

PLANZEICHENERKLÄRUNG

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 04 Geschosflächenzahl
- 03 Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- II als Höchstmaß

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

- Baugrenze
- Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
- FH 8,75m Firsthöhe als Höchstmaß
- Bezugspunkt

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHES, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen/Senioren-Wohnheim

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Spielplatz, öffentlich

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3 + 4)
- Einzelbaum zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes/Fläche für Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1) Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 2) Für je 4 nicht überdachte errichtete Stellplätze ist ein hochwüchsiges standortheimischer Laubbäume auf dem Baugrundstück anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Abgängigkeit ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in dem mit 0,025 gekennzeichneten Pflanzstreifen einheimische hochwüchsiges Laubbäume (I. und II. Größenordnung) anzupflanzen und zu erhalten. Für je 15 m angefangene Pflanzstreifenlänge ist mindestens ein Laubbäume anzupflanzen.
- 4) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in dem mit 0,025 gekennzeichneten Pflanzstreifen einheimische hochwüchsiges Laubbäume (I. und II. Größenordnung) und Mittelsträucher (natürliche Wuchshöhe über 1,80 m) anzupflanzen und zu erhalten. Für je 15 m angefangene Pflanzstreifenlänge sind mindestens ein Laubbäume und drei Mittelsträucher anzupflanzen.
- 5) Die Mindesthöhe der Lärmschutzanlagen beträgt im mit 0,025 gekennzeichneten Bereich abhängig von der zulässigen Fahrgeschwindigkeit auf der B 27 100/80 km/h mindestens 4 m, bei 50/50 km/h mindestens 3 m über Fahrbahnoberkante B 27 und im mit 0,025 gekennzeichneten Bereich 3 m über Fahrbahnoberkante B 27. Die Höhe einer Lärmschutzwand ist dahingehend eingeschränkt, daß die Wandhöhe auf maximal 2 m begrenzt wird.
- 6) Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen, die parallel zur B 27 errichtet werden, müssen ein Schalldämmmaß von mindestens 33 db aufweisen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

- § 1 Dächer
- 1) Zulässig sind Satteldächer mit gemeinsamen First. Eine Ausnahme bilden End- und Eckbauten, die auch mit einer Krüppelwalm versehen werden können.
 - 2) Es sind Dachneigungen zwischen 30° und 60° zulässig. Dachflächen benachbarter Gebäude müssen an einer Stelle mindestens einen senkrechten Versatz von 20 cm haben.
 - 3) Für die Dachflächen sind gebrannte Dachziegel oder Betondachsteine mit gewellter Oberfläche zulässig. Für die Eindeckung sind nur Materialien mit folgenden Farbönen nach dem Farbbregister RAL 940 HR und deren Zwischenönen zulässig:
RAL 2001 Rotorange
RAL 2002 Blutrot
RAL 3000 Feuerrot
RAL 3002 Karminrot
RAL 3003 Rubinrot
 - 4) Dachaufbauten sind nur als Schleppe- oder Giebelgauben (Einzel- oder Doppelgauben) mit mindestens 30° Dachneigung zulässig. Ihre Gesamtlänge darf 2/3 der Frontlänge nicht überschreiten und nicht mehr als 1,5 m an den Ortsgang heranrücken. Die Traufe darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
 - 5) Negativgauben sind unzulässig.
- § 2 Außenwände
- 1) Für Wand- und Giebelverkleidungen sind nur die unter dem Punkt "Dächer" genannten Materialien und Farböne zulässig. Giebeldecke können auch mit einer senkrechten Holzschalung versehen werden, deren Bretter mindestens 10 cm breit sein müssen.
- § 3 Ausnahmen
- 1) Von der Festsetzung des § 1 Abs. 1-3 der Örtlichen Bauvorschrift sind Nebengebäude und eingeschossige Gebäudeteile ausgenommen.

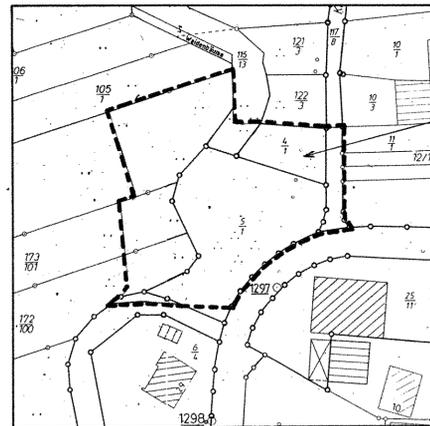
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 1u7)

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

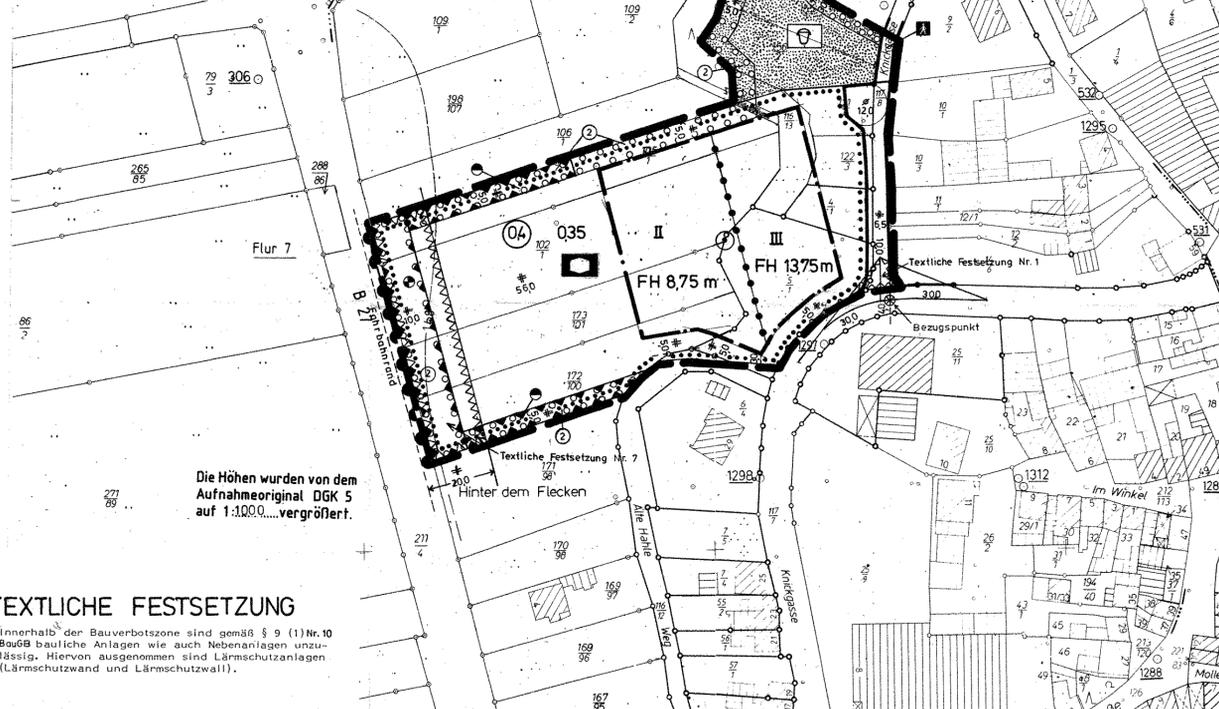
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Flecken
Landkreis
Reg. Bez.
Katasteramt
Gemarkung
Flur

Gieboldehausen
Göttingen
Braunschweig
Göttingen
Gieboldehausen
18



Der Bebauungsplan Nr. 24 "Seniorenwohnheim Knickgraben" tritt mit Rechtskraft an die Stelle des gekennzeichneten Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 "Knickgraben"



Die Höhen wurden von dem Aufnahmeoriginal DGK 5 auf 1:1000...vergrößert.

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Innerhalb der Bauverbotszone sind gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB bauliche Anlagen wie auch Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Lärmschutzanlagen (Lärmschutzwand und Lärmschutzwahl).

Planunterlagen
Maßstab 1:1000
Landkreis: Göttingen
Gemeinde: Gieboldehausen
Gemarkung: Gieboldehausen

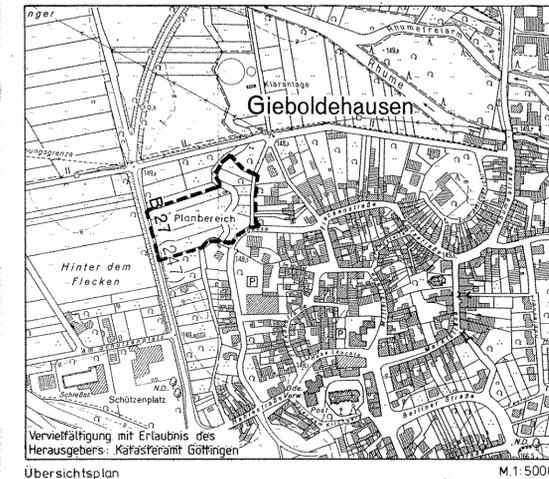
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte
Flur: 18 Maßstab 1:1000
Stand vom: 10.12.91

Angefertigt: Göttingen, den 15.01.92
Katasteramt Göttingen
Im Auftrage
Aktenzeichen: VAB 1101/92

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

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Gartenland
- Grünland
- Höhenlinie über N.N.
- Gemarkungsgrenze



Übersichtsplan M:1:5000

GIEBOLDE - HAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 24

SENIORENWOHNHEIM KNICKGRABEN

M 1:1000

URSCHRIFT

BAUGESETZBUCH (§30), BAUNUTZUNGS- VERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

PLANUNGSBURO KELLER - LOTHINGER STRASSE 15 3000 HANNOVER 71

FLECKEN GIEBOLDEHAUSEN

Verfahrensvermerk

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.04.91 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 24 beschlossen. Die Aufhebung ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.01.1992 rechtskräftig bekannt gemacht.

Gieboldehausen, den 26. Juni 1992

O. Heilbronn
Stadts/Gemeindevizektor

Kartengrundlage: Flurkartenwerk
Vervielfältigung nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§§ 13 Abs. 4, 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985 - GVBl. S. 187) Az.: VAB 7107/92
Die Planungsunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.12.91). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die neu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichen Bauvorschriften einfügen.
Göttingen, den 1. Juli 1992
Chowawi
Vermessungsoberrat
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
3000 Hannover 71 Lehmstraße 15
Telefon (0511) 522830 Fax 529682

FLECKEN GIEBOLDEHAUSEN

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.04.1992 dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.07.1992 bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.05.1992 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gieboldehausen, den 26. Juni 1992

O. Heilbronn
Stadts/Gemeindevizektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 2. Halbsatz BauGB beschlossen. 1). Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.08.1992 bekannt gemacht. 2). Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.05.1992 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gieboldehausen, den 26. Juni 1992

O. Heilbronn
Stadts/Gemeindevizektor

FLECKEN GIEBOLDEHAUSEN

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 2. Halbsatz BauGB beschlossen. 1). Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.08.1992 bekannt gemacht. 2). Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.05.1992 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gieboldehausen, den 26. Juni 1992

O. Heilbronn
Stadts/Gemeindevizektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 2. Halbsatz BauGB beschlossen. 1). Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.08.1992 bekannt gemacht. 2). Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.05.1992 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gieboldehausen, den 26. Juni 1992

O. Heilbronn
Stadts/Gemeindevizektor

FLECKEN GIEBOLDEHAUSEN

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist den am (Az.:) genannten Auflagen/Maßgaben 5) in seiner Sitzung am (Begehrten). Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben 5) vom bis öffentlich ausliegen. 1) Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.08.1992 bekannt gemacht. 2) Wegen der Auflagen/Maßgaben 5) hat die Stadt/Gemeinde zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 1) bis zum

Gieboldehausen, den 28. September 1992

Wimpfle
Stadts/Gemeindevizektor

Die Durchführung des Anlagensverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gemäß § 12 BauGB am 24.03.1992 im Amtsblatt des Landkreises bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 24.03.1992 Kraft getreten. 1) Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.08.1992 bekannt gemacht. 2) Wegen der Auflagen/Maßgaben 5) hat die Stadt/Gemeinde zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 1) bis zum

Gieboldehausen, den 24.05.1996

Wimpfle
Stadts/Gemeindevizektor

FLECKEN GIEBOLDEHAUSEN

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist den am (Az.:) genannten Auflagen/Maßgaben 5) in seiner Sitzung am (Begehrten). Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben 5) vom bis öffentlich ausliegen. 1) Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.08.1992 bekannt gemacht. 2) Wegen der Auflagen/Maßgaben 5) hat die Stadt/Gemeinde zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 1) bis zum

Gieboldehausen, den 03. DEZ. 2007

Wimpfle
Bürgermeister

Anmerkungen // sowie der/die Teilplanaufhebung

- 1) Nur falls erforderlich.
- 2) Bezirksregierung bzw. Landkreis entsprechend der Regelung in § 1 DVBAuGB vom 14.07.87.
- 3) Eingangsdatum bei der Bez.-Reg. bzw. dem Landkreis.
- 4) Ablauf der 3-Monats-Frist.
- 5) Nicht zutreffendes streichen.
- 6) Nur, wenn ein Aufstellungsbeschluss gefaßt wurde.

Prüfamt

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.08.1990 (BGBl. I S. 869, 1123) und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.1990 (Nds. GVBl. S. 101) und den § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1991 (Nds. GVBl. S. 303) hat der Rat der Flecken diesen Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/abzustellenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Sitzung beschlossen.

Gieboldehausen, den 26. Juni 1992

Cebden
Bürgermeister

O. Heilbronn
Stadts/Gemeindevizektor

GEM. § 411 BauGB	GEM. § 3121 BauGB	GEM. § 10 BauGB
BEARBEITET: 27.01.1992 / RO.	GEÄNDERT: 21.04.1992 / RO.	GEÄNDERT am 25.06.1992 / VO

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
25.6.1992	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

FLECKEN GIEBOLDEHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "SENIORENWOHNHEIM KNICKGRABEN"



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Planbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Nordwesten der Ortslage westlich der B 27. Der Planbereich des Bebauungsplanes wird wie auf dem Deckblatt im Maßstab 1:5000 dargestellt begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die Samtgemeinde Gieboldehausen hat in der Zeit von 1973 bis 1978 den Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 20.2.1978 vom Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt und am 20.4.1978 bekanntgemacht.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat die Aufstellung von 16. Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. bis 11. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 23.1.1991 von der Bez. Reg. Braunschweig teil- und mit Verfügung vom 13.9.1991 vollständig genehmigt.

Die 13. - 16. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als gemischte Baufläche und Dauerkleingarten dar. Im Rahmen der 16. Änderung wird der Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf - Altenheim und Grünfläche - Kinderspielplatz dargestellt.

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

2.2 Sanierung

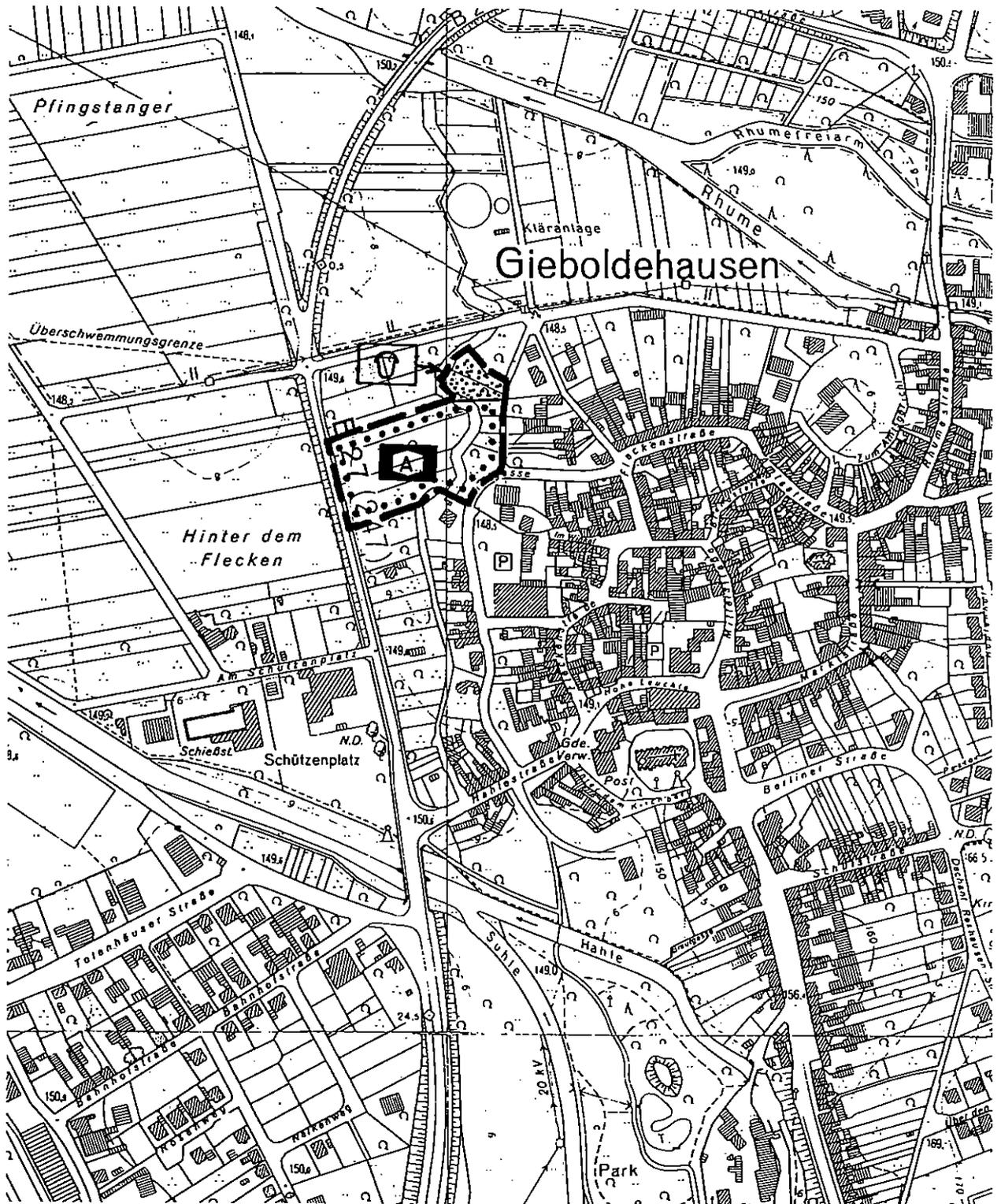
Der Flecken Gieboldehausen ist im Sanierungsprogramm nach dem Baugesetzbuch. Die Grenze des förmlich eingeleiteten Sanierungsgebietes verläuft durch das Plangebiet entlang der östlichen Grenze des ehemaligen Hahlebettes.

Die Bebauungsplanänderung entspricht den Zielsetzungen der Sanierung.

2.3 Natur und Landschaft

Die Fläche wird landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Landschaftsbildprägender Bewuchs befindet sich am Nordrand des Plangebietes außerhalb des Geltungsbereiches und sollte erhalten werden. Außerdem befindet sich ein erhaltenswerter Einzelbaum innerhalb des Bebauungsplanes. Dieser sollte erhalten werden.

Auszug aus der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes i.M. 1:5000



Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen wird der Planbereich als Freihaltebereich, Wasserlauf und Begrenzung der Bebauung dargestellt. Der Wasserlauf ist nicht mehr vorhanden, auch nicht in verrohrter Form. Der Freihaltebereich ist nachvollziehbar und sollte in einer Breite von 50 m zwischen Bebauung und B 27 freigehalten werden. Die Grundlage für den Freihaltebereich hat das ehemalige Fließgewässer gegeben. Nach dem heutigen Stand ist der Wasserlauf nicht mehr vorhanden, wodurch die Grundlage für den Freihaltebereich entzogen ist. Zur Ortsrandgestaltung sollte dieser Streifen als Grünfläche weiter erhalten bleiben.

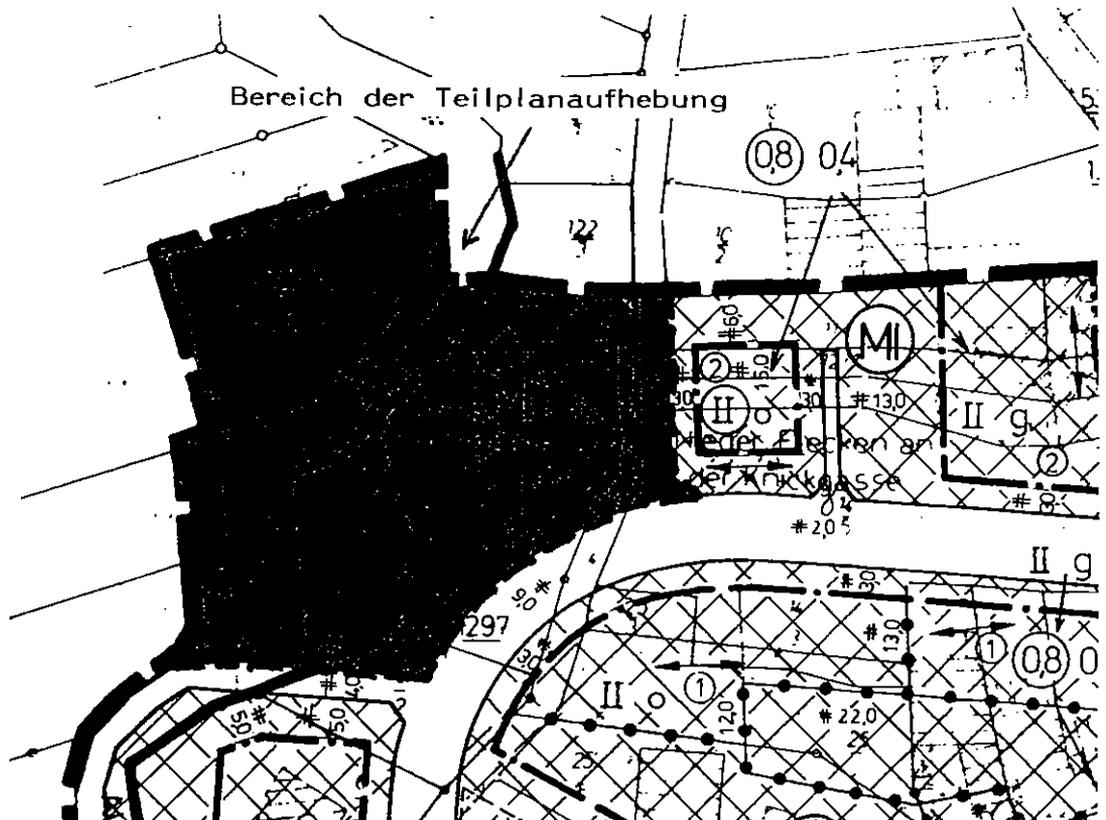
3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine Baufläche für ein Seniorenwohnheim zu schaffen. Gieboldehausen als Grundzentrum hat die Aufgabe ausreichend Fläche für die Seniorenbetreuung bereitzustellen. Bislang war der Bedarf an Heimplätzen gering, so daß auch im Rahmen des Flächennutzungsplanes hier in geringem Umfang Flächen für die Seniorenbetreuung ausgewiesen worden sind. Aufgrund der erhöhten Nachfrage soll mit dem Bebauungsplan eine zusätzliche Fläche für die Seniorenbetreuung der Bebauung zugeführt werden.

Mit Beschluß vom 10.4.1991 hat der Rat des Flecken die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser soll die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festsetzen und die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen bilden.

Der Bebauungsplan Nr. 24 "Seniorenwohnheim Knickgraben" greift in den Bebauungsplan Nr. 11 "Knickgraben" ein. Der Überdeckungsbereich ist in nachfolgender Karte dargestellt. Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 24 tritt dieser für den überplanten Bereich an die Stelle des Bebauungsplanes Nr. 11 "Knickgraben" (siehe nachfolgenden Ausschnitt).



3.2 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf Seniorenwohnheim dargestellt. Mit dieser gezielten Zweckbestimmung soll erreicht werden, daß die Fläche keiner anderen Nutzung zugeführt wird ohne eine Planänderung durchzuführen. Mit der Bebauung dieser Fläche soll der Fehlbedarf an Heimplätzen in Gieboldehausen gedeckt werden.

Da Seniorenwohnheime auch in Misch- oder Wohngebieten zulässig sind, wurden auch diese Gebiete nach geeigneten Standorten untersucht. Ein ähnlich geeigneter Standort ist im Gebiet der Gemeinde mit der Ortskernnähe und der relativ ebenen Umgebung nicht vorhanden.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sind von Seiten der Landwirtschaftskammer Bedenken vorgetragen worden, da in der Nachbarschaft noch ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit Viehhaltung tätig ist. Um hier keine Nutzungskonflikte zu bekommen, hat die Gemeinde ein Gutachten erstellen lassen. Das Gutachten ist auszugsweise angefügt und steht in der Gemeindeverwaltung zur Einsicht bereit. Das vorliegende Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß westlich des alten Hahlebettes die Wohnqualität eines Allgemeinen Wohngebietes erreicht wird. Östlich des ehemaligen Hahlebettes kann nur die Wohnqualität eines Dorfgebietes (MD) gewährleistet werden. Geht man davon aus, daß Seniorenwohnheime in Dorfgebieten wie auch Allgemeinen

Wohngebieten zulässig sind, steht einer Ausweisung an dieser Stelle nichts entgegen. Im übrigen werden durch den Wohnheimbetrieb Verkehrsimmissionen durch Besucherverkehr, Andienungsverkehr u.a. erzeugt, wodurch das Wohnen auch beeinträchtigt wird. Legt man bei der Grundrißgestaltung das Gutachten zu Grunde, sollten im Dorfgebietsbereich die Versorgungs-, Verwaltungs- und Aufenthaltsräume angeordnet sein, während sich die Wohnräume nach Westen orientieren. Diese Gestaltung trägt dazu bei, daß das Wohnen durch den Eigenverkehr nicht beeinträchtigt wird.

Die geplante Wohnheimfläche grenzt im Westen an die B 27, von der ein erhöhter Verkehrslärm ausgeht. Nach vorliegendem Schalltechnischen Gutachten vom Büro Bonk ist in einem Abstand von 25 m mit einem Emissionspegel tagsüber 64,9 dB(A) und nachts 57,6 dB(A) zu rechnen. Durch größeren Abstand und aktiver Lärmschutzmaßnahme wird eine Reduzierung des Lärmpegels erreicht, wodurch die Altenwohnheimnutzung konfliktlos ermöglicht wird (siehe Textliche Festsetzungen 5 und 6).

Gegenüber der Wohnheimfläche in südwestlicher Richtung befindet sich ein Lebensmittel- und Getränkemarkt im ausgewiesenen Mischgebiet. Konflikte zur Nachbarschaft werden nicht gesehen, da einerseits das Wohnen im Mischgebiet allgemein zulässig ist und andererseits das allgemeine Wohnen konfliktlos an ein Mischgebiet angrenzen kann. Eine Festlegung der Wohnheimfläche auf Immissionswerte vom Mischgebiet ist daher nicht notwendig, zumal die Richtwerte in den Ruheräumen durch die baulichen Anlagen gewährleistet werden.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Die zulässigen Baukörper müssen sich von ihren Abmessungen und vom Bauvorhaben in die Umgebung einfügen. Außerdem muß die Ortsrandlage berücksichtigt werden.

Mit der zulässigen zwei- und dreigeschossigen Bebauung fügt sich das Gebäude in die Umgebung ein. Die angrenzenden Bauflächen entlang der Knickgasse sind mit einer II-geschossigen Bebauung zugelassen worden. Mit der zulässigen III-Geschossigkeit wird eine wesentliche Überhöhung der Nachbarbebauung nicht erfolgen, zumal die Gesamthöhe der baulichen Anlagen zusätzlich begrenzt ist. Die Grund- und Geschoßflächen sind bedingt durch die großen Freiflächen mit 0,35 und 0,4 sehr niedrig angesetzt. Die überbaubare Fläche ist so begrenzt, daß der westliche Ortsrand in seiner Bauflucht nach Norden verlängert wird. Zum Norden stellt die Baufläche die Abrundung des Ortsrandes dar. Damit fügt sich die Bebauung städtebaulich gut in die Ortslage ein. Auf die Festsetzung der Bauweise ist verzichtet, da nutzungsbedingt ein zusammenhängender Baukomplex entstehen wird. Durch die Vorgabe der Wohnqualität wird sich ein Winkelbau ergeben, der sich in die Nachbarschaft einfügen wird.

Durch die großzügige überbaubare Fläche und den möglichen großflächigen Baukörper kann es bei steilen Dachneigungen zu extrem hohen Gebäuden kommen. Um dies zu verhindern, ist die maximale Bauhöhe im III-geschossigen Bereich mit 13,75 über Bezugspunkt und im II-geschossigen Bereich mit 8,75 über Bezugspunkt festgelegt worden. Damit wird außerdem erreicht, daß die große überbaubare Fläche nicht in einer großen Höhe bebaut wird, sondern daß die Baukörper gestaffelt angeordnet werden. Damit wird man der benachbarten Bebauung weitgehend gerecht. Der Höhenbezugspunkt ist außerhalb des Plangebietes festgesetzt worden, da hier die Straße Knickgraben ausgebaut ist und eine Veränderung der Bezugshöhe nicht zu erwarten ist.

3.4 Verkehr

Die Erschließung des Seniorenwohnheimes erfolgt über die Straße "Knickgraben" und die nach Norden verlängerte Knickgasse. Die nördliche Verlängerung der Knickgasse wird zur besseren Verkehrsabwicklung aufgeweitet und mit einem 12 m breiten Wendepunkt versehen. Danach wird die Knickgasse als Fußgängerbereich ausgewiesen, um keinen Verkehr nach Norden hin weiterzuleiten. Damit wird der Kinderspielplatz nur durch den Wendepunkt berührt.

Entlang der Bundesstraße sind keine Ein- und Ausfahrten in das und aus dem Baugebiet zulässig. Eine entsprechende Festsetzung ist getroffen worden.

3.5. Grünflächen / Kinderspielplatz

Durch die Planung des Seniorenwohnheimes muß der rechtsverbindlich festgesetzte Kinderspielplatz aufgegeben werden. Da in dem Bereich ein Kinderspielplatz notwendig ist, wird als Ersatz eine Fläche an der verlängerten Knickgasse ausgewiesen. Die Spielplatzfläche liegt am Ortsrand und bedarf einer ortsrandgestaltenden Eingrünung. Da die Fläche großzügig bemessen ist, steht ausreichend Fläche für Anpflanzungen zur Verfügung. Der Zugang zum Kinderspielplatz erfolgt über die Knickgasse, die einen verkehrsberuhigten Ausbau erhalten soll.

3.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zur Ortsrandgestaltung sowie zur Abgrenzung des Wohnheimbereiches ist im Norden, Süden und Westen ein 5 - 10 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt worden. Auch wenn der Landschaftsrahmenplan den Bereich als Freihaltebereich darstellt, ist diese querverlaufende Bepflanzung notwendig. Desweiteren wird der Freihaltebereich durch vorhandenen dichten Bewuchs unterbrochen, der durch die Freianlage des Seniorenwohnheimes verstärkt wird.

Im Plangebiet befindet sich eine erhaltenswerte Esche. Diese ist gemäß Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzt worden. Dies bedeutet, daß bei Bauarbeiten ein ausreichender Abstand zur Sicherung eingehalten werden muß.

Der Traufbereich der Esche ist von jeder Befestigung freizuhalten.

3.7 Sonstige Planzeichen

Auf Grund der stark befahrenen B 27 sind für die Freianlagen des Seniorenwohnheimes Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Um hier einen ausreichenden Schallschutz sicherstellen zu können, ist entlang der Westgrenze sowie Nord- und Südgrenze (tlw.) eine Fläche für Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt worden. Auf eine detaillierte Ausweisung als Lärmschutzwall wird verzichtet, um dem Betreiber bzw. Bauherren die Auswahl der möglichen Lärmschutzmaßnahme zu überlassen. Es besteht auch die Möglichkeit eine kombinierte Wall-, Mauerform zu erstellen. Diesbezüglich wird die Anlage nicht näher bezeichnet.

3.8 Textliche Festsetzungen

Nr. 1

Im Bereich der Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecksflächen festgesetzt worden. Diese Festsetzung gewährleistet ein Mindestmaß an Einsicht in die angrenzende Verkehrsfläche und trägt zur Verkehrssicherheit bei.

Nr. 2

Im Heimbereich wird es erforderlich, für Beschäftigte und Besucher Einstellplätze zur Verfügung zu stellen. Dies ist mit einer zusätzlichen Versiegelung von Grund und Boden verbunden. Um großen unbegrünten Parkplatzflächen entgegenzuwirken, die auf den Naturhaushalt nachteilige Wirkungen haben, wird für je 4 im Flächenverband errichtete Stellplätze das Anpflanzen eines hochwachsenden standortheimischen Laubbaumes gefordert.

Die Baumarten sind aus der folgenden Liste zu wählen:

Bäume der I. Größenordnung:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Bergahorn (*Acer pseudo-platanus*)

Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

Bergulme (*Ulmus glabra*)

Feldulme (*Ulmus carpinifolia*)

Pflanzgröße: Hochstamm, 2 x v., o. B., Stammumfang 10 - 12
BDB-Qualität

Nr. 3 und 4

Das geplante Baugrundstück bildet einen Teil des Ortsrandes neu und grenzt an die freie Landschaft. Zur Gestaltung des Ortsrandes und zur harmonischen Einfügung der Baukörper in das Landschaftsbild ist ein 5 bzw. 10 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt worden, der mit einheimischen Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen ist. In gleicher Weise ist an dem Kinderspielplatz zum Ortsrand hin ein Pflanzstreifen festgesetzt.

Die Gehölzarten sind aus der folgenden Liste zu wählen:

Bäume der I. Größenordnung:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudo-platanus*)
Sandbirke (*Betula pendula*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Bergulme (*Ulmus glabra*)
Feldulme (*Ulmus carpinifolia*)

Bäume I. Größenordnung im feuchten Bereich:

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)

möglichst als Kopfweide:

Silberweide (*Salix alba*)
Lorbeerweide (*Salix pentandra*)

Pflanzgröße: Heister, 2 x v., o. B. 200 - 250, BDB-Qualität

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn (*Acer Campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Vogelkirsche (*Prunus communis*)
Wildbirne (*Pyrus communis*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Bäume II. Größenordnung im feuchten Bereich:

Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Salweide (*Salix caprea*)
Bruchweide (*Salix fragilis*)

Pflanzgröße: Heister, o. B., 2 v., 150 - 200, BDB-Qualität

Wahlweise können auch Obstbaumhochstämme verwendet werden.

Sträucher:

Schlehe (*Prunus spinosa*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Hecken- oder Hundsrose (*Rosa canina*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Himbeere (*Rubus idaeus*)
Brombeere (*Rubus fruticosus*)

Sträucher im feuchten Bereich:

Faulbaum (*Frangula alnus*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Grauweide (*Salix cinerea*)
Korbweide (*Salix viminalis*)
Mandelweide (*Salix triandra*)
Öhrchenweide (*Salix aurita*)
Purpurweide (*Salix purpurea*)

Pflanzgröße: 2 x v., o. B., 60 - 100, BDB-Qualität

Nr. 5

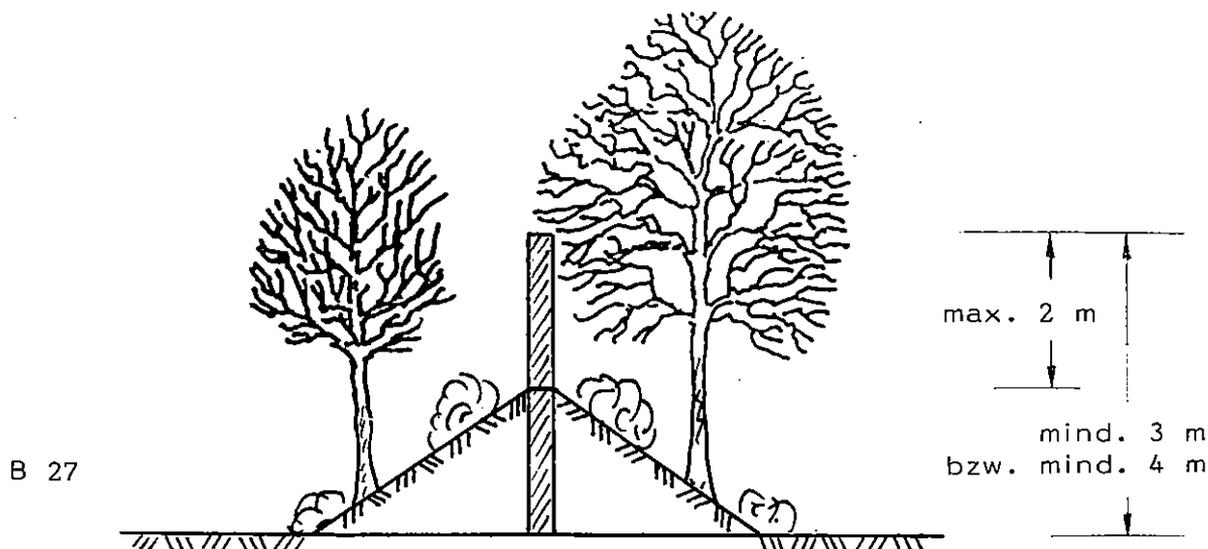
Entlang der B 27 ist es notwendig Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen (siehe Gutachten Bonk). Da der Verkehrslärm abhängig von der zulässigen Fahrgeschwindigkeit ist, wurde die Festsetzung so getroffen, daß bei hoher Fahrgeschwindigkeit die Anlage mind. 4 m und bei normaler Fahrgeschwindigkeit (50 km/h) mind. 3 m hoch erstellt werden muß. Mit dieser Maßnahme wird ein ausreichender Lärmschutz auch für die Freianlage des Seniorenheimes erreicht.

Mit der Begrenzung der maximalen Bauhöhe für Lärmschutzwände auf 2 m wird vermieden, daß die gesamte Anlage als Lärmschutzwand hergestellt wird. Eine Lärmschutzwand würde das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Durch die getroffene Festsetzung wird eine Kombination zwischen Wall- und Lärmschutzwand oder nur Wallanlage festgelegt.

Zu den Seitenbereichen, die von der Bundesstraße wegführen, ist nur eine Lärmschutzanlage von 3 m Höhe notwendig, zumal hier der Lärm bereits durch den schrägen Einfallwinkel und durch größeren Abstand an Wirkung verloren hat. Am östlichen Ende der Lärmschutzanlage darf die Anlage konstruktiv abgeschrägt werden. Diese Maßnahme wirkt sich nicht auf die Lärmbelastung aus.

Vom Straßenbauamt wird darauf hingewiesen, daß der Ausführungsplan für die Erstellung der Lärmschutzanlage vorher zur Abstimmung dem Straßenbauamt zuzusenden ist. Beim Wall ist die erforderliche Böschungslängsneigung von 1:1,5 oder Fläche für entsprechendes Schuttmaterial sowie eine erforderliche Böschungsausrundung ab Grundstücksgröße der B 27 zu beachten.

Beispiel



Nr. 6

Wie aus dem schalltechnischen Gutachten hervorgeht, sollen die der Bundesstraße zugewendeten Wandbauteile einen Schalldämmwert von mindestens 33 dB aufweisen, um die Wohnruhe in den Wohn- und Aufenthaltsräumen für einen Richtwert für Allgemeines Wohngebiet sicherzustellen.

Nr. 7

In Anlehnung an das Fernstraßengesetz sind in einem Abstand von 20 m zum Rand der Fahrbahn der Bundesstraße 27 keine baulichen Anlagen zulässig. Dies wird auch in soweit akzeptiert, soweit die Anlagen zum Schallschutz ausgenommen sind. Hier ist es notwendig, die Schallschutzanlage möglichst dicht an die Lärmquelle zu legen, damit die Anlage auch die gewünschte Wirkung erhält. Andererseits müßte die Schallschutzmaßnahme wesentlich erhöht werden, um die Wirkung zu erzielen. Die Abstandsfläche könnte durch die Lärmbelastung keiner Nutzung zugeführt werden. Die Ausnahme vermeidet somit unbillige Härten.

3.9 Hinweise

Die festgesetzte überbaubare Fläche liegt über dem ehemaligen Hahlebett. Es wird notwendig, in diesem Bereich Baugrunduntersuchungen durchzuführen, da mit verschiedenen Standfestigkeiten innerhalb der überbaubaren Fläche zu rechnen ist.

Von Seiten des Straßenbauamtes wird darauf hingewiesen, daß die an die Bundesstraße angrenzenden Baugrundstücke vor Beginn der Bauarbeiten zur Bundesstraße hin lückenlos, ohne Tür und Tor einzufrieden sind. Evtl. vorhandene Zufahrten und Zugänge sind vorher aufzuheben und zu beseitigen.

Von Seiten der Landwirtschaftskammer wird darauf hingewiesen, daß im Plangebiet Emissionen aus der Landwirtschaft bzw. Bewirtschaftung der angrenzenden Nutzflächen auftreten können, die zu dulden wären.

Von Seiten der Polizei wird darauf hingewiesen, daß ausreichend Einstellplätze für Lieferanten und Besucher zur Verfügung gestellt werden.

Im Rahmen der Bauplanung sollte eine Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen vorgesehen werden (Möglichst bis 30 % der Fassadenfläche). Empfohlen werden Efeu, Waldrebe, Wilder Wein, Hopfen, Kletterhortensie.

Der anfallende Bodenaushub ist auf dem Grundstück unterzubringen (für Lärmschutzwahl, Niveauanhebung u.a.). Sofern dies nicht möglich ist, muß in jedem Einzelfall ein Nachweis über den Verbleib des Bodens der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden.

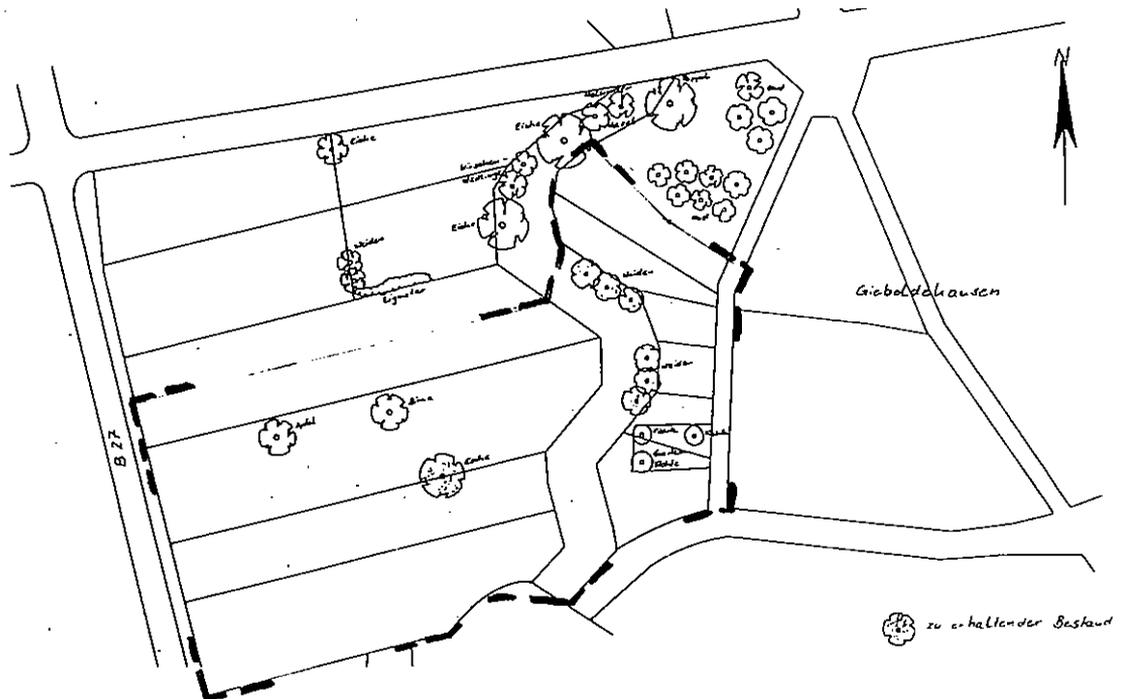
Die Denkmalpflege weist darauf hin, daß das Plangebiet archäologisches Funderwartungsgebiet ist. Schon seit längerem sind Altfinden zur mittelalterlichen Ortsgeschichte bekannt; außerdem verlaufen durch die Fläche mittelalterliche Gewässerarme sowie vermutlich ein Abschnitt der ehemaligen Ortsbefestigung (Graben, Wallreste). Die Erschließungsarbeiten sind rechtzeitig der unteren Denkmalschutzbehörde (Tel.: 0551/525-504) anzuzeigen, damit eine baubegleitende archäologisch-denkmalflegerische Betreuung gewährleistet wird.

3.10 Natur und Landschaft (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

Die geplante Maßnahme stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Dabei muß unterschieden werden, ob es sich um überbaubare Fläche handelt oder um Freifläche. Für den Bereich westlich der überbaubaren Fläche, der als Garten und Parkanlage hergerichtet wird, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht notwendig, zumal die ökologische Wertigkeit nicht verändert wird (Nutzgarten zu Ziergarten-Parkanlage). Für den überbaubaren Bereich sind Maßnahmen erforderlich, um einen Ausgleich zu schaffen. Dabei muß jedoch die Baumasse berücksichtigt werden. So kann nicht von der zulässigen Grund- und Geschoßfläche ausgegangen werden, da hierin ein großer Spielraum für die planenden Architekten gelassen ist.

Außerdem muß berücksichtigt werden, daß ein großer Teil bereits durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan für die bauliche Nutzung bereitgestellt ist. Geht man davon aus, daß das Dachflächenwasser weitgehend auf dem Grundstück versickert wird und ein Teil der Pflanzstreifen als naturbelassener Bereich verbleiben, sowie eine gute Durchgrünung der Stellplätze erfolgt, so ist der Eingriff ausreichend ausgeglichen. Zusätzliche Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Am westlichen Rand des ehemaligen Hahlebettes befinden sich zwei Weidengruppen. Die nördliche Weidengruppe befindet sich nur zur Hälfte im Plangebiet und kann erhalten werden. Die andere Weidengruppe stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Baugrundstückes dar, wenn sie erhalten werden muß. Da durch die geplante Baumaßnahme und die Grundstücksgestaltung eine Vielzahl von Bäumen gepflanzt werden, ist auf eine Festsetzung der Weidengruppen verzichtet. Soweit die Weiden durch die Baumaßnahme entfallen, sollte im Bereich zwischen Knickgasse und Baukörper eine Ersatzpflanzung je entfallenden Baum erfolgen.



3.11 Immissionsschutz

Wie bereits unter baulicher Nutzung dargelegt wurde, sollte die Anordnung der Wohnbereiche weitgehend im Bereich westlich des ehemaligen Hahlebettes angeordnet werden, um keine Beeinträchtigung durch landwirtschaftliche Betriebe zu bekommen.

Im Westen sind die Wohnbereiche jedoch dem Verkehrslärm der B 27 ausgesetzt.

Für die Lärmproblematik wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Büro Bonk Garbsen/Hannover aufgestellt. Danach wird es notwendig, die Wandbauteile für Aufenthalts- und Ruheräume die parallel zur B 27 ausgerichtet sind, mit einem Mindestschalldämmmaß von mindestens 33 dB zu versehen. Damit wird gewährleistet, daß die notwendige Ruhe in den Wohnräumen hergestellt ist.

Zu dem Wohnbereich gehört auch die Garten- bzw. Parkanlage, die den Bewohnern als Aufenthaltsbereich zur Verfügung steht. Hier ist es notwendig Lärmschutzmaßnahmen zu treffen, um einen beschaulichen Aufenthalt im Garten zu ermöglichen.

Für die Lärmreduzierung im Parkbereich stehen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung. So kann mit einer Änderung der zulässigen Fahrgeschwindigkeit die Lärmbelastung reduziert werden. Da die Fahrgeschwindigkeit Auswirkungen auf die Lärmgröße hat, muß die Lärmschutzmaßnahme in Abhängigkeit von der Fahrgeschwindigkeit festgelegt werden. Damit wird auch vermieden, daß unnötige Lärmschutzmaßnahmen erstellt werden.

Im Rahmen einer Verkehrsschau wurde vom Landkreis die Meinung vertreten, daß in dem Bereich der B 27 die Fahrgeschwindigkeit auf 50 km herabgesetzt werden kann. Mit der getroffenen Festsetzung wird dem Bauherrn ermöglicht, entsprechend der zulässigen Geschwindigkeit die Lärmschutzanlage zu erstellen. Nach dem vorliegenden Gutachten reicht eine 3 m hohe Lärmschutzanlage bei 50 km/h Höchstgeschwindigkeit aus.

3.13 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Der Bebauungsplan Nr. 11 "Knickgraben" hat in seinen Festsetzungen auch gestalterische Anforderungen an die Gebäude festgelegt. Dies wird damit begründet, daß der Bereich zum historischen Ortsbild gehört und die neuzulässigen Gebäude sich der historischen Bebauung anpassen sollen. Diese Begründung trifft auch für den Bebauungsplan Nr. 24 "Seniorenwohnheim Knickgraben" zu. Auch das zulässige Seniorenwohnheim soll die historisch gewachsenen baulichen Merkmale aufnehmen und sich in die vorhandene Bebauung einfügen.

§ 1 Dächer

zu 1

Die Dachlandschaft prägt insbesondere den Ortsrand sowie das Landschaftsbild und sollte nicht durch ortsfremde Dachformen gestört werden. So sind Satteldächer zugelassen, die bei End- und Eckbauten mit einem Krüppelwalm versehen werden können. Die Satteldächer sollen einen First aufweisen, damit keine versetzten Dachflächen erstellt werden können.

zu 2

Die in Gieboldehausen historisch gewachsene Dachneigung liegt zwischen 45° bis 60°. Das geplante Gebäude sollte sich möglichst der historischen Dachneigung anpassen. Da jedoch bei einem größeren Baukörper und bei Einhaltung der historischen Dachneigung der Dachkörper sehr hoch wird, tritt damit eine ungewollte Gebäudehöhe ein. Die Mindestdachneigung wird diesbezüglich auf 30° festgesetzt. Damit wird noch eine Anlehnung an die gewachsene Dachlandschaft sichergestellt. Mit der Festsetzung sind Dachneigungen zwischen 30° und 60° zulässig.

Desweiteren ist der Dachversatz von Gebäude zu Gebäude von ortstypischer Bedeutung. Dieser Versatz soll nachvollzogen werden, wenn mehrere Gebäude aneinandergereiht werden.

zu 3

Die Dacheindeckung soll möglichst mit naturroten Tonpfannen erfolgen, da diese ortstypisch sind. Da jedoch die Farbgebung die Dachlandschaft vorwiegend beeinflusst, sind auch rote Betonpfannen mit gewellter Oberfläche zulässig.

zu 4

Die durch die Dachneigung bedingten großen Dachflächen können durch Dachaufbauten (Dachgauben, Dachhäuser u.a.) wesentlich verändert werden, wodurch eine negative Ausstrahlung erfolgt. Um dies zu vermeiden, sind nur Schlepp- und Giebelgauben mit mindestens 30° Dachneigung zugelassen. Dabei darf die Gaube nur über 2/3 der Gebäudelänge erfolgen, um die Dachneigung insgesamt nicht zu verfälschen.

Zum Ortgang muß die Gaube einen Abstand von 1,5 m besitzen. Auch darf die Traufe nicht durch die Gaube unterbrochen werden. Beide Beschränkungen sollen dazu beitragen, den Charakter des Satteldaches zu erhalten.

Zu 5

Negativgauben sind ausgeschlossen, da sie das Dach aufreißen und die Dachlandschaft erheblich beeinträchtigen.

§ 2 Außenwände

Eine Gestaltung der Außenwände soll grundsätzlich nicht festgesetzt werden. Nur wenn Fassaden verkleidet bzw. behängt werden, soll auf den Behang Einfluß genommen werden. Als Wandbehang sind nur Dachpfannen und Holzverschalung zulässig. Diese Materialfestlegung orientiert sich an den historischen Wandverkleidungen.

§ 3 Ausnahmen

Durch die Festlegung der Dachneigung sind auch untergeordnete Anbauten oder Nebengebäude gezwungen ein Satteldach zu erhalten. Dies ist gestalterisch nicht vertretbar und führt zu ungewollten Härten.

Mit der Ausnahme sollen diese Härten abgebaut werden, so daß 1-geschossige Anbauten sowie 1-geschossige Einzelgebäude abweichende Dachformen und Eindeckungen erhalten können.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünfläche festgesetzt sind (§ 24 BauGB).

Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§§ 25, 26 BauGB).

Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigung nach § 125 BauGB).

Umlegung zur Erschließung oder Neugestaltung der Grundstücke (§§ 45 ff BauGB).

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet wird von EEW sichergestellt. Die Druckverhältnisse sind zur Versorgung des Gebietes ausreichend.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Trinkwasserleitung. Die EEW stellt Löschwasser nur im Rahmen der Transportkapazität der Versorgungsleitungen zur Verfügung. Sollte die zur Verfügung stehende Menge nicht ausreichen, besteht die Möglichkeit der Wasserentnahme aus der Rhume (Brücke-Rhumestraße) sowie aus der Hahle (Brücke B 27). Die Feuerwehr der Samtgemeinde Gieboldehausen ist mit entsprechendem Gerät ausgerüstet, ausreichend Löschwasser über eine Wegstrecke von 1.500 m zu transportieren.

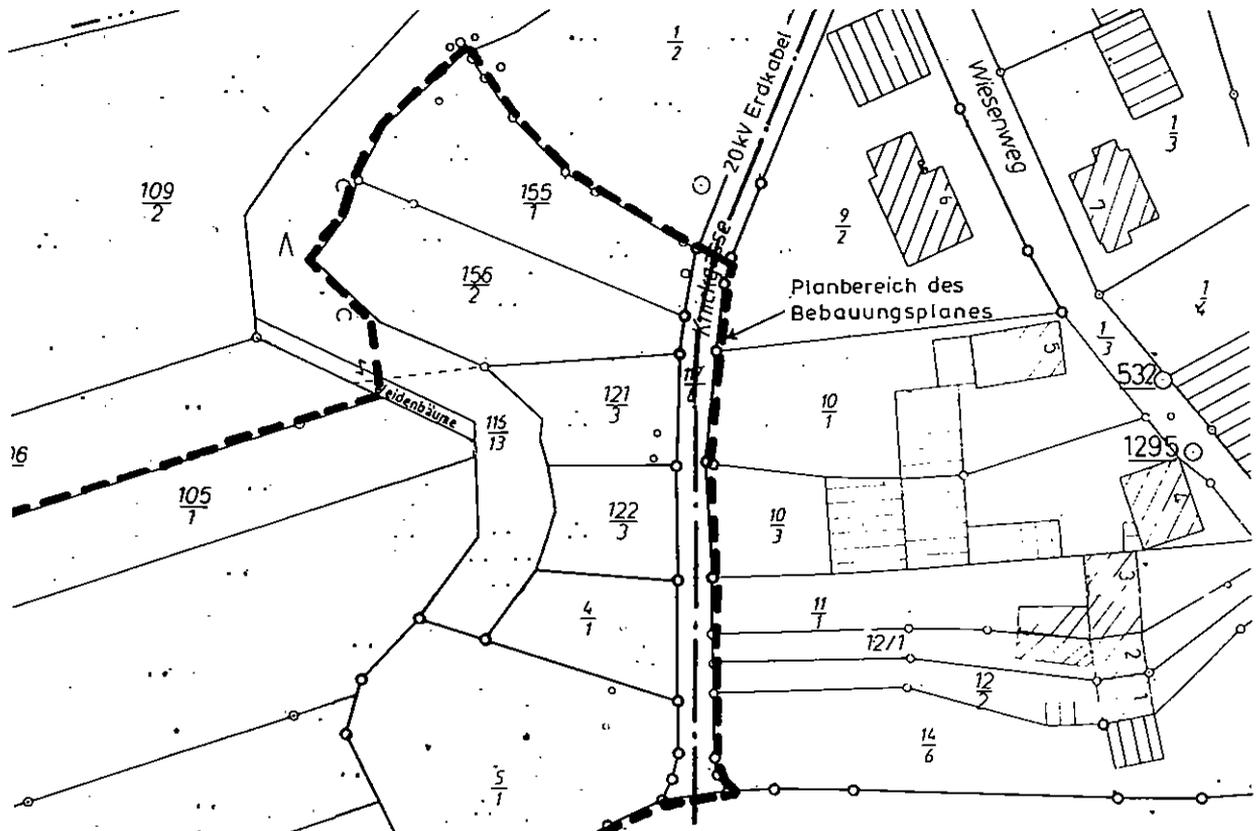
Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird der örtlichen Kläranlage zugeleitet.

Das anfallende Oberflächen- und Grundwasser wird über die vorhandenen Regenwasserkanäle unter Beachtung der wasserrechtlichen Erlaubnis dem nächsten Vorfluter zugeleitet.

Im Rahmen der Bauplanung soll untersucht werden, inwieweit Dachflächenwasser durch Versickerung dem Grundwasser zugeführt werden kann. Soweit dies problemlos möglich ist, ist die Versickerung auf dem Grundstück weitgehend vorzusehen. Das überschüssige Wasser kann dann dem Regenwasserkanal zugeführt werden.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM sichergestellt. Im Bereich der Knickgasse befindet sich ein 20 kV Kabel, dessen Bestand gesichert bleiben muß (siehe Kabelplan).



4.3 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen jeglicher Art (geschlossene Müllplätze usw.) sowie Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

4.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

Als Befestigung für die vorgesehenen Einstellplätze ist versickerungsfähiges Material zu verwenden (z.B. Pflaster mit hohem Fugenanteil, Schotterrasen).

4.5 Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

Spielplätze für Kleinkinder im Alter von bis zu 6 Jahren sind gemäß § 2 (1) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht anzulegen.

Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren ist mit einer Größe von 1275 m² im Bebauungsplan ausgewiesen. Dieser Platz ist für das angrenzende Mischgebiet im Bebauungsplan Nr. 11 "Knickgraben" ausgewiesen. Durch die Verlegung des ursprünglichen Kinderspielplatzes und der damit verbundenen Vergrößerung von 539 m² tritt eine Verbesserung des Bedarfes ein.

Bedarf alt für den Bebauungsplan Nr. 11 "Knickgraben"

383 m² Spielplatzbedarf alt
736 m² Spielplatzgröße alt

Bedarf neu für den Bebauungsplan Nr. 11 "Knickgraben"

368 m² Spielplatzbedarf neu
1275 m² Spielplatzgröße neu

4.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Für die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen werden im Endzustand einschließlich Behördenleistung folgende Kosten geschätzt:

Erwerb und Freilegung	8.500,-- DM
Verkehrsflächenausbau	132.750,-- DM
Anlage der Grünflächen	50.000,-- DM
Regenwasserkanal	vorh.
Schmutzwasserkanal	vorh.

Diese Kosten werden von der Gemeinde getragen bzw. umgelegt.

Die Kosten für die Strom- und Wasserversorgung sowie für das erforderliche Fernmeldenetz werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

4.7 Die vorgesehene Finanzierung der zu treffenden Maßnahmen

Der Ausbau der notwendigen Erschließungsanlagen wird zu gegebener Zeit je nach Bedarf erfolgen. Die Finanzierung wird rechtzeitig im Haushalt der Gemeinde vorgesehen.

4.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von	1,1129 ha
davon sind Gemeinbedarfsfläche/	
Senioren-Wohnheim	0,9323 ha
Verkehrsfläche	0,0531 ha
Grünfläche-Spielplatz	0,1275 ha

Bei der geplanten Baudichte von 0,4 GFZ ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 3.729 m².

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 24

"Seniorenwohnheim Knickgraben"

vom 11.05.1992 bis einschließlich 12.06.1992

öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat des Flecken Gieboldehausen
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Gieboldehausen, den 26. Juni 1992

gez. Grobecker
Bürgermeister

i. V. gez. Kutzborski
Gemeindedirektor