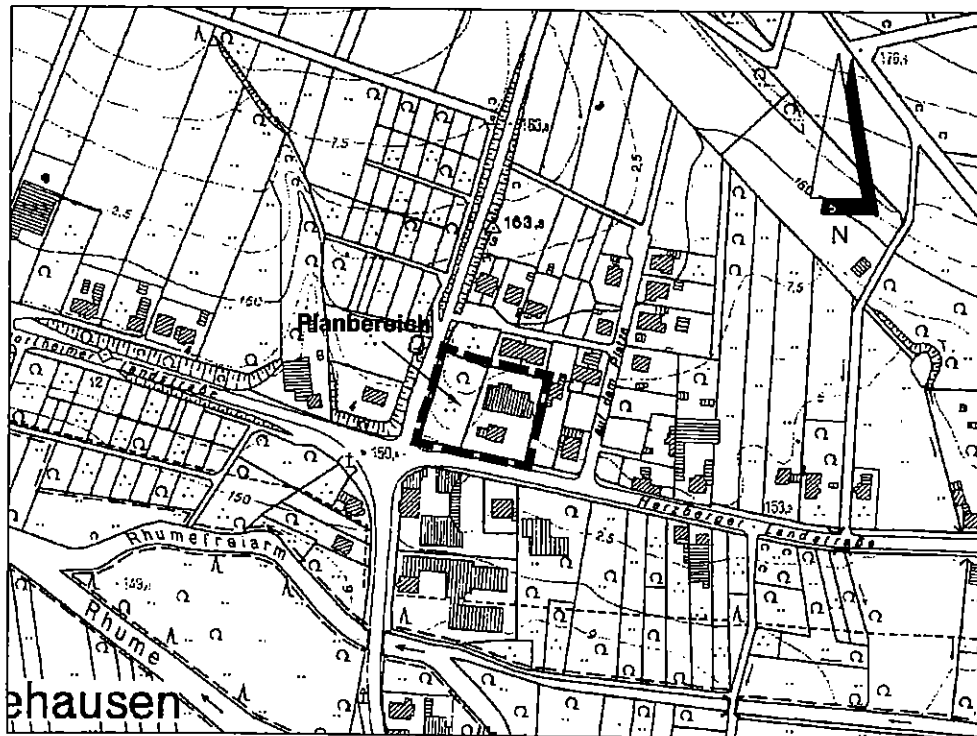


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

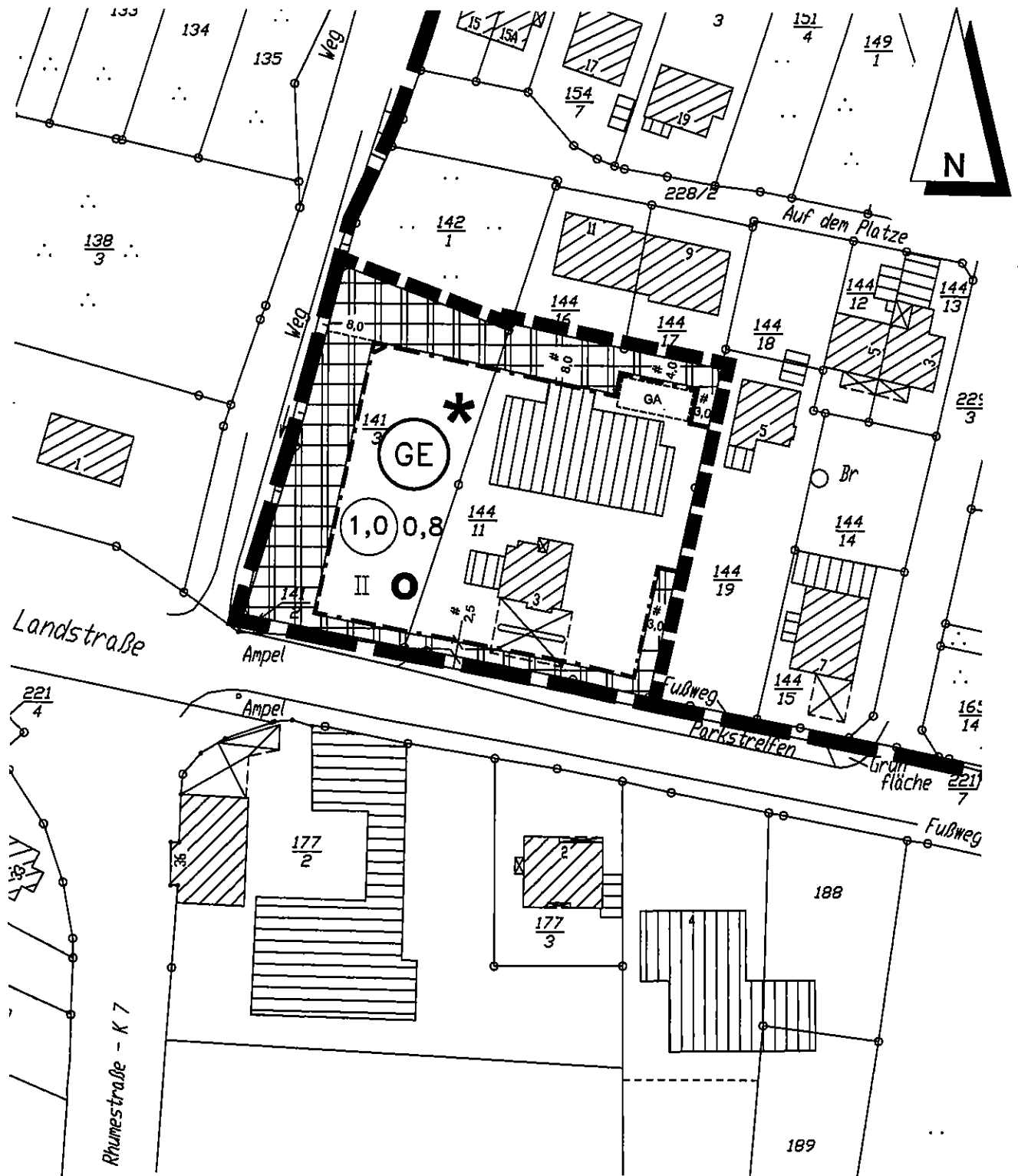
Stand der Planung:	gem. § 13 BauGB	gem. § 10 (1) BauGB	gem. § 10 (3) BauGB
17.12.1999			

FLECKEN GIEBOLDEHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "AUF DEM PLATZE" 1. ÄNDERUNG (VEREINFACHT GEMÄSS § 13 BAUGB)



Bebauungsplan Nr. 16 "Auf dem Platze"

1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)



eingeschränktes
Gewerbegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschosflächenzahl

0,8

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

III

als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



offene Bauweise



Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts-
garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Ga

Garagen



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



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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Im eingeschränkten Gewerbegebiet  sind nur Betriebsanlagen zulässig die das Wohnen nicht wesentlich stören (gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Bau-
gesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Nds.
Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat
der Rat des Flecken die vereinfachte Änderung dieses Bebau-
ungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung und
den ~~nachstehenden/nebenstehenden~~ textlichen Festsetzun-
gen ~~sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften~~ als
Satzung beschlossen.

Gieboldehausen, den 18. Jan. 2000

Siegel
gez. Grobecker
Bürgermeister
gez. Wüstefeld
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuß des Flecken hat in seiner Sitzung
am 19.07.1999 die Aufstellung der vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 16 beschlossen. ⁶⁾ Der Aufstel-
lungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich be-
kanntgemacht.

Gieboldehausen, den 18. Jan. 2000

Siegel
gez. Wüstefeld
Gemeindedirektor

Kartengrundlage: Flurkartenwerk L4-741/1999
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, in
der zuletzt geltenden Fassung).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschafts-
katasters und weist die städtebaulich bedeutsamen
baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze voll-
ständig nach (Stand vom 8/99). Sie ist hinsichtlich der Dar-
stellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch
einwandfrei.

Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die
Örtlichkeit übertragen.

Katasteramt Göttingen, den 14. Jan. 2000

Siegel
im Auftrage
gez. Schmidt

Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungs-
planes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im September 1999

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Lothringers Straße 15
Telefon (0511) 52 25 30 / Fax 52 96 82

Der Verwaltungsausschuß des Flecken hat in seiner Sitzung
am 19.07.1999 dem Entwurf der 1. vereinf. Änderung des
Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die
öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2)
BauGB sowie die Beteiligung gem. § 4 i.V.m. § 13(3) BauGB
beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am
22.09.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. vereinf. Änderung des Bebauungsplanes
und Begründung haben vom 30.09.1999 bis 01.11.1999
öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durch-
geführt.

Gieboldehausen, den 18. Jan. 2000

Siegel
gez. Wüstefeld
Gemeindedirektor

Der Rat des Flecken hat die vereinfachte Änderung des Be-
bauungsplanes (§ 13 BauGB) nach Prüfung der vorge-
brachten Anregungen in seiner Sitzung am 17.12.1999 als
Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung
beschlossen.

Gieboldehausen, den 18. Jan. 2000

Siegel

gez. Wüstefeld
Gemeindedirektor

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist dem/der
²⁾ am ³⁾ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB
angezeigt worden.

Die/der ²⁾ hat am (Az.:
erklärt, daß sie/er unter Auflagen/mit Maßgaben ⁵⁾ - keine
Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 10
Abs. 2 BauGB).

~~Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Der Satzungs-
beschuß der vereinfachten Änderung ⁵⁾ ist gemäß § 10
Abs. 3 BauGB am 20.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht
worden.~~

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist damit
am 20.01.2000 in Kraft getreten.

Gieboldehausen, den 21.01.2000

Siegel

gez. Wüstefeld
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der vereinfachten
Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Ver-
fahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 und
2 BauGB beim Zustandekommen der vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes nicht ⁵⁾ geltend gemacht worden.

Gieboldehausen, den

Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der verein-
fachten Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel in der
Abwägung nicht ⁵⁾ geltend gemacht worden.

Gieboldehausen, den

Gemeindedirektor

Anmerkungen

- 1) Nur falls erforderlich
- 2) Bezirksregierung bzw. Landkreis entsprechend der Rege-
lung in § 1 DVBauGB vom 14.7.1987
- 3) Eingangsdatum bei der Bez.-Reg. bzw. dem Landkreis.
- 4) Ablauf der 3-Monats-Frist.
- 5) Nichtzutreffendes streichen.
- 6) Nur wenn ein Aufstellungsbeschuß gefaßt wurde.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 "Auf dem Platze"

1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB)

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Flecken Gieboldehausen hat den Bebauungsplan Nr. 16 "Auf dem Platze" aufstellen lassen. Dieser wurde am 25.1.1978 vom Reg. Präsidenten in Hildesheim genehmigt. Mit Bekanntmachung vom 16.2.1978 wurde der Bebauungsplan Nr. 16 rechtsverbindlich.

Der Verwaltungsausschuß des Flecken Gieboldehausen hat am 19.7.1999 die Aufstellung der 1. Änderung gem. § 13 BauGB (vereinfacht) beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung (vereinfacht) betrifft nur einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 16. Der Planbereich der 1. Änderung (vereinfacht) wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Bebauungsplan Nr. 16 "Auf dem Platze" wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt in seiner ursprünglichen Fassung ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Geschößzahl von II, einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschößflächenzahl von 1,0 und eine offene Bauweise fest.

Ein Ausschnitt des ursprünglichen Bebauungsplanes wird im folgenden dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier um ein rechtlich ausgewiesenes Gewerbegebiet. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen fest. Durch die Änderung wird der Eingriff - Versiegelungsgrad nicht erhöht.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan hat die überbaubare Fläche sehr gering dargestellt, unter Berücksichtigung des 20 m Abstandes zum nächsten Fahrbahnrand der Bundesstraße 27.

Im Rahmen der Änderung soll die überbaubare Fläche erweitert werden, um dem Tankstellenbetrieb mehr Gestaltungsraum zu geben.

Ausschnitt ursprünglicher Bebauungsplan, M. 1:1.000



So wird die Baugrenze bis auf 2,5 m an die Straßengrenze herangelegt, um die Tankstelle möglichst dicht an die Straße bauen zu können. Außerdem wird die überbaubare Fläche nach Norden erweitert. Durch die Änderung können die Betriebsgebäude näher an das angrenzenden Wohngebiet herangebaut werden. Durch die Einschränkung des Gewerbegebietes sind die zulässigen Emissionen soweit begrenzt, daß die Richtwerte für ein Mischgebiet nicht überschritten werden.

In der Nachbarschaft zum östlich angrenzenden Wohnhaus Nr. 5 sind Garagen innerhalb der überbaubaren Fläche festgesetzt. Damit soll vermieden werden, daß in diesem Bereich Anlagen entstehen, die zu Konflikten führen können.

Auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird verzichtet. Diese Festsetzung ist im Gewerbegebiet hinderlich und trägt nicht zu einer verbesserten städtebaulichen Entwicklung bei.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert bestehen.

3.3 Hinweise

Vom Straßenbauamt Gandersheim wird darauf hingewiesen, daß für den Knoten B 27/K 107 zu gegebener Zeit eine Gesamtlichtzeichenanlage erforderlich wird und Auswirkungen auf den Planbereich zu erwarten sind, z.B. bezüglich der Zufahrten.

Eine Abstimmung mit dem Straßenbauamt bei der Planung der Zufahrten ist erforderlich.

4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Im übrigen ist die Ver- und Entsorgung gewährleistet.

4.4 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Dem Flecken Gieboldehausen entstehen durch die Verwirklichung dieser Planung keine Kosten.

Die Begründung wurde gemäß § 9 (8) BauGB vom Rat des Flecken Gieboldehausen beschlossen.

Gieboldehausen, den 18. Jan. 2000

gez. Grobecker
Bürgermeister

gez. Wüstefeld
Gemeindedirektor