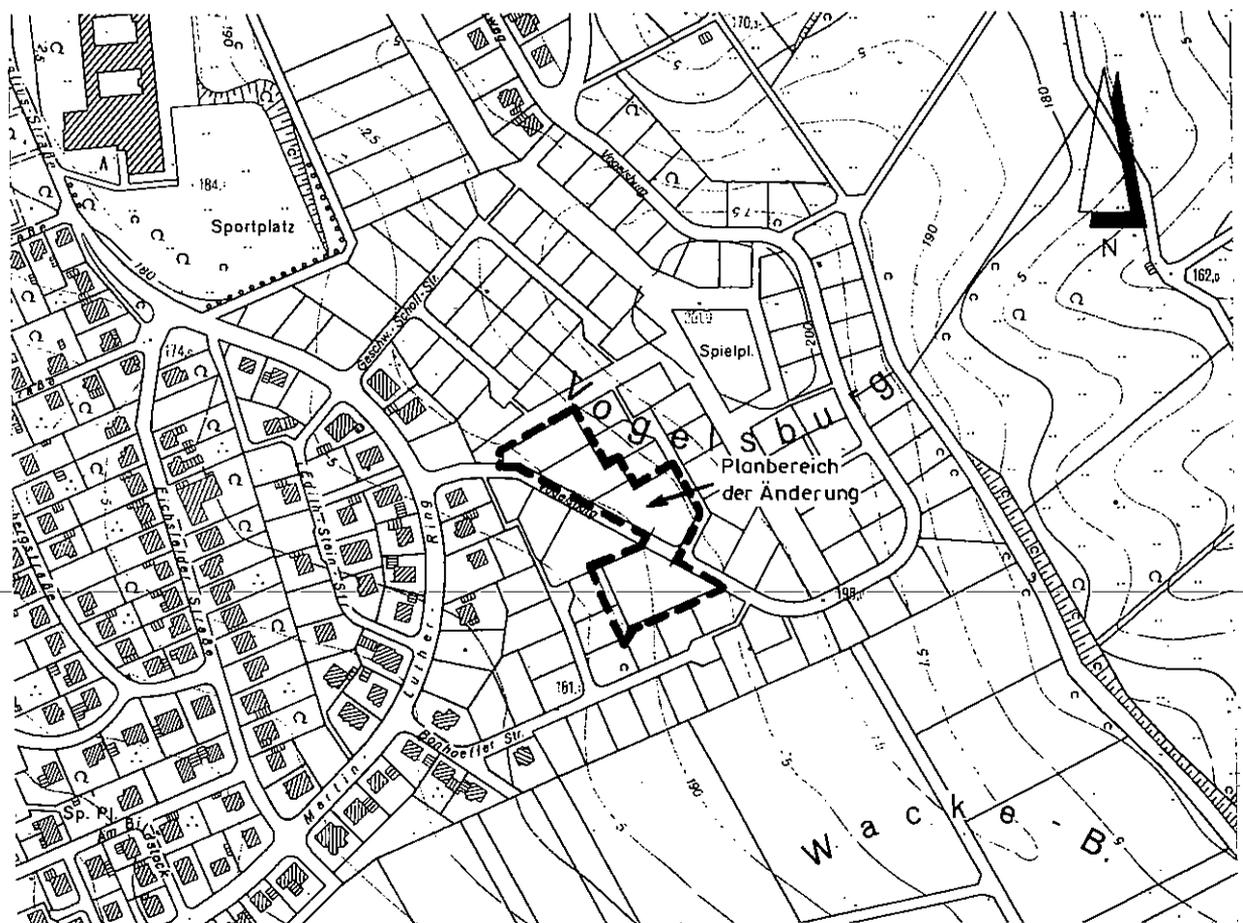


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 24.4.1998	gem. § 13 (1) BauGB	gem. § 10 BauGB	gem. § 12 BauGB

FLECKEN GIEBOLDEHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG "VOGELSBURG" 3. ÄNDERUNG (VEREINFACHT GEMÄSS § 13 (1) BAUGB)

Übersichtsplan 1:5000



Ausschnitt aus der DGK 5 4427 Fortführungsstand: 1994

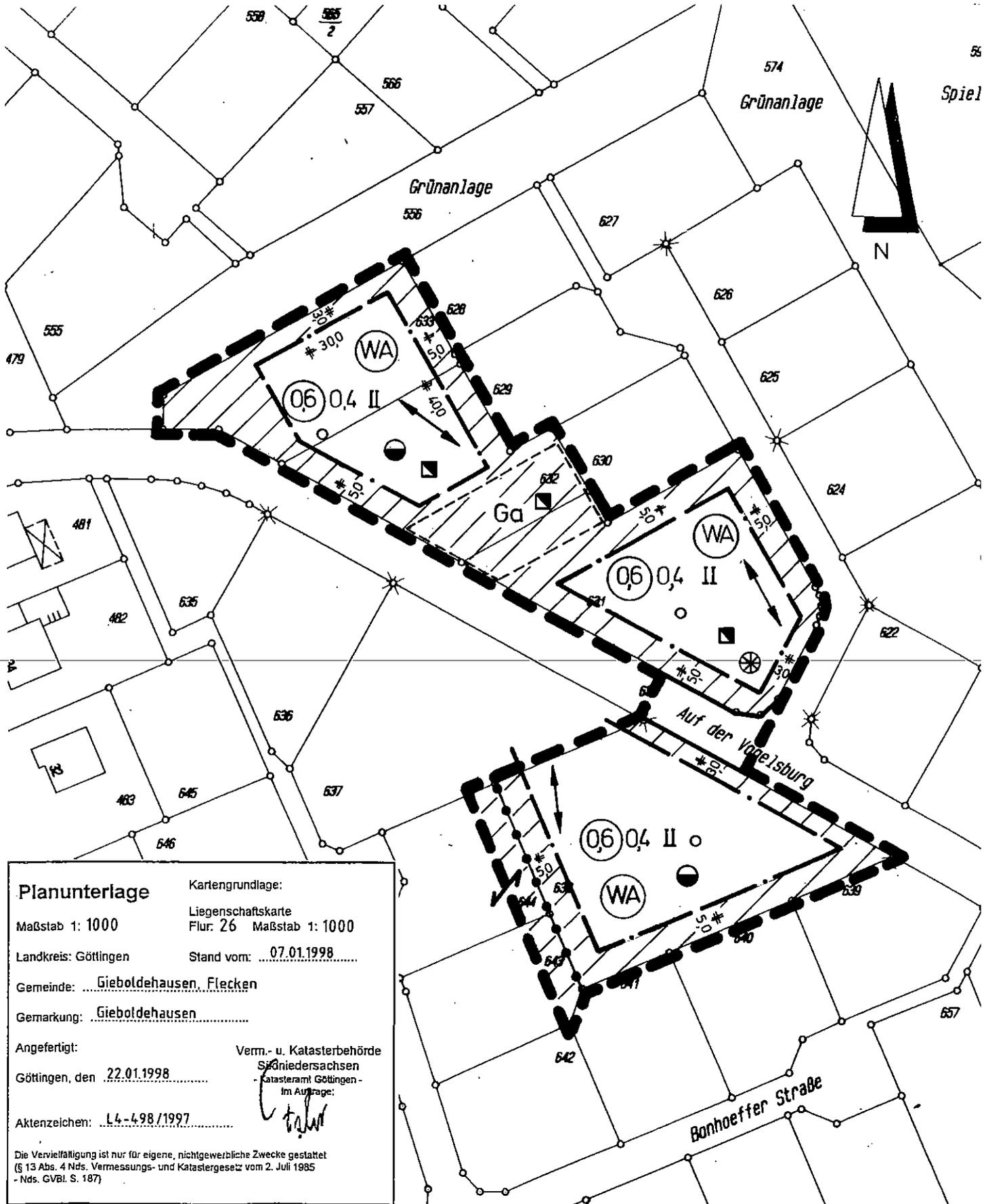
Vervielfältigungserlaubnis erteilt am: 22.01.1998

Az: L4-498/1997

Herausgeber: Verm.- u. Katasterbehörde Südniedersachsen
- Katasteramt Göttingen -

Bebauungsplan Nr. 23 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung "Vogelsburg"

3. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 (1) BauGB) Maßstab 1:1.000

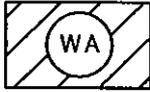


Planunterlage Kartengrundlage:
Maßstab 1: 1000 Liegenschaftskarte
Flur: 26 Maßstab 1: 1000
Landkreis: Göttingen Stand vom: 07.01.1998
Gemeinde: Gieboldehausen, Flecken
Gemarkung: Gieboldehausen
Angefertigt: Verm.- u. Katasterbehörde
Göttingen, den 22.01.1998 Niedersachsen
Katasteramt Göttingen
- Im Auftrage:
Aktenzeichen: L4-498/1997
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet
(§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985
- Nds. GVBl. S. 187)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)
(siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 3 + 6)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschosßflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß
(siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 1)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN,

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

O

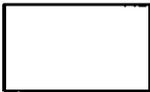
Offene Bauweise



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen
(siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 5)



Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts-
garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Ga

Garagen



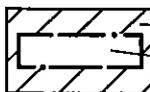
Zuordnung der Garagenanlagen



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
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein zusätzliches Vollgeschosß als Untergeschosß zulässig, wenn ein Teil der Räume durch den Geländeverlauf soweit oberhalb der Erdoberfläche liegt, daß nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen eine Nutzung als Aufenthaltsräume zulässig ist und die Geschosßflächenzahl nicht überschritten wird.
2. Trifft für die Änderung nicht zu.
3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist je 500 m² angefangene Grundstücksgröße (Allgemeines Wohngebiet) 1 Laubbaum I. oder II. Größenordnung anzupflanzen und zu erhalten. Wahlweise sind für Bäume I. und II. Größenordnung auch Obsthochstämme zulässig.
4. Trifft für die Änderung nicht zu.
5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist innerhalb der Verkehrsfläche alle 40 lfdm. Straße ein Laubbaum I. oder II. Größenordnung anzupflanzen und zu erhalten.
6. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig.
 - 7.1 Trifft für die Änderung nicht zu.
 - 7.2 Trifft für die Änderung nicht zu.
 - 7.3 Trifft für die Änderung nicht zu.
 - 7.4 Trifft für die Änderung nicht zu.
8. Gemäß § 18 BauNVO darf im Baugebiet die Höhe der baulichen Anlagen 209 m über NN nicht überschreiten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

(gemäß §§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)
in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

§ 1 Dachform

Es sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen.

§ 2 Dachneigung

Die Dachneigung darf im mit  gekennzeichneten Bereich 20° - 35° betragen.

Die Dachneigung darf im mit  gekennzeichneten Bereich 20° - 42° betragen.

Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen.

§ 3 Dachfarben

Für die Dacheindeckung sind nur Dachpfannen mit folgenden Farbtönen nach dem Farbbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:

RAL 2001 Rotorange
RAL 2002 Blutrot
RAL 3000 Feuerrot
RAL 3002 Karminrot
RAL 3003 Rubinrot

§ 4 Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung () der zulässigen Gebäude ist parallel zum Hang anzuordnen. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen. Abweichungen von der Parallelität zum Hang sind maximal von 35° jeweils in beiden Richtungen zulässig.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat des Flecken die vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Gieboldehausen, den 08. Juli 1998

Siegel

gez. Grobecker
Bürgermeister

gez. i.V. Kutzborski
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat des Flecken hat in seiner Sitzung am 12.12.1997 die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 beschlossen. 6) Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Gieboldehausen, den 08. Juli 1998

Siegel

gez. i.V. Kutzborski
Gemeindedirektor

Kartengrundlage: Flurkartenwerk L 4 - 498 / 1997

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 Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1/1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Katasteramt Göttingen, den 30. Juni 1998

Siegel

Im Auftrage
gez. Engelke

Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Januar 1998

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30569 Hannover, Lohninger Straße 15
Telefon (0511) 522630 Fax 529682

Die von der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Betroffenen und die benachbarten Grundstückseigentümer sowie die nach § 4 des Baugesetzbuches (BauGB) beteiligten Behörden und Stellen haben der vereinfachten Änderung gem. § 13 (1) BauGB zugestimmt/~~nicht zugestimmt.~~

Gieboldehausen, den 08. Juli 1998

Siegel

gez. i.V. Kutzborski
Gemeindedirektor

Der Rat des Flecken hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (§ 13 (1) BauGB) nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 24.04.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gieboldehausen, den 08. Juli 1998

Siegel

gez. i.V. Kutzborski
Gemeindedirektor

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist dem/der 2) am 3) gemäß § 11 BauGB angezeigt worden.

Die/der 2) hat am (Az.: erklärt, daß sie/er unter Auflagen/mit Maßgaben 5) - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Göttingen, den

~~Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Der Satzungsbeschuß der vereinfachten Änderung 5) ist gemäß § 12 BauGB am 02.07.1998 im Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht worden.~~

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 02.07.1998 in Kraft getreten.

Gieboldehausen, den 08. Juli 1998

Siegel

gez. i.V. Kutzborski
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- 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 vereinfachten 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 Regelung 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. 23 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
"Vogelsburg" 3. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 (1) BauGB)

Der Flecken Gieboldehausen hat den Bebauungsplan Nr. 23 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung "Vogelsburg" aufgestellt. Dieser wurde dem Landkreis Göttingen angezeigt, der am 12.12.1994 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend machte. Mit Bekanntmachung vom 13.4.1995 wurde der Bebauungsplan Nr. 23 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung rechtsverbindlich.

Mit Beschluß vom 16.06.1997 hat der Rat des Flecken die Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht gem. § 13 (1) BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 23 beschlossen. Diese wurde am 31.07.1997 durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises rechtsverbindlich.

Mit Beschluß vom 17.10.1997 hat der Rat des Flecken die Aufstellung der 2. Änderung (vereinfacht gem. § 13 (1) BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 23 beschlossen. Diese wurde am 11.12.1997 durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises rechtsverbindlich.

Mit Beschluß vom 12.12.1997 hat der Rat des Flecken die Aufstellung der 3. Änderung (vereinfacht gem. § 13 (1) BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 23 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung "Vogelsburg" beschlossen.

Planbereich

Der Planbereich der 3. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 (1) BauGB) betrifft nur einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 23 und befindet sich beiderseits der Straße "Auf der Vogelsburg". Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

Planungsanlaß

Von Seiten der Grundstückseigentümer wurde der Antrag gestellt, auf die zwingende zweigeschossige Bebauung zu verzichten, um ein- oder eineinhalb bis zweigeschossige Einzelhäuser bauen zu können.

Inhalt der Änderung

Änderung der zulässigen Geschößzahl von zwingend II- in bis II-geschossig.

Änderung der Zuordnung der nicht überbaubaren Fläche vom zweigeschossigen zum eingeschossigen Bereich.

Begründung

Von Seiten der Grundstückseigentümer wurde der Antrag gestellt, die zwingende Zweigeschossigkeit aufzuheben. Der Antrag hatte den Anschein, nur auf eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu verzichten. Es mußte jedoch festgestellt werden, daß die Baugrundstücke für Einzelhäuser im gesamten Baugebiet veräußert sind und somit keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen. Da jedoch noch weitere Nachfragen bestehen, erscheint eine Änderung gerechtfertigt, zumal für Mehrfamilienhäuser keine Nachfrage besteht. Um die bereits erschlossenen Bauflächen der Bebauung zuzuführen und eine Entwicklung der Wohnbebauung in den Außenbereich zu vermeiden, wird die Änderung der Festsetzung vorgenommen. Mit der Aufhebung der zwingenden Geschoszahlszahl bleibt weiter die Möglichkeit, auch Mehrfamilienhäuser zu errichten, bestehen. Andererseits können aber auch eingeschossige Einzelhäuser erstellt werden.

Im Änderungsbereich nördlich der Straße "Auf der Vogelsburg" wird lediglich die zwingende Geschoszahlszahl in bis II-geschossig geändert. Die überbaubare Fläche bleibt unverändert.

Auch für den Änderungsbereich südlich der Straße "Auf der Vogelsburg" wird die zwingende Geschoszahlszahl in eine bis II-Geschossigkeit geändert. Die überbaubare Fläche bleibt unverändert.

Im südwestlichen Teil des Änderungsbereiches wurde im Rahmen der Bodenordnung die Grundstücksaufteilung über die Nutzungsgrenze hinaus in den zweigeschossigen Bereich hineingelegt. Das hätte zur Folge, daß für den östlichen Streifen des Grundstückes eine höhere Grund- und Geschosflächenzahl anzurechnen ist. Um hier für die zugeteilten Baugrundstücke eine einheitliche Grundlage zu schaffen, wird die Grenze der unterschiedlichen Nutzung verlegt und der Streifen der eingeschossigen Bebauung zugeordnet.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert erhalten.

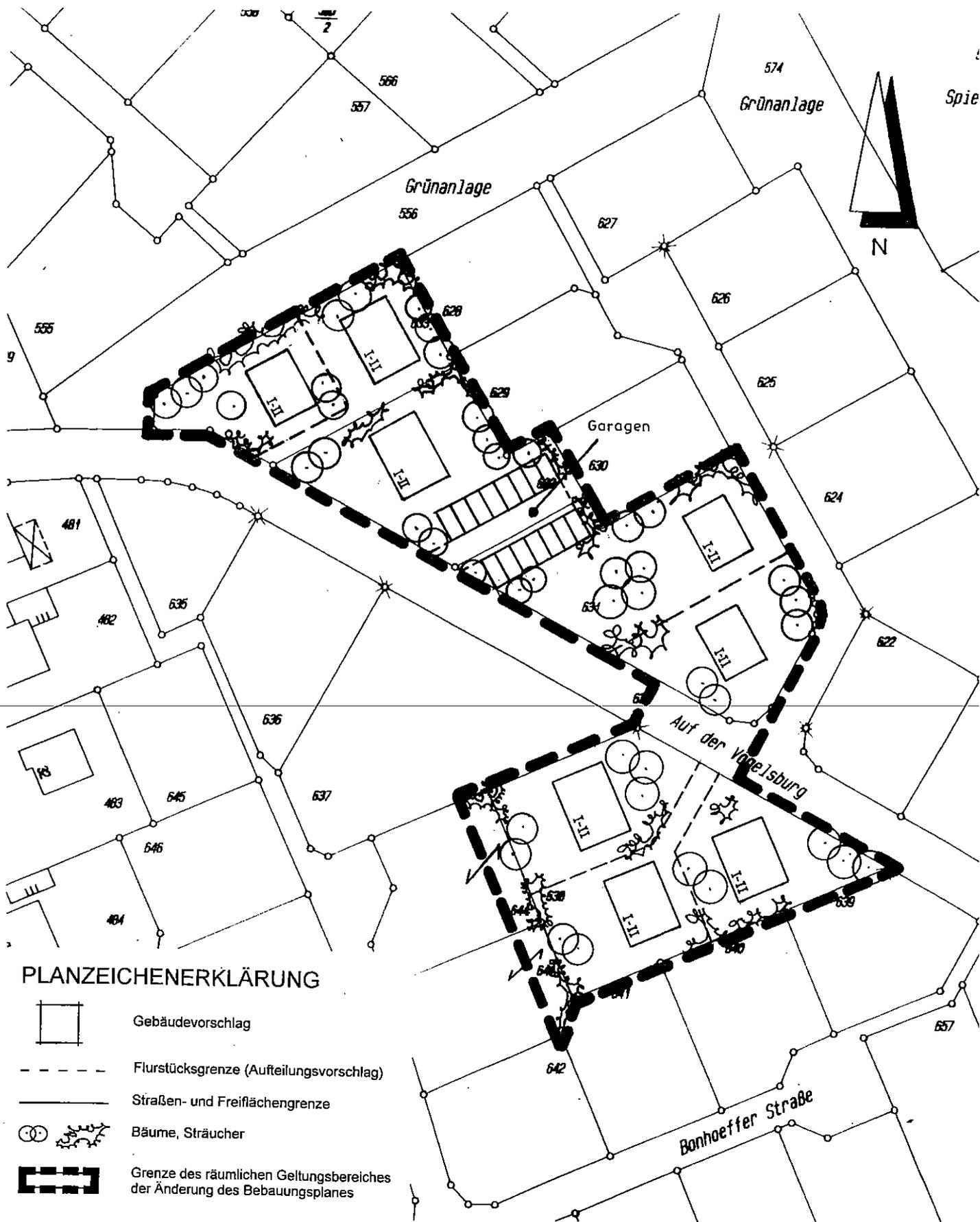
Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung bleibt für den Änderungsbereich unverändert bestehen.

Natur und Landschaft

Durch die Änderung wird der zulässige Versiegelungsgrad unverändert beibehalten, zumal die Grundflächenzahl nicht verändert worden ist.

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Bebauungsentwurf, M. 1 :1.000



Hinweise

Von Seiten der Verwaltung wird darauf hingewiesen, daß für den Bereich die Erschließungsanlagen bereits erstellt sind. Soweit durch anderweitige Grundstücksaufteilung weitere Anschlüsse an den Regen- und Schmutzwasserkanal erforderlich werden, sind die zusätzlichen Kosten vom Antragsteller zu tragen.

Wird durch die Einzelhausbebauung das Niveau der vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanäle unterschritten, sind vom jeweiligen Eigentümer auf eigene Kosten Hebeanlagen zu installieren.

Bodenordnende Maßnahmen, die aufgrund einer Einzelhausbebauung notwendig werden, sind von den Grundstückseigentümern vorzunehmen und zu finanzieren.

Durch die vorgenommene Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so daß sie gemäß § 13 (1) BauGB vereinfacht durchgeführt wird.

Gieboldehausen, den 08. Juli 1998

gez. Grobecker
Bürgermeister

gez. i.V. Kutzborski
Gemeindedirektor
