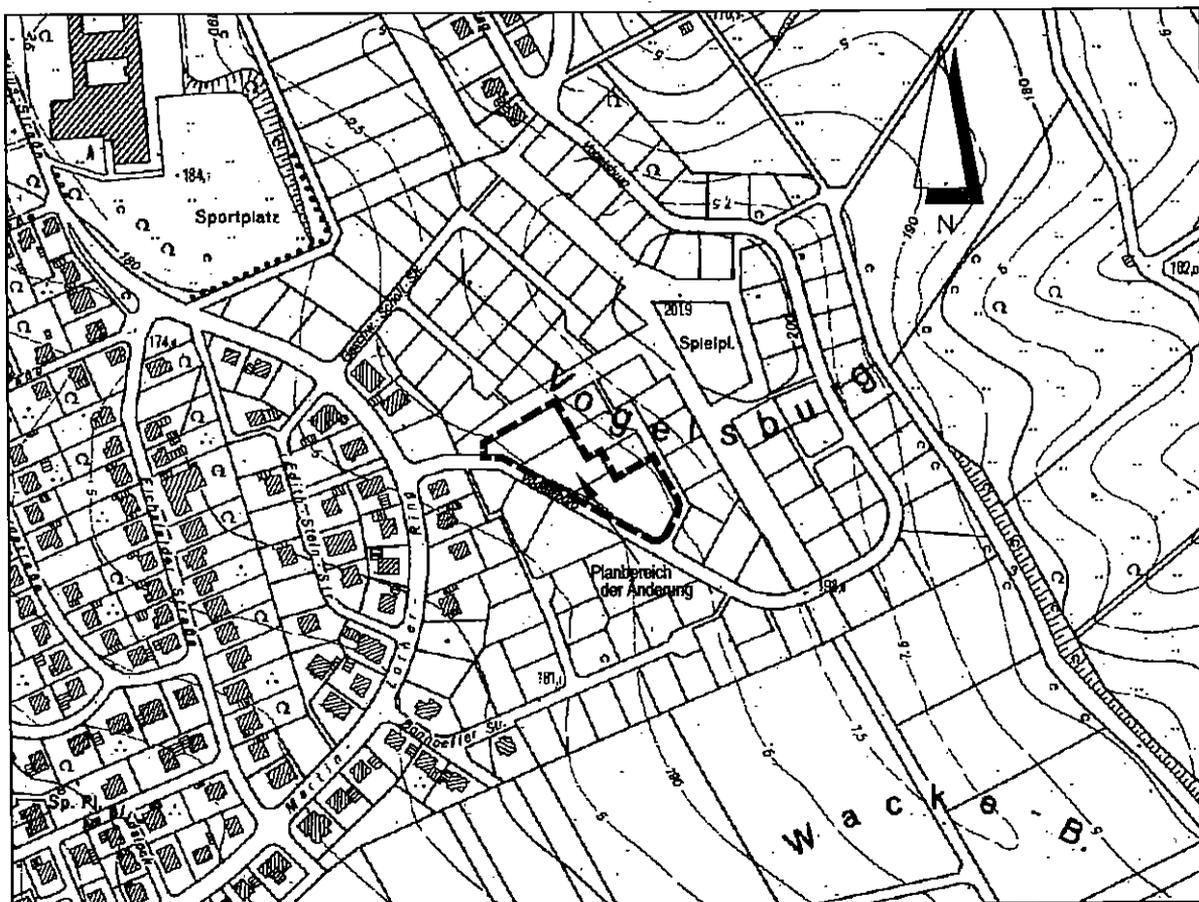


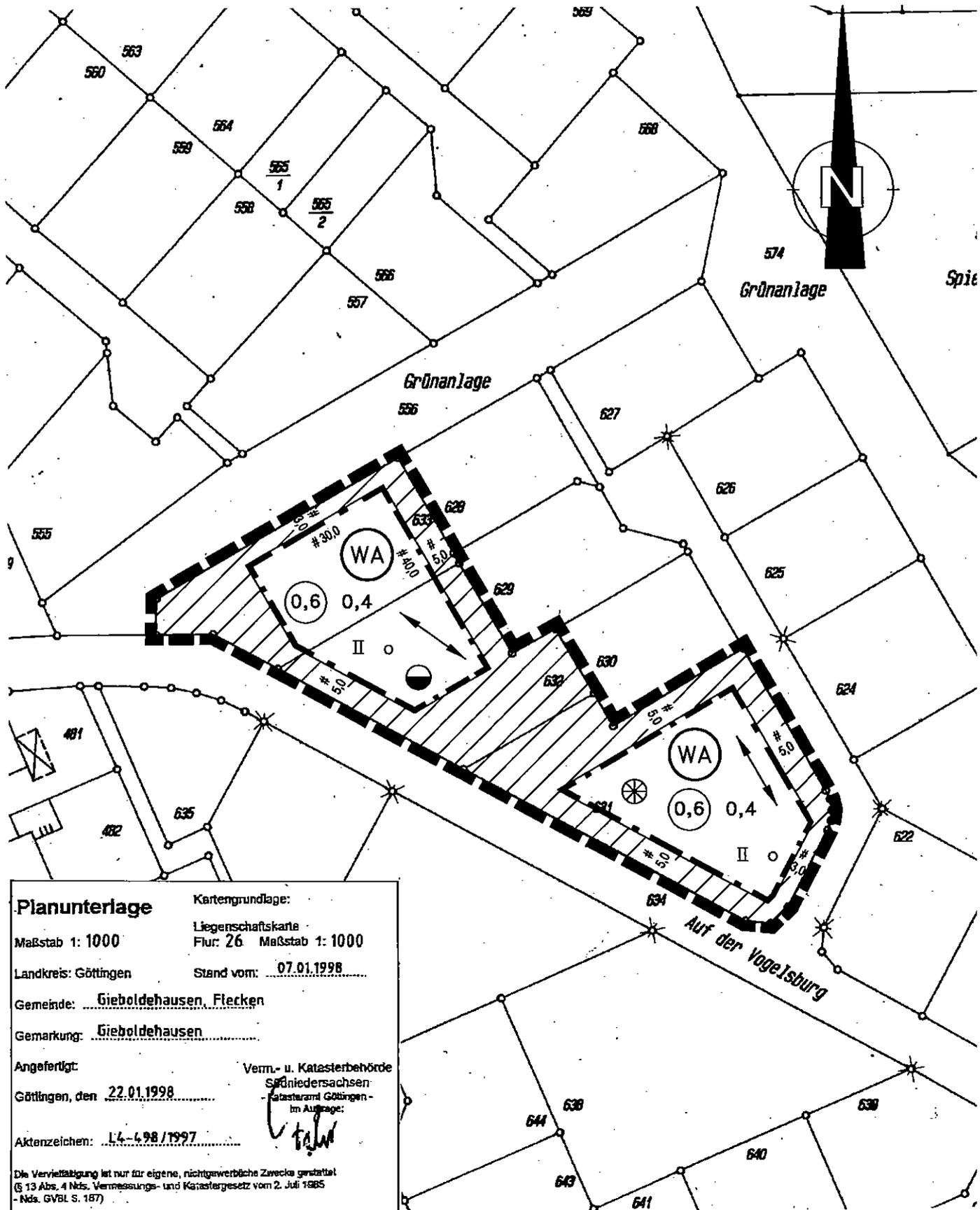
# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 13 BauGB	gem. § 10 (1) BauGB	gem. § 10 (3) BauGB
17.2.2000			

FLECKEN GIEBOLDEHAUSEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 23 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG  
"VOGELSBURG" 5. ÄNDERUNG  
(VEREINFACHT GEMÄSS § 13 BAUGB)



Bebauungsplan Nr. 23 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung "Vogelsburg"  
5. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB)



**Planunterlage** Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte  
Flur: 26 Maßstab 1: 1000  
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 Auftrag:  
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)



Geschoßflächenzahl

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

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Ga

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,  
Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts-  
garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
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 Vollgeschoß als Untergeschoß 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 Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
2. Trifft für die Änderung nicht zu.
3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist je 500 m<sup>2</sup> 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. Trifft für die Änderung nicht zu.
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 Farbregister 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 Abs. 1 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, bestehende aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden/nebenstehenden~~ textlichen Festsetzungen sowie den folgenden Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Gieboldehausen, den 12. April 2000

Siegel  
gez. Grobecker  
Bürgermeister  
gez. Wüstefeld  
Gemeindedirektor

**Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuß des Flecken hat in seiner Sitzung am 23.02.2000 die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 beschlossen. <sup>6)</sup> Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Gieboldehausen, den 12. April 2000

Siegel  
gez. Wüstefeld  
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 1/98). 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 13. März 2000

Siegel  
gez. Im Auftrage  
Schmidt

Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Februar 2000

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover, Lohninger Straße 15  
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Der Rat/Verwaltungsausschuß des Flecken hat in seiner Sitzung am 23.02.2000 dem Entwurf der 5. vereinfachten 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 24.02.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes und Begründung haben vom 06.03.2000 bis 07.04.2000 öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt.

Gieboldehausen, den 12. April 2000

Siegel  
gez. Wüstefeld  
Gemeindedirektor

Der Rat des Flecken hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (§ 13 BauGB) nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 01.03.2000 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gieboldehausen, den 12. April 2000

Siegel  
gez. Wüstefeld  
Gemeindedirektor

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

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

~~Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Der Satzungsbeschuß der vereinfachten Änderung <sup>5)</sup> ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.4.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.~~

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 27.4.2000 in Kraft getreten.

Gieboldehausen, den 3.5.2000

Siegel  
gez. Wüstefeld  
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 <sup>5)</sup> geltend gemacht worden.

Gieboldehausen, den

Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht <sup>5)</sup> geltend gemacht worden.

Gieboldehausen, den

Gemeindedirektor

Anmerkungen

- 1) Nur falls erforderlich
- 2) Bezirksregierung bzw. Landkreis entsprechend der Regelung in § 1 DV BauGB 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" 5. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB)

---

**1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

**1.1 Aufstellungsbeschuß**

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. Diese wurde am 2.7.1998 durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises rechtsverbindlich.

Mit Beschluß vom 13.10.1999 hat der Rat des Flecken die Aufstellung der 4. Änderung (vereinfacht gem. § 13 BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 23 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung "Vogelsburg" beschlossen.

Mit Beschluß vom 23.2.2000 hat der Verwaltungsausschuß des Flecken die Aufstellung der 5. Änderung (vereinfacht gem. § 13 BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 23 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung "Vogelsburg" beschlossen.

**1.2 Planbereich**

Der Geltungsbereich der 5. Änderung (vereinfacht) betrifft nur einen geringen Teil des Bebauungsplanes und liegt nördlich der Straße "Auf der Vogelsburg" und wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

**2. Planungsvorgaben**

**2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

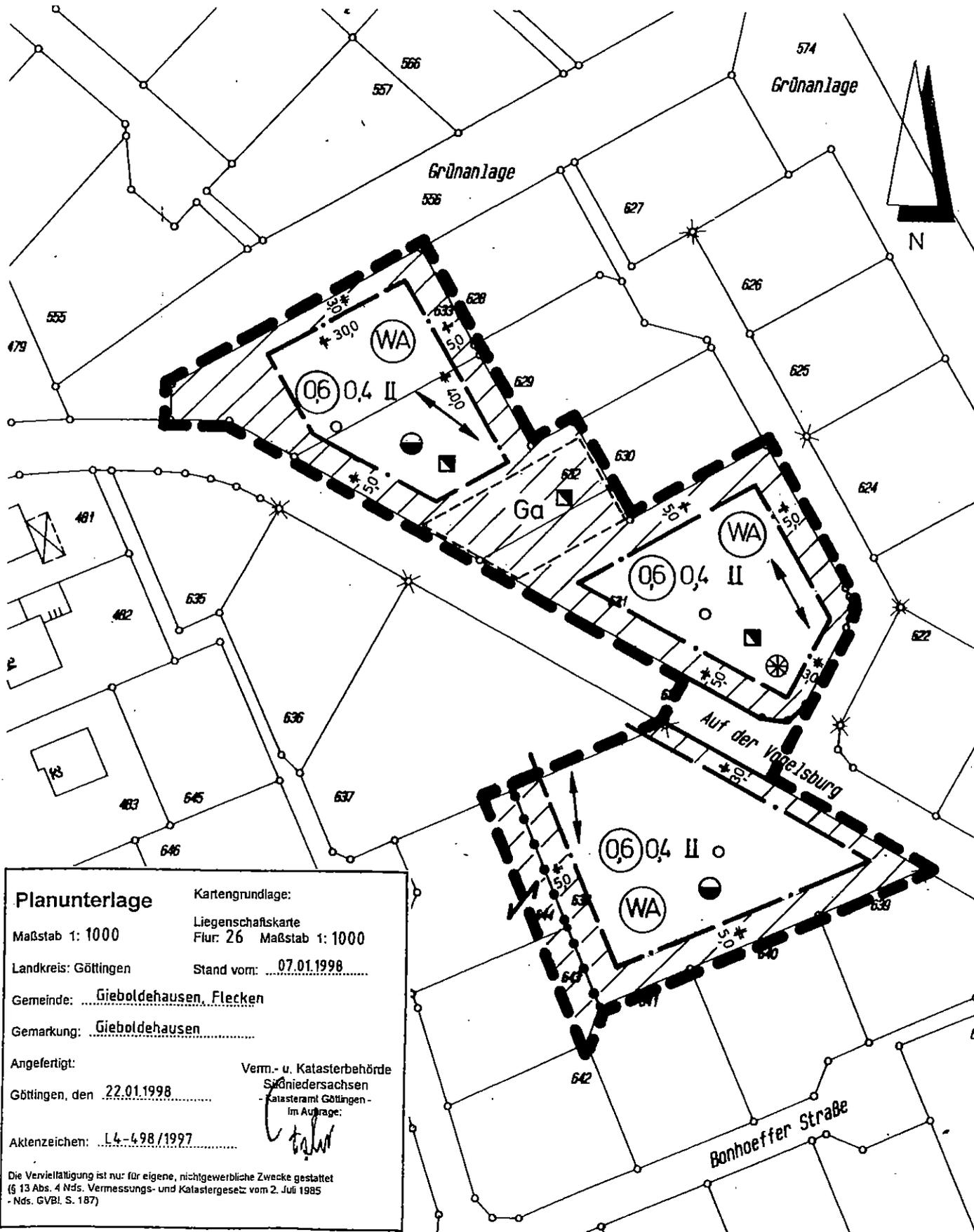
Der Bebauungsplan Nr. 23 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung "Vogelsburg" wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

**2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)**

Der Bebauungsplan Nr. 23 einschließlich der 3. Änderung setzt in seiner ursprünglichen Fassung eine Fläche für Garagen mit einer Zuordnung der überbaubaren Fläche fest.

Ein Ausschnitt des ursprünglichen Bebauungsplanes wird nachfolgend dargestellt.

### Ausschnitt ursprünglicher Bebauungsplan (3. Änderung)



#### Planunterlage

Maßstab 1: 1000

Landkreis: Göttingen

Gemeinde: Gieboldehausen, Flecken

Gemarkung: Gieboldehausen

Angefertigt: Göttingen, den 22.01.1998

Aktenzeichen: L4-498/1997

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte  
Flur: 26 Maßstab 1: 1000  
Stand vom: 07.01.1998

Verm.- u. Katasterbehörde  
Niedersachsen  
Katasteramt Göttingen  
Im Auftrage:

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet  
(§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985  
- Nds. GVBl. S. 187)

### 2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich um ein rechtsgültig ausgewiesenes allgemeines Wohngebiet. Der Bebauungsplan setzt Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen fest. Unter Punkt Natur und Landschaft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird die Änderung bewertet.

## 3. Verbindliche Bauleitplanung

### 3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Ziel der Änderung ist es, die festgesetzte Garagenfläche aufzuheben, um die Möglichkeit zu eröffnen, auch abweichend von dieser Fläche Garagen oder Stellplätze anzuordnen.

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet bleibt unverändert erhalten.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert wie auch die überbaubare Fläche.

### 3.4 Verkehrsflächen

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen werden nicht geändert.

### 3.5 Sonstige Festsetzungen

#### Umgrenzung von Flächen für Garagen

Die Fläche für Garagen wird ersatzlos aufgehoben. Die Bindung an die Garagenfläche, diese für Garagen und Stellplätze vorrangig zu nutzen, stellt eine starke Begrenzung dar, zumal nicht die Absicht besteht, die betroffene Baufläche mehrgeschossig zu nutzen. So besteht der Wunsch, die Garagen bzw. Stellplätze dichter am Gebäude nachweisen zu können.

### 3.8 Textliche Festsetzungen

#### zu Nr. 1

Die Festsetzung eines zusätzlichen Vollgeschosses als ausgebautes Kellergeschoß als Ausnahme ist unverändert übernommen worden.

#### zu Nr. 2

Trifft für die Änderung nicht zu.

#### zu Nr. 3

Die allgemeine Bepflanzungsfestsetzung, je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ein Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten, ist unverändert übernommen worden.

#### zu Nr. 4

Betrifft nicht den Änderungsbereich.

#### zu Nr. 5

Betrifft nicht den Änderungsbereich.

#### zu Nr. 6

Die allgemeine Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben ist unverändert übernommen worden.

zu Nr. 7

Betrifft nicht den Änderungsbereich.

zu Nr. 8

Die Festsetzung der maximalen Bauhöhe von 209 m über NN ist unverändert beibehalten.

### 3.9 Pflanzempfehlung für die Anpflanzungsfestsetzungen

In Bezug auf die Pflanzempfehlung für die Anpflanzungsfestsetzungen wird auf die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan verwiesen.

### 3.10 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Aufhebung der Garagenfläche wird der Eingriff in den Naturhaushalt nicht verändert. Die erforderlichen Einstellplätze bzw. Garagen müssen weiterhin auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Da die Grundflächenzahl bzw. die überbaubare Fläche nicht erweitert worden ist, bleibt der Eingriff in den Naturhaushalt unverändert. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt somit die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen weiterhin fest.

### 3.11 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf.

### 3.12 Hinweise

Von Seiten des Landkreises wird darauf hingewiesen, daß der Bodenaushub soweit wie möglich auf dem Baugrundstück verbleiben soll. Soweit dies nicht möglich ist, ist ein Nachweis für eine geordnete Wiederverwendung beim Bauantrag nachzuweisen.

Für das Plangebiet besteht archäologische Funderwartung. Aufgrund der Überlieferung zur örtlichen älteren Geschichte (Frühmittelalter), des Flurnamens "Vogelsburg" sowie vereinzelter erster Oberflächenfunde kann mit einer überackerten, in Resten aber erhaltenen ehemaligen Befestigungsanlage gerechnet werden (verfüllte Gräben). Alle Erdarbeiten, auch Erschließung, sind der Denkmalschutzbehörde, Herrn Grote - Tel. 0551/525 504 -, vor Beginn rechtzeitig (2 Wochen) anzuzeigen.

## 4. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

### § 1 Dachform

Die Festsetzung der Dachform ist unverändert übernommen.

### § 2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ist unverändert übernommen.

### § 3 Dachfarbe

Die zulässige Dachfarbe ist unverändert übernommen.

### § 4 Firstrichtung

Die Festlegung der Firstrichtung ist unverändert übernommen worden.

**5. Zur Verwirklichung der 5. Änderung zu treffende Maßnahmen**

**5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen**

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der 5. Änderung nicht bekannt.

**5.2 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

**5.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung wird, wie in der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan dargelegt, sichergestellt.

**5.4 Dem Flecken voraussichtlich entstehende Kosten**

Durch die Änderung entstehen dem Flecken keine zusätzlichen Kosten.

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

Gieboldehausen, den 12. April 2000

gez. Grobecker  
Bürgermeister

gez. Wüstefeld  
Gemeindedirektor