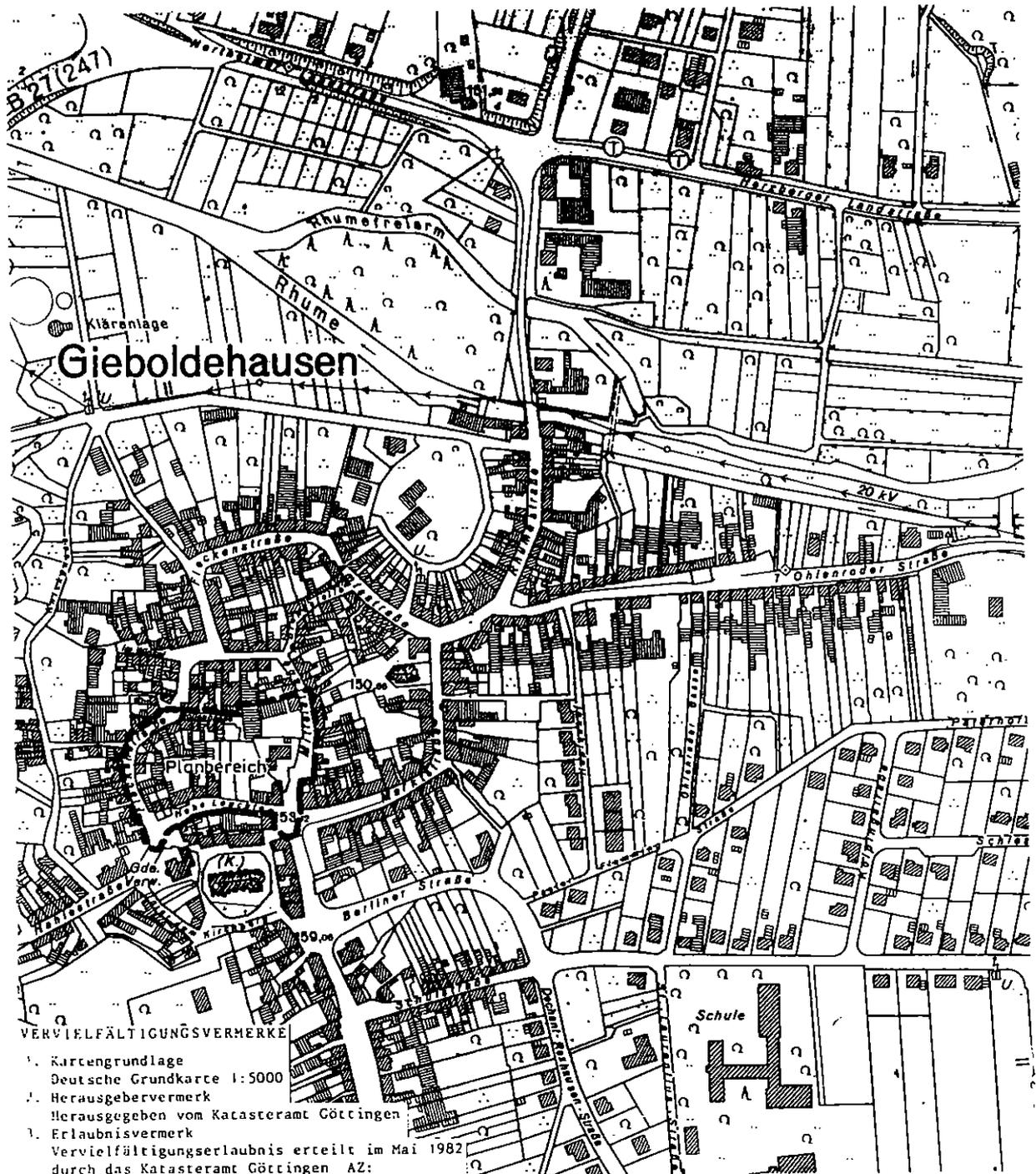
BEGRÜNDUNG

gem. § 11 + 12 BBauG

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

FLECKEN GIEBOLDEHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 " HOHE LEUCHTE / FLECKENSTRASSE "



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 des Flecken Gieboldehausen zwischen Hohe Leuchte, Mittelstraße und Fleckenstraße. 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.

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 Randbereich, zu denen auch der Beb.-Plan "Hohe Leuchte/Fleckenstraße" zählt. Neben dem nicht unwesentlichen Anteil des aktiven Geschäftslebens, spielt das Wohnen eine erhebliche Rolle im Ortskern und in den Randbereich 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 wurden in dem Gebiet einzelne Maßnahmen durchgeführt, die auf die Verwirklichung der Planungsziele hinwirken.

1.7. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Hieraus wurde aufgrund der vorhandenen Nutzung und der künftigen Zielvorstellung ein Mischgebiet entwickelt. Damit wird dem ansässigen Handel und Handwerksbetrieben weiterhin Entwicklungsraum gegeben. Desweiteren wird das Wohnen erhalten und durch Einschränkungen des Zulässigkeitskatalogs für Mischgebiete aufgewertet und in seinem Umfeld verbessert.

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an den Geschäftsbereich der Marktstraße an und ist ähnlich dicht bebaut. Da hier eine hohe bauliche Ausnutzung vorherrscht und diese im Ortskern sinnvoll erscheint, sind Anlagen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Ziff. 6 und 7 BauNVO) nicht zugelassen worden. Außerdem würden diese Nutzungen nicht nur das Ortsbild beeinträchtigen, sondern auch zu Nutzungskonflikten im Innenbereich führen.

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, da es ortstypisch ist, muß das Mischgebiet eingeschränkt werden, um etwaige Bestrebungen in diese Richtung zu verhindern. Entsprechend dieser Anforderung wurde das Mischgebiet dahin eingeschränkt, daß Einzelhandels-, Handelsbetriebe und Verbrauchermärkte mit einer Geschoßfläche von über 850 m² unzulässig sind. Auch würde ein Überangebot an Verkaufsfläche sich negativ auf den zentralen Einkaufsbereich auswirken.

Um den Wohnwert im Baugebiet zu steigern, sollen die Hofbereiche von den unnötigen Nebengebäuden befreit werden. Damit diese Gebäude, die aufgrund der kleinteiligen Grundstücke keine guten Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten besitzen, nicht zu Wohnungen umfunktioniert werden, ist das Wohnen in diesem Innenbereich ausgeschlossen worden. Somit können diese Gebäude als Lager oder Werkstatt dienen oder müssen abgerissen werden.

Für den Eckbereich "Hohe Leuchte/Mittelstraße" ist eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Es ist zur Zeit mit dem Pfarrhaus der Kath. Pfarrgemeinde Gieboldehausen bebaut. Die Pfarrgemeinde beabsichtigt in diesem Bereich ein Pfarrzentrum und Jugendheim zu errichten. Hierzu wurden bereits Bauentwürfe erstellt, die in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflegebehörde der Bezirksregierung und des Landkreises sowie der Gemeinde und Sanierungs-Betreuung erarbeitet wurden. Dies ist städtebaulich auch zwingend notwendig, da im Rahmen des Straßenausbaus die historische Bebauung entlang der "Hohen Leuchte" abgerissen wurde. Um den historischen Ortsgrundriß soweit wie möglich wieder herzustellen, wird der Eckbereich "Hohe Leuchte/Fleckenstraße" mit einer Baulinie versehen, um die Bebauung wieder an die Straßenfläche heranzulegen.

1.8. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Dabei können einige Ergänzungen an den vorhandenen Gebäuden vorgenommen werden, die das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen. Da die Gebäude entlang der Hahlestraße, Mittelstraße, Fleckenstraße und Mollengasse vorwiegend zwei ausgebaute Vollgeschosse und dazu ein Dach mit 45° Dachneigung aufweisen, besteht die Möglichkeit, die Gebäude durch den Dachausbau um ein weiteres Geschos zu erhöhen. Um dies zu ermöglichen und gleichzeitig zu gewährleisten, daß das III. Geschos nur als Dachausbau zulässig ist, wurde die Festsetzung DA = zusätzliches Vollgeschos im ausgebauten Dach zulässig. Eine Bebauung der Hofbereiche ist nur für gewerbliche Nutzung (Handwerksbetriebe, Einzelhandel- Handelsbetriebe) vorbehalten, um ausreichend Entwicklungsraum diesen Betrieben vorzuhalten. Damit diese Gebäude die mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude nicht unnötig stark beeinträchtigen, ist der Bereich nur für eingeschossige Bauweise zugelassen worden. Außerdem wird damit erreicht, daß die Hofgebäude das Straßenbild nicht beeinträchtigen.

1.10 Grünflächen

Zwischen dem Parkplatz an der Mollengasse und dem Parkplatz von der Hahlestraße ist ein Niveauunterschied von 1 - 2 m. Um den Übergang ohne Stützmauern zu erhalten, wurde die öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die Verkehrsgrünfläche wurde ausgewiesen, um die breite Verkehrsfläche zu unterteilen und zu gliedern. Hier ist bereits im Rahmen des Straßenausbaus eine Bepflanzung erfolgt.

Es wird angeregt, beim Ausbau der Verkehrsfläche im besonderen Maß auf eine Begrünung der Straßen Wert zu legen und Bäume in ausreichender Zahl zu pflanzen.

1.11 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Einschränkungen des Mischgebietes wurden bereits unter "Art der baulichen Nutzung" begründet.

zu 4.)

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

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

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

Ziel der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist es, ortsuntypische Veränderungen an vorhandenen Gebäuden zu vermeiden sowie unpassende Neubauten, die das Gesamtbild stören, zu verhindern. Dies 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 lassen. Somit wurde meist das einhüftige Pultdach verwendet. Durch Anbau des Nachbarn konnte dann wiederum ein Satteldach entstehen. Um hier der Gegebenheit und der Grundstücksbreite Rechnung zu tragen, wurde für die Nebengebäude auch das einhüftige Pultdach zugelassen.

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

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

Der historische Ortskern von Gieboldehausen besitzt eine Besonderheit, daß die Dachflächen von aneinandergebauten Häusern nicht stufenlos ineinander übergehen. Es wurde stets ein Absatz zwischen den 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 auf Schleppegauben begrenzt. Diese Gaubenform findet man im historischen Ortskern am häufigsten vor. Weitere Einschränkungen, die die Abmessungen bzw. Ausführung der Schleppegauben betreffen, wurden vorgesehen, um mit der Gaube die Dachneigung, Traufhöhe und Dachform nicht zu verfälschen.

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

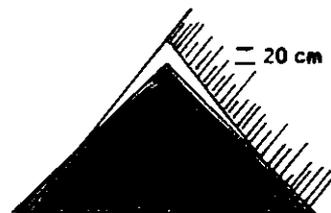
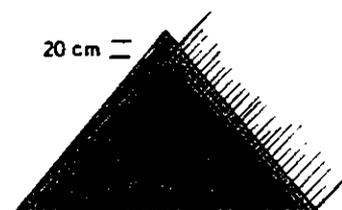
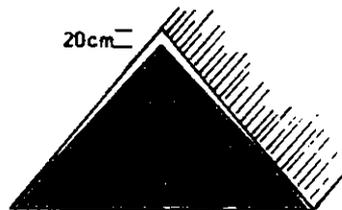
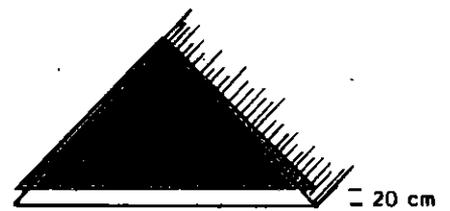
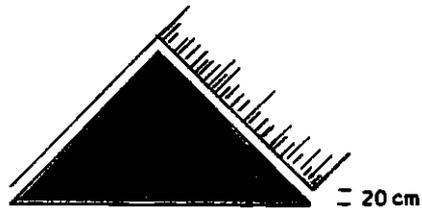
Auch die Firstrichtung wirkt sich auf die Dachlandschaft aus und soll in seiner derzeitigen Stellung bei Um- bzw. Anbauten erhalten bleiben. Diesbezüglich wurde die Firstrichtung für die straßenbildprägenden Gebäude festgesetzt. Die im Hofbereich möglichen Nebengebäude bleiben von der Festsetzung unberührt,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

Außenwände

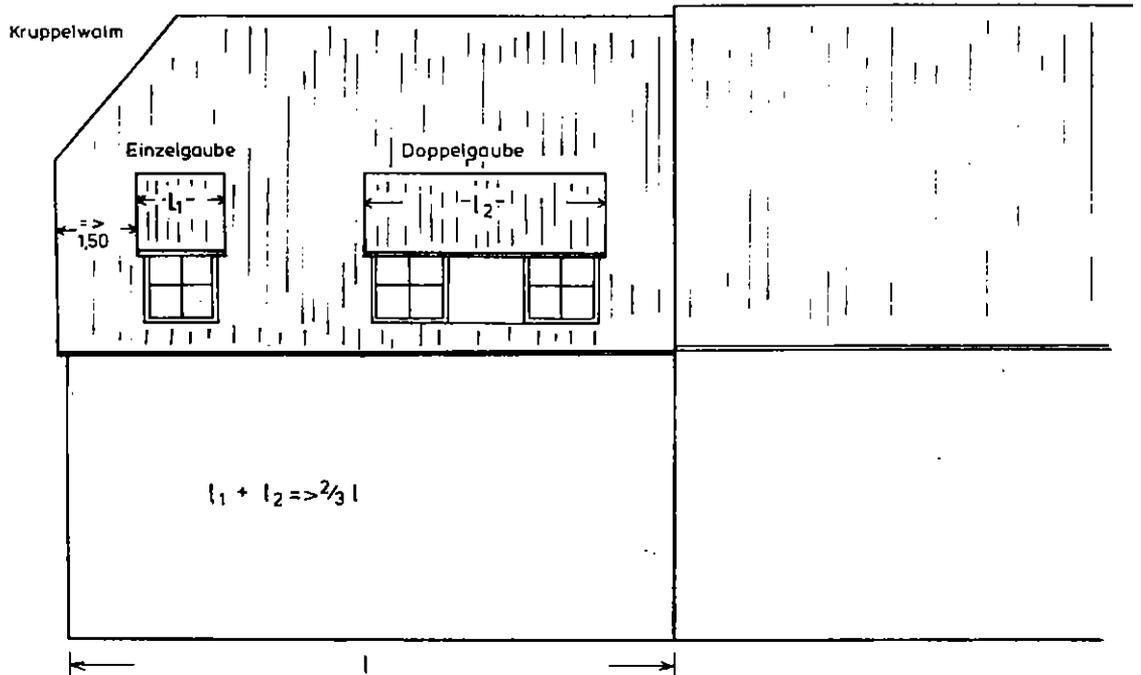
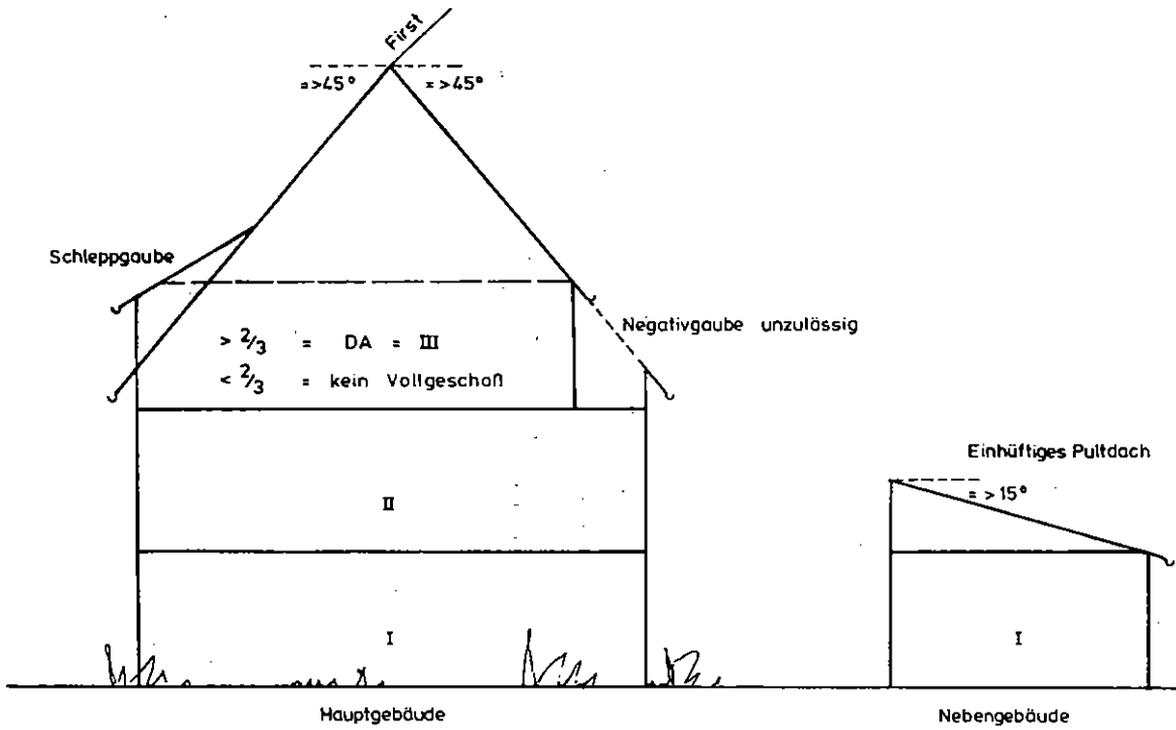
Der Ortskern von Gieboldehausen besitzt noch eine große Anzahl von Fachwerkhäusern, wovon ein großer Anteil die Außenhaut mit Platten verkleidet hat. Im Rahmen der Sanierung wurde das Fachwerk an mehreren Gebäuden wieder freigelegt. Um mögliche Verkleidung bzw. Neuverkleidung zu unterbinden, wird im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

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

Mindest-Dachversatz zum Nachbargebäude - Beispiele



Schema - Darstellungen



3. BODENORDNUNG

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

4. VERSORGUNG / ENTSORGUNG

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

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

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

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

- 4.3. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird der örtlichen Kläranlage zugeleitet. Diese ist ausreichend dimensioniert.
- 4.4. Die Niederschlags- und Grundwasser werden durch die vorhandene 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:

Die Straßenbaukosten für diese Maßnahmen betragen	26.000,--	DM
Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschließungsbeiträge	26.000,--	DM
Gesamtkosten	26.000,--	DM
Zuschüsse Sanierung	17.333,--	DM
Erschließungsbeiträge	.-	DM
Gemeindeanteil	8.667,--	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 auch finanziert. Die Mittel sind im entsprechenden Haushaltsplan sowie in der mittelfristigen Finanzplanung der Gemeinde vorgesehen.

Ein Sozialplan ist bereits für das gesamte Sanierungsgebiet aufgestellt worden.

6. STÄDTEBAULICHE WERTE

6.1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 1,2407 ha

6.2. Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 1,2407 ha
=====

6.3. Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege und Plätze 0,4458 ha

2. Verkehrsgrün 0,0042 ha

3. Parkplätze 0,0198 ha

4. Grünanlage 0,0062 ha

insgesamt 0,4760 ha

(= 38,4 % des Bruttobaugebietes)

6.4. Das Nettobauland beträgt mithin 0,7647 ha

davon sind:MI - Gebiet 0,5543 ha

Fläche für Gemeinbedarf 0,2104 ha

6.5. Bei der geplanten Dichte ergeben sich im Bereich des

MI - Gebietes 5931 qm Geschoßfläche

Fläche für Gemeinbedarf 2314 qm Geschoßfläche

8245 qm Geschoßfläche

=====

Die nutzbare mittlere Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt errechnet:

qm Geschoßfläche

qm Nettobauland

im MI - Gebiet 1,07 GFZ

Fläche für Gemeinbedarf 1,1 GFZ

7. ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

13 Parkplätze sind im Planbereich ausgewiesen.

8. GARAGEN UND EINSTELLPLÄTZE

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

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

- 9.1. Spielplätze für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren sind gem. § 2 (1) bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen auf den Grundstücken anzulegen.
- 9.2. Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist gem. § 2 (2) im 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 qm Fläche hat und für den Bebauungsplan Nr. 11 "Knickgraben" 383 qm und für den Bebauungsplan Nr. 12 "Nördliche Marktstraße" 146 qm benötigt werden, verbleibt ein Rest von 207 qm, der den Bedarf von 95 qm (2 % der Geschoßfläche) aus diesem Plan mit deckt (s. Bedarfsrechnung).

Die Gemeinde bittet um Zustimmung des Jugendamtes und stellt den Ausnahmeantrag gem. § 5 Abs. 2 Nds. Gesetz über Kinderspielplätze (s. auch Spielplatzplan S.18).

Bedarfsrechnung:

MI - Gebiet 5931 qm Geschoßfläche

Bei einer Annahme von 20 % Gewerbe im Gebiet ergeben sich

für Wohnen 4745 qm Geschoßfläche

2 % von 4745 qm = 95 qm Spielplatzbedarf.

Spielplatzplan i. M. 1 : 5000



Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 13
 "Hohe Leuchte / Fleckenstraße"

vom 24.09.1984 bis zum 26.10.1984

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

Gieboldehausen, den 14. Jan. 1985

(Siegel)

gez. Grobecker
 Ratsvorsitzender

gez. Wüstefeld
 Gemeindedirektor