

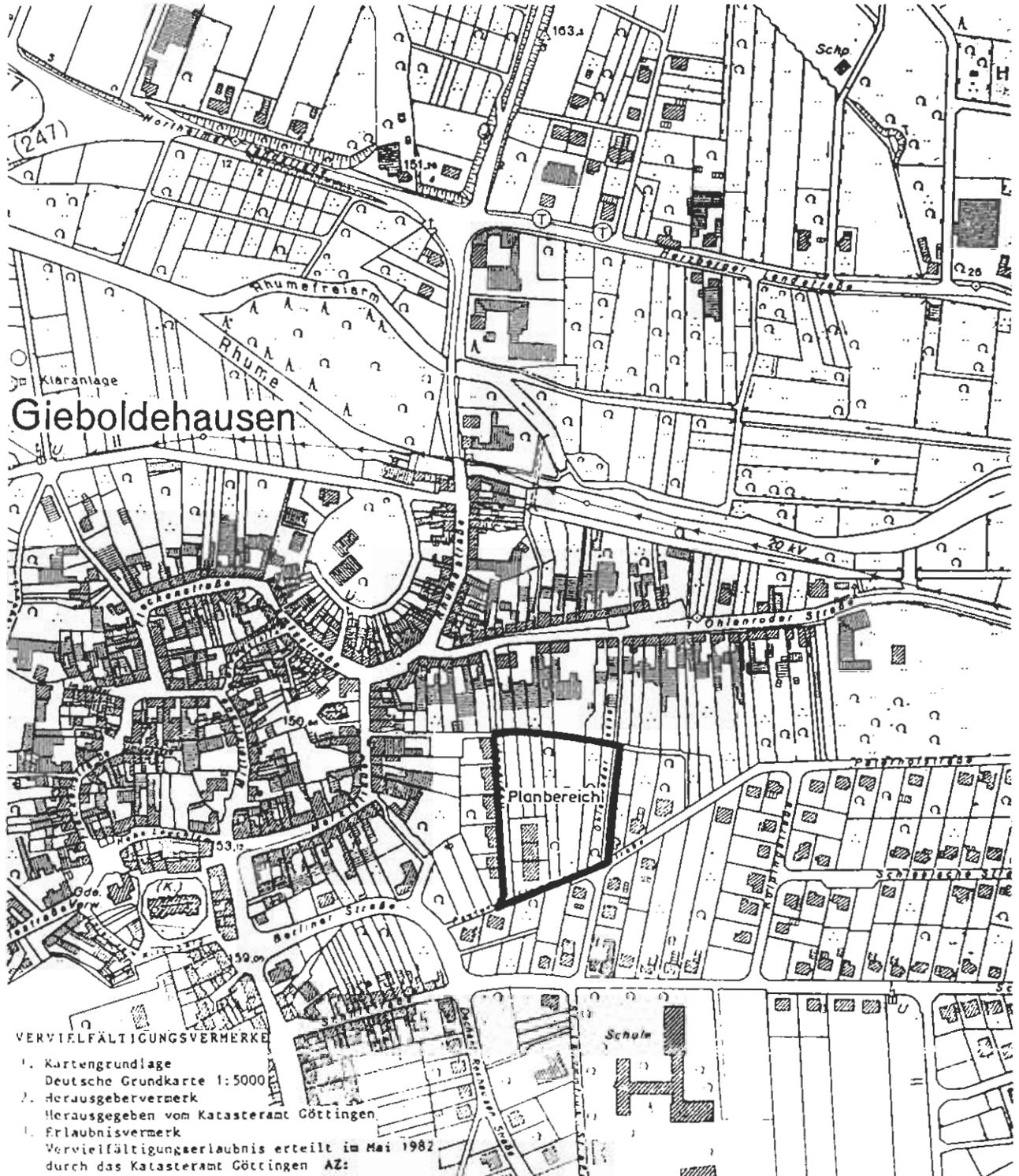
BEGRÜNDUNG

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

FLECKEN GIEBOLDEHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR.19 "ORTSMITTE/OHLENRODER STRASSE"

I. ÄNDERUNG



URSCHRIFT

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 22.04.1983 die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese hat bereits gem. § 2a(6) BBauG öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat am 2.12.1983 die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese ist z. Zt. im Aufstellungsverfahren.

1.2. Sanierung

Die Gemeinde Gieboldehausen betreibt seit 1971 die Sanierung des Ortskernes. Mit der Satzung vom 21.7.1972 wurden die eingeleiteten Maßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz übergeleitet und nach diesem Gesetz weitergeführt. Der Bebauungsplan Nr. 19 "Ortsmitte/ Ohlenroder Straße" liegt mit seinem westlichen Teil im festgesetzten Sanierungsgebiet. Der Bereich der 1. Änderung befindet sich im gesamten Umfang im Sanierungsgebiet. In diesem Gebiet ist eine Gebäudesanierung nicht erforderlich zumal es sich weitgehend um unbebaute Flächen handelt und der vorhandene Wohnblock nach Einleitung des Sanierungsverfahrens errichtet wurde.

Die vorhandenen Grundstücke sind nach ihrer Form und Lage nicht bebaubar, so daß eine Neuordnung erforderlich ist.

1.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 19 "Ortsmitte/Ohlenroder StaBe" wurde am 16.02.1978 von der Bezirksregierung Braunschweig mit Ausklammerung eines Teilbereiches genehmigt. Mit der Bekanntmachung am 15.06.1978 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung vom 13.06.1983 beschlossen, für den festgesetzten Bereich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Ortsmitte/Ohlenroder Straße" durchzuführen. Dem Bebauungsplan ist ein Entwurf als Teil der Begründung beigelegt (s. Seite 10), der einen Vorschlag für Bebauung, Aufteilung der Verkehrsflächen und Grundstücke darstellt.

1.4. Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 liegt im Osten der Ortslage. Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird wie auf dem Deckblatt i.M. 1 : 5000 dargestellt, begrenzt.

1.5. Planungsabsichten

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan ausgewiesene Verbindungsstraße Hopfenhof - Paterhof kann z.Zt. von der Gemeinde nicht verwirklicht werden, da ein Großteil der Anlieger nicht bereit ist, die Verkehrsflächen zur Verfügung zu stellen. Ausserdem besteht kein Erfordernis für den Straßenausbau, da der überwiegende Teil der hierdurch erschlossenen Flächen in absehbarer Zeit nicht bebaut wird. Zur Aufgabe diese Planungskonzeption sollte es jedoch nicht führen, da diese Verkehrsführung langfristiggesehen die sinnvollste und wirtschaftlichste Erschließung darstellt.

Im Bereich zwischen Hopfenhof und Ohlenroder Gasse ist die Bereitschaft der Grundeigentümer vorhanden, die Fläche der Bebauung zuzuführen. Dabei soll auf den Ausbau der Verbindungsstraße verzichtet werden, da der nördlich angrenzende Bereich aus dem genehmigten Plan ausgeklammert ist. Um hier doch eine Bebauung zu ermöglichen, muß eine zusätzliche Erschließung vorgesehen werden. Dabei soll der Kinderspielplatz nach Süden verschoben werden. Der erforderliche Wohnweg zur Erschließung der Baugrundstücke soll vom Hopfenhof her in das Gebiet geführt werden.

1.6. Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Nutzung des allgemeinen Wohngebietes wird unverändert beibehalten. Mit der Änderung wird zum Teil die Erschließung und die überbaubare Fläche geändert. Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke soll in unveränderter Form bis III-geschossig und bis II-geschossig erhalten bleiben. Eine Änderung der Grund- und Geschößflächenanzahlen ist nicht vorgenommen worden.

Auf eine Vermaßung der Baugrenze im III-geschossigen Bereich wurde verzichtet. Die Festsetzung folgt dort der katasterlichen Einmessung des Gebäudes.

Die Bauweise wurde mit Ausnahme der Bauflächen entlang der Hopfenhofstraße allgemein als offene Bauweise ausgewiesen. Durch die Kleinteiligkeit der Bauflächen wird kein Erfordernis gesehen, diesen Bereich durch eine differenzierte Bauweise zusätzlich einzuschränken. Die südliche Baufläche am Hopfenhof wurde entsprechend der vorhandenen Bauweise mit geschlossen festgesetzt. Die nach Norden anschließende Baufläche soll in der geschlossenen Bauweise nicht bebaut werden. Das Gelände fällt nach Norden stark ab und würde durch einen weiteren Bauriegel das Gelände stark beschatten. Um hier eine aufgelockerte Bebauung zu erhalten, sind für die Bauflächen nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

1.7. Erschließung

Die Straße "Am Hopfenhof " wurde vor einigen Jahren ausgebaut, aber nicht die gesamte Breite, wie sie im Bebauungsplan festgesetzt ist. Im Rahmen der Änderung soll die Straßenbreite auf den ausgebauten Zustand reduziert werden. Die Straßenbreite ist mit 8,5 m als Wohnstraße ausreichend breit. An der Begrenzung der Pastor-Flemming-Straße sowie der Ohlenroder Gasse ist keine Veränderung vorgenommen worden. Die Erschließung der Mittellage erfolgt über einen 6 m breiten Wohnweg mit Wendeplatz für PKWs (12 m Wendekreis). Die Verkehrsfläche erscheint auch ausreichend groß bemessen zumal nur fünf Baugrundstücke erschlossen werden. Der Einmündungsbereich in die Straße Hopfenhof wurde nach Süden bis an die Grundstücksgrenze der Geschoßmiethäuser heran verschoben. Da die Baumaßnahmen am Wohnblock abgeschlossen sind ist nicht mehr zu erwarten, daß die Garagen noch gebaut werden, zumal im Rahmen des Bauantrags ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen worden sind. Durch die Verlegung der Stichstraße wird die nördliche Baufläche vergrößert und wesentlich aufgewertet.

Es muß darauf hingewiesen werden, daß die drei Baugrundstücke an der nördlichen Änderungsbereichsgrenze durch die spätere Verbindungsstraße Am Hopfenhof - Paterhof eine zusätzliche Erschließung erhalten.

1.8. Grünflächen

Im Rahmen der Spielplatzuntersuchung wurde festgestellt, daß der Ortskern mit Spielplatzflächen nicht ausreichend versorgt ist. Somit kann der hier festgesetzte Spielplatz nicht ersatzlos aufgegeben werden. Der Spielplatz wird im Rahmen der Änderung an die Pastor-Flemming-Straße verlegt. Hier wurde vor einigen Jahren das Gelände aufgefüllt wodurch die Gründung von Baukörpern verteuert wird. Für die Anlegung des Spielplatzes hat der Untergrund keinen Nachteil. Zur Straße hin muß der Spielplatz durch eine dichte Bepflanzung abgegrenzt und abgeschirmt werden.

1.9. Natur und Landschaft

Der Bereich wird gärtnerisch als Obstgarten genutzt mit Ausnahme der bebauten Flächen. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Baugebiet befindet sich eine größere Anzahl von Obstgehölzen, die möglichst erhalten werden sollten.

1.9. Textliche Festsetzungen

Im rechtsgültigen Bebauungsplan wurde die Höhe der baulichen Anlagen für die dreigeschossige Bebauung an der Straße "Am Hopfenhof" festgesetzt. Hierdurch sollte sichergestellt werden, daß die dreigeschossige Bebauung am Hang sich in das Ortsbild einfügt. Diese Festsetzung wird unverändert übernommen. Dabei ist die Gebäudehöhe in zwei Maßen angegeben und zwar gemessen von Kellerdeckenoberkante. Für die Kellerdeckenoberkante wurde dann der Bezug zum Gelände (ausgebaute Straße) hergestellt.

2. BODENORDNUNG

- 2.1. Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs- und Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG)
- 2.2. Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§§ 25,26 BBauG).
- 2.3. Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigung nach § 125 BBauG).
- 2.4. Umlegung zur Erschließung oder Neugestaltung der Grundstücke (§§ 45 ff BBauG in Verbindung mit dem Städtebauförderungsgesetz).
- 2.5. Enteignungen (§§ 85 ff).

3. VER- UND ENTSORGUNG

- 3.1. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das örtliche Leitungsnetz, soweit nicht bereits vorhanden und wird durch die EEW sichergestellt.

- 3.2. Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die örtliche Wasserversorgung.

Die EEW stellt Löschwasser im Rahmen der Transportkapazität ihrer Versorgungsleitungen zur Verfügung. Eine Beurteilung, ob diese Wassermenge als Löschwassermenge ausreicht, wird von der örtlichen Feuerwehr geprüft.

- 3.3. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird der örtlichen Kläranlage zugeleitet. Diese ist ausreichend dimensioniert.
- 3.4. Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch ein gesondertes Kanalnetz und wird dem nächsten Vorfluter zugeleitet.
- 3.5. Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt.
- 3.6. Energieversorgung
Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM -Elektrizitäts-AG Mitteldeutschland sichergestellt. Eine zur Versorgung des Bereiches erforderliche Umspannstation wurde im Beb.-Plan ausgewiesen. Der Standort wurde gegenüber dem rechtsverbindlichen Beb.-Plan um 35 m nach Süden verschoben.
- 3.7. Eine Versorgung mit Gas wird von den Westharzer Kraftwerken sichergestellt.

4. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN			
4.1.	Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen.		
4.2.	Kostenberechnung im einzelnen:		
4.21	Umfang des Erschließungsaufwandes (§128 i.V. mit § 40 BBauG) für		
4.211	den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	20.000,--	DM
4.212	die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	180.200,--	DM
4.213	die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen	-----	DM
4.214	Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung	-----	DM
4.215	Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschließungsbeiträge vom		
	Gesamtkosten	200.200,--	DM
	Zuschüsse Sanierung	133.467,--	DM
	Erschließungsbeiträge	=====	DM
	Gemeindeanteil	66.733,--	DM
4.22	Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs.3 BBauG)		
4.221	Kosten für Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen		
	Gesamtkosten	-----	DM
4.222	Kosten für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen, sowie von Landes- und Kreisstraßen, soweit die Fahrbahnen dieser Straßen keine größere Breite als ihre anschließenden freien Strecken erfordern		
	Gesamtkosten	-----	DM

4.223	Kanalkosten (§ 127 Abs. 4 BBauG)		
	Gesamtkosten Samtgemeinde	-----	DM
	Zuschüsse	-----	DM
	Abgaben lt. Satzung vom _____	-----	DM
	Gemeindeanteil	-----	DM

4.224	Kosten der Wasserversorgungsanlagen Elt/Gas (§ 127 Abs. 4 BBauG)		
	Gesamtkosten EEW, EAM u. Westtharzer Kraftwerke	-----	DM
	Zuschüsse	-----	DM
	Abgaben lt. Satzung vom _____	-----	DM
	Gemeindeanteil	-----	DM

4.225	Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgebmaßnahmen (Veränderung der Ge- meinde- und Schulverhältnisse) usw.	-----	DM
-------	---	-------	----

4.23	Zusammenstellung der der Gemeinde ver- bleibenden Kosten		
	aus 4.215	66.733,--	DM
	aus 4.221	-----	DM
	aus 4.222	-----	DM
	aus 4.223	-----	DM
	aus 4.224	-----	DM
	aus 4.225	-----	DM
	zusammen	66.733,--	DM

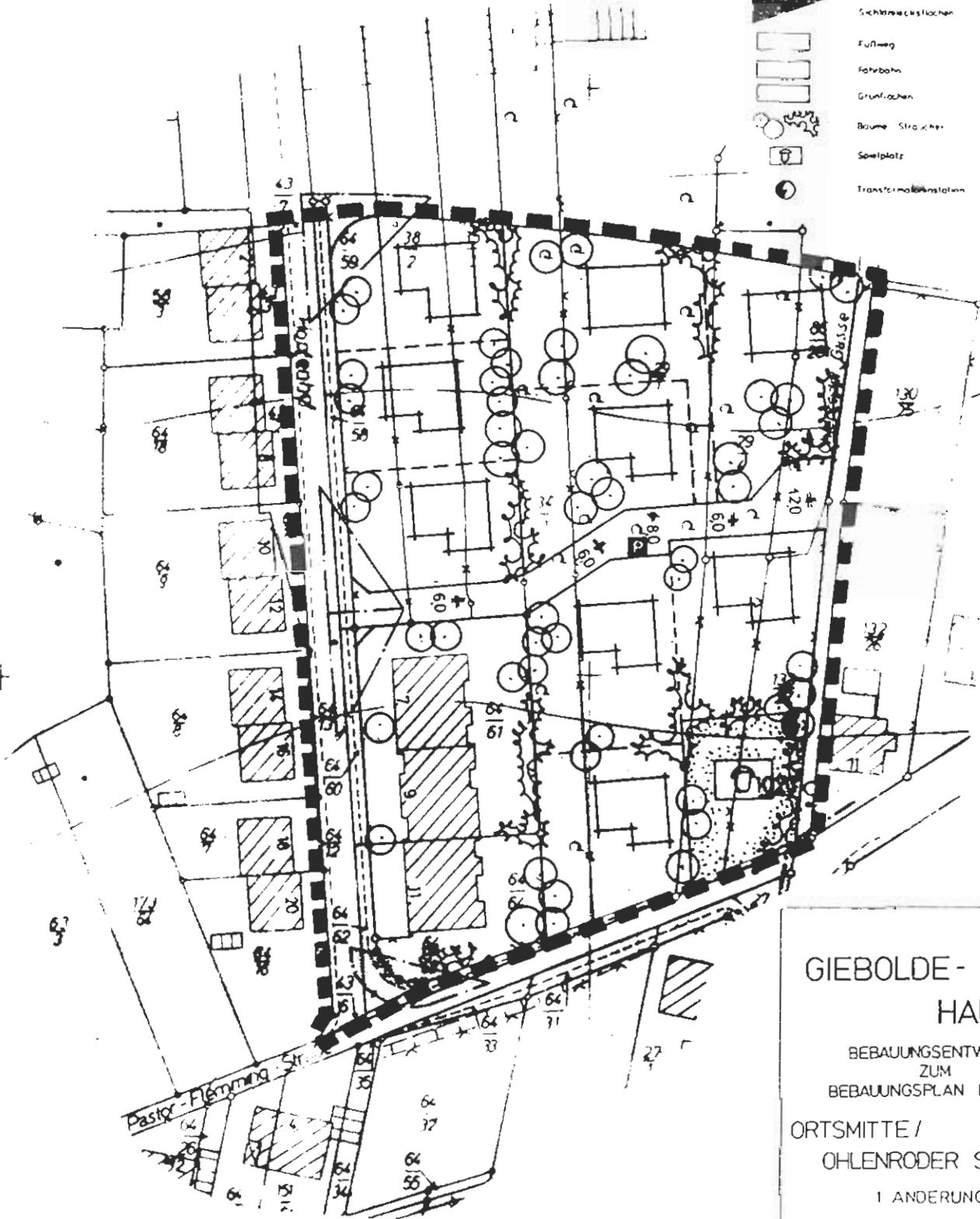
4.3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald zu treffende Maß-
nahmen und die vorgesehene Finanzierung (§ 9 Abs. 8 BBauG).
Der Ausbau ist für die Jahre 1984 - 1985 vorgesehen. Die Kosten
werden dann im entsprechenden Haushaltsjahr abgedeckt.

8. SPIELPLATZNACHWEIS (nach dem Nds. Spielplatzgesetz über Kinderspielplätze)
- 9.1. Spielplätze für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren sind gem. § 2 (1) bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.
- 9.2. Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist gem. § 2 (2) in diesem Plan ausgewiesen. Der Spielplatz ist mit seinen 498 qm so groß bemessen, daß er den Bedarf von 98 qm (2 % der Geschoßfläche) aus diesem Plan und des umliegenden Gebietes deckt.

Flecken Gieboldehausen
 Kreis Göttingen
 Reg. Bezirk Braunschweig
 Katasteramt Göttingen
 Gemarkung Gieboldehausen
 Flur 24

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, 1. Änderung
- Gebäudehörschlag
- Flurstücksgrenze aufzuheben
- Flurstücksgrenze (Auffüllungsvorschlag)
- Straßen- und Freizeitanlagen
- Öffentliche Parkflächen
- Sichtdreieckflächen
- Fußweg
- Fahrbahn
- Grünflächen
- Bäume, Sträucher
- Spielplatz
- Transformatorstation



GIEBOLDE-
HAUSEN

BEBAUUNGSENTWURF
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 19

ORTSMITTE /
OHLENRODER STRASSE
1. ÄNDERUNG

DER BEBAUUNGSENTWURF IST TEIL DER
BEGRIÜNDUNG 15. NOV. 89 ABS. 6 BBAUG

Verneinungswerte
 Kartengrundlage Flurstückswert
 Erhebungszeitpunkt Verneinungswerte für
 mitteil. durch das Katasteramt
 Flecken Gieboldehausen
 Göttingen am 13. 6. 83 A2 VAB 1128/83

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 19

" Ortsmitte/Ohlenroder Straße- 1. Änderung "

vom 26.03. 1984 bis zum 27.04. 1984

öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat des Flecken Gieboldehausen gemäß § 9 Absatz 8 BBauG mit dem Bebauungsentwurf als Teil der Begründung beschlossen.

Gieboldehausen, den 4. 6. 84

