



## Begründung

Gemäß Paragraph 9, Absatz 6, BBauG zum Bebauungsplan "Verlängerung Dechant-Muth-Str.", Nr. 18 der Gemeinde Gieboldehausen, Kreis Göttingen

### 1. Allgemeines

Um den Bedarf an Baugrundstücken zufriedenzustellen, vorhandene Bebauung und Freiflächen zwischen vorhandener Bebauung zu ordnen, hat der Gemeinderat am 22.02.80 beschlossen, gemäß Paragraph 2, 1 BBauG für das Gebiet "Verlängerung Dechant-Muth-Str." einen Bebauungsplan aufzustellen (siehe Anlage). Die Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist weiterhin damit zu begründen, daß es nach Ansicht der Gemeinde notwendig ist, daß zwischen der vorhandenen Siedlung "DechantMuth-Str." und der Bebauung "Totenhäuser Str." liegende, nur zum Teil bebaute Gebiet städtebaulich so zu ordnen, daß für die umliegende Wohnbebauung im Rahmen einer sonst möglichen Einzelbebauung keine unzumutbaren Belästigungen entstehen. Außerdem hat sich die Wohnbebauung Gieboldehausen in westlicher Richtung ausgedehnt. Somit entsteht durch Ausweisung dieser Flächenlücke ein geordneter Randabschluß der Wohnbebauung in westlicher Richtung der Gemeinde Gieboldehausen. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanbereiches beträgt ca. 5,20 ha. In diesem Bereich befinden sich bereits 12 eingeschossige Wohngebäude = 12 WE und 3 zweigeschossige Gebäude = 6 WE. Durch die Neuordnung des Bebauungsplanbereiches ergeben sich 19 zusätzliche eingeschossige Gebäude = 19 WE und 7 zweigeschossige Gebäude = 14 WE. Das Plangebiet gliedert sich auf in Mischgebiet gemäß Paragraph 6, Baunutzungsverordnung und Dorfgebiet gemäß Paragraph 5, Baunutzungsverordnung.

### 2. Lage des Baugebietes

Das Baugebiet befindet sich im westlichen Teil von Gieboldehausen, zwischen der Bahnlinie und dem Industriegebiet. Das Industriegebiet grenzt jedoch nicht direkt an dieses Baugebiet an, sondern es befindet sich dazwischen, westlich des Plangebietes, ein Gewerbegebiet. Die Entfernung zur Ortsmitte (Geschäfte und Verwaltung) beträgt 10 - 12 Fußminuten.

### 3. Baugebiet

Die Nutzung des Gebietes wird zum Teil gemäß Paragraph 6 BBauG als MI festgelegt, und zum Teil gemäß Paragraph 5 Baunutzungsverordnung als Dorfgebiet. Das Mischgebiet wird nochmals untergliedert in MI gemäß Paragraph 6 (1) + (2), mit gleichrangiger Zulassung von Wohnhäusern und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, und MI gemäß Paragraph 6 (1) + (2) + (3), wo Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach Paragraph 14 bleibt unberührt.

Das Dorfgebiet wird nochmals untergliedert in MD gemäß Paragraph 5 (1) + (2), sowie MD (1) + (2), jedoch unter Ausschluß des sonstigen Wohnens für dieses Gebiet. Die Ausweisung als Dorfgebiet ist notwendig, da sich in diesem Bereich zwei landwirtschaftliche Höfe befinden. Die Grundstücksfläche dieser Höfe bleibt durch diesen Bebauungsplan unverändert. Bei Ausweitung der Bebauung ist hier eine Bebauung gemäß Paragraph 5 BauNVO möglich. Das Mischgebiet ist in eingeschossige und eingeschossige mit "D" Bebauung als Höchstgrenze untergliedert, und das Dorfgebiet als zweigeschossig (Höchstgrenze). Im MI wird die GRZ auf 0,4 festgelegt und die GFZ im eingeschossigen Bereich auf 0,4 bzw. im eingeschossigen und D Bereich auf 0,5. Im Dorfgebiet wird die GRZ auf 0,4 und die GFZ auf 0,8 festgelegt.

#### 4. Verkehrsflächen

Für Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan ca. 0,55 ha ausgewiesen. Davon sind anteilig ca. 306 qm Parkflächen mit Gesamteinstellmöglichkeiten für 23 Pkw. Diese Anzahl ist für die neu zu errichtenden 33 Wohneinheiten ausreichend. Die Dechant-Muth-Str. wird als Stichstraße die in einem Wendehammer endet, als Haupterschließungsstraße in dieses Baugebiet weitergeführt.

#### 5. Versorgungseinrichtungen

Die Hindenburgstraße ist bereits voll erschlossen und kanalisiert. Das andere Gebiet muß an neu zu bauende Abwässerkanäle angeschlossen werden, welche zum Teil in Richtung Dechant-Muth-Str. und zum anderen Teil in Richtung TOTENHÄUSER Str. geführt werden können. Die Wasserversorgung obliegt der Eichsfelder Energie- und Wasserversorgungsgesellschaft mbH Duderstadt und ist ohne Druckerhöhungsanlage möglich. Die Stromversorgung übernimmt die Elektrizitäts-AG Mitteldeutschland (EAM) Göttingen. Zur Stromversorgung (Stationneubau) wird der EAM eine Fläche für Versorgungsanlagen von ca. 0,046 ha ausgewiesen. Die Versorgung mit Fernsprecheinrichtungen obliegt der Bundespost. Eine Erdgasversorgung ist für dieses Gebiet nicht vorgesehen.

#### 6. Grünzüge und Grünflächen

In dem Baugebiet wird kein Kinderspielplatz ausgewiesen, da im Bebauungsplan Nr. 14, "Sportzentrum" in einer max. Entfernung von 400 m ausreichende Spielplatzfläche zur Verfügung steht und ausgewiesen ist. Auf den sich in westlicher Richtung im Anschluß an das Gewerbegebiet befindlichen Grundstücken wird ein Pflanzgebotgürtel in einer Breite von 7 m vorgeschrieben um Lärmbeeinträchtigungen aus dem Gewerbegebiet abzulindern. Der Pflanzenschutzgürtel ist mit dichtem Baum- und Buschbewuchs zu versehen. Ein Schallschutznachweis ist unter Punkt 10 erbracht.

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Der Bebauungsplan muß durch freiwillige oder gesetzliche Umlegung ergänzt werden. Die derzeitigen Grundstückseigentümer und ihre im Planungsgebiet liegende Flächen können aus der Anlage 2 der Begründung entnommen werden.

8. Flächenübersicht

Gesamtfläche brutto	5,2044 ha
Straßen, Wege und Parkflächen	0,4853 ha
Fläche für den Gemeindebedarf	<u>0,0460 ha</u>
Nettogrundstücksflächen	4,6731 ha

Es sind ausgewiesen als

eingeschossig bzw. eingeschossig und Dachausbau (Höchstgrenze) 19 Grundstücke mit 19 WE.

zweigeschossige (Höchstgrenze) neu, 7 Grundstücke mit 14 WE.  
Bereits vorhanden:

10 Grundstücke (eingeschossig mit 10 WE.)

5 Grundstücke (zweigeschossig mit 10 WE.)

Der gesamte Bebauungsplanbereich umfaßt 53 WE. auf 41 Grundstücken.

9. Folgekosten für die Gemeinde

Wege- und Straßenbau etc.	500.000,-- DM
davon 10 %	50.000,-- DM
Verfahrenskosten, Umlegung	<u>8.000,-- DM</u>
	58.000,-- DM
	=====

10. Schallschutznachweis gem. DIN 18005

Voraussetzung:

gem. Tabelle 4 Planungsrichtpegel für Baugebiete

Gewerbegebiet	65 dB (A) - Tag
"	50 dB (A) - Nacht
Industriegebiet	70 dB (A) - Tag
"	70 dB (A) - Nacht
Mischgebiet-Dorfgebiet	60 dB (A) - Tag
"	45 dB (A) - Nacht

Da die Planungsrichtpegel des an das geplante Gebiet angrenzende Gewerbegebiets und des in der Nähe liegendem Industriegebiets höher liegen, ist der Nachweis einer ausreichenden Schallabnahme zu führen.

I. Entfernungen

a) Abstand des freien Randes Gewerbegebiet bis Bebauung

$$MI + MD = \text{ca. } 20,00 \text{ m}$$

b) Abstand des freien Randes Industriegebiet bis Bebauung

$$MI + MD = \text{ca. } 120 \text{ m}$$

II. Wirksame Gebietsgrößen

a) Gewerbegebiet  $90 \times 260 \text{ m} = 23.400,00 \text{ qm}$

b) Industriegebiet  $275 \times 65 \text{ m} = 17.875,00 \text{ qm}$

### III. Gemäß Tabelle 1 Pegelabnahme in dB

Faktor =  $\frac{\text{Entfernung}}{\text{Fläche}}$

- a)  $23.400,00 / 153 = 0,13$
- b)  $17.875,00/133,6 = 0,9$

Gemäß Tabelle 1 =

- a) 0,13 - Abnahme um ca. 2 dB (A)
- b) 0,9 - Abnahme um ca. 11 dB (A)

### IV. Gemäß 3.3.2 Schallminderung durch Bewuchs

Durch Anordnung eines dichten Bewuchsstreifen erfolgt ca. eine Minderung von 1 dB (A) bei einer wirksamen Breite von 7,00 m.

### V. Nachweis

- a) Gewerbegebiet - MI/MD 65 - 3 dB = 62 dB vorhanden
- b) Industriegebiet - MI/MD 70 - 12 dB = 58 dB vorhanden

Der Planrichtpegel im MI/MD wird durch die Einwirkungen des Industriegebietes nicht überschritten, und durch die Einwirkung des Gewerbegebietes nur geringfügig, um 2 dB (A). Diese geringfügige Überschreitung ist gem. Tabelle 4 - 10 dB zulässig. Die Überschreitung der Nachwerte - Industriegebiet - MI/MD kann für dieses Gebiet vernachlässigt werden, da der Nachtschallpegel von 70 dB (A) bei der vorhandenen fast abgeschlossenen Bebauung mit Sicherheit nicht zu erwarten sind.

Um jedoch Überschreitungen der Planrichtpegel in Einzelfällen, ausgehend vom angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiet zu vermeiden, soll die Gemeinde im Bauantragsverfahren bei der weiteren Bebauung des Gewerbe- und Industriegebietes jeweils durch ein vorzulegendes Schallgutachten, eine Überprüfung der Schalleinwirkung auf das geplante Bebauungsgebiet "Verlängerung Dechant-Muth-Straße" vornehmen.

### III. Gemäß Tabelle 1 Pegelabnahme in dB

$$\text{Faktor} = \frac{\text{Entfernung}}{\text{Fläche}}$$

- a)  $23.400,00 / 153 = 0,13$
- b)  $17.875,00/133,6 = 0,9$

Gemäß Tabelle 1 =

- a) 0,13 - Abnahme um ca. 2 dB (A)
- b) 0,9 - Abnahme um ca. 11 dB (A)

### IV. Gemäß 3.3.2 Schallminderung durch Bewuchs

Durch Anordnung eines dichten Bewuchsstreifen erfolgt ca. eine Minderung von 1 dB (A) bei einer wirksamen Breite von 7,00 m.

### V. Nachweis

- a) Gewerbegebiet - MI/MD 65 - 3 dB = 62 dB vorhanden
- b) Industriegebiet - MI/MD 70 - 12 dB = 58 dB vorhanden

Der Planrichtpegel im MI/MD wird durch die Einwirkungen des Industriegebietes nicht überschritten, und durch die Einwirkung des Gewerbegebietes nur geringfügig, um 2 dB (A). Diese geringfügige Überschreitung ist gem. Tabelle 4 - 10 dB zulässig. Die Überschreitung der Nachwerte - Industriegebiet - MI/MD kann für dieses Gebiet vernachlässigt werden, da der Nachtschallpegel von 70 dB (A) bei der vorhandenen fast abgeschlossenen Bebauung mit Sicherheit nicht zu erwarten sind.

Um jedoch Überschreitungen der Planrichtpegel in Einzelfällen, ausgehend vom angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiet zu vermeiden, soll die Gemeinde im Bauantragsverfahren bei der weiteren Bebauung des Gewerbe- und Industriegebietes jeweils durch ein vorzulegendes Schallgutachten, eine Überprüfung der Schalleinwirkung auf das geplante Bebauungsgebiet "Verlängerung Dechant-Muth-Straße" vornehmen.

Aufgestellt:

Gieboldehausen, ..21.11.80.....

Ing. grad. Karl P. Köhler

Fleckenstraße 3416 Gieboldehausen

Architekturbüro

Gieboldehausen, ..14.5.80.....

Gemeinde Gieboldehausen

Bürgermeister



Gemeindedirektor