

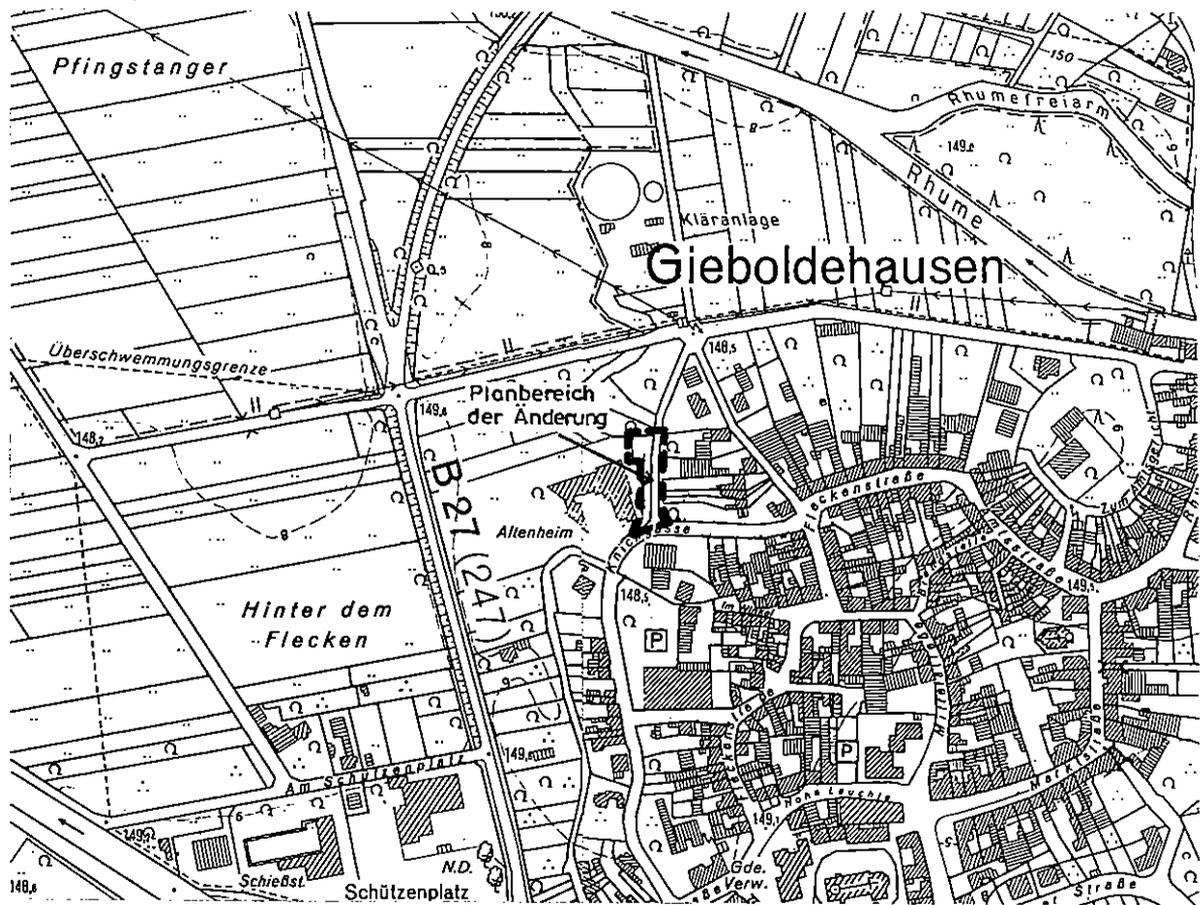
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
08.12.1995	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

FLECKEN GIEBOLDEHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "SENIORENWOHNHEIM KNICKGRABEN", 1. ÄNDERUNG

Übersichtsplan 1:5000



Ausschnitt aus der DGK 5 Nr.4327 Fortführungsstand 1990
Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 14.11.94 Az:VAB 1131/94
Herausgeber: Katasteramt Göttingen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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



Sozialen Zwecken dienende
Gebäude und Einrichtungen/
Seniorenwohnheim

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

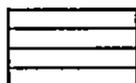


Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

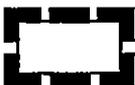


Elektrizität/Trafo

SONSTIGE PLANZEICHEN



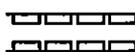
Umgrenzung der Flächen, die von der
Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)



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



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



Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende
Flächen für die Öffentlichkeit
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
2. Für je 4 nicht überdachte errichtete Stellplätze ist ein hochwertender standortheimischer Laubbaum auf dem Baugrundstück anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Abgängigkeit ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat des (Flecken) diesen Bebauungsplan Nr. 24, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Gieboldehausen, den 09. Jan. 1996

Siegel

gez. Grobecker

gez. Wüstefeld

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß des Flecken Gemeinde hat in seiner Sitzung am 31.1.95 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß/Änderungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 4 BauGB *) ortsüblich bekanntgemacht.

Gieboldehausen, den 09. Jan. 1996

Siegel

gez. Wüstefeld

Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte VP 1131/94 2/96

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katasteramtes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.11.94). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Göttingen, den 4. Jan. 1996

Katasteramt Göttingen

Im Auftrage

Siegel

gez. Robowski
Vermessungsoberamtsrat

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Dezember 1994

BIURO KELLER
Städtebauliche Planung
30519 Hannover, Lotharstraße 15
Telefon (0511) 622560 Fax (0511) 622562

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß des Flecken Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.6.95 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 3.8.95 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.8.95 bis 15.9.95 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gieboldehausen, den 09. Jan. 1996

Siegel

gez. Wüstefeld

Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß des Flecken Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gieboldehausen, den

Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß des Flecken Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Gieboldehausen, den

Gemeindedirektor

Satzungsbeschuß

Der Rat des Flecken Gemeinde hat den Bebauungsplan, 1. Änderung, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 8.12.95 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gieboldehausen, den 09. Jan. 1996

Siegel

gez. Wüstefeld

Gemeindedirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 12.02.96 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan, 1. Änderung wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/Ausnahmen der durch kenntlich gemachten Teile *) nicht geltend gemacht.

Braunschweig, den 18.3.96

Siegel

i.A.
gez. Arnemann

Beitrittsbeschuß

Der Rat des Flecken Gemeinde ist den in der Verfügung vom Az.: , aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Gieboldehausen, den

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 4.4.96 im Amtsblatt bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit am 4.4.96 rechtsverbindlich geworden.

Gieboldehausen, den 25.04.96

Siegel

gez. Wüstefeld

Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes geltend gemacht worden.

Gieboldehausen, den

Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Gieboldehausen, den

Gemeindedirektor

Anmerkung:
*) Nichtzutreffendes streichen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 "Seniorenwohnheim Knickgraben"
1. Änderung

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Mit Beschluß vom 31.01.1995 hat der Verwaltungsausschuß des Flecken die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Seniorenwohnheim Knickgraben" beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 liegt im Nordwesten der Ortslage von Gieboldehausen an der Knickgasse. Der Planbereich der 1. Änderung wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

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 20 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1.-14. und 16.-19. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 15. und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf "Seniorenwohnheim" dar.

2.2 Natur und Landschaft

Die Änderung sieht eine Verringerung der Straßenfläche vor. Damit ist ein Eingriff in den Naturhaushalt nicht gegeben. Die Änderung ist im Sinne der Natur- und Landschaftspflege.

2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

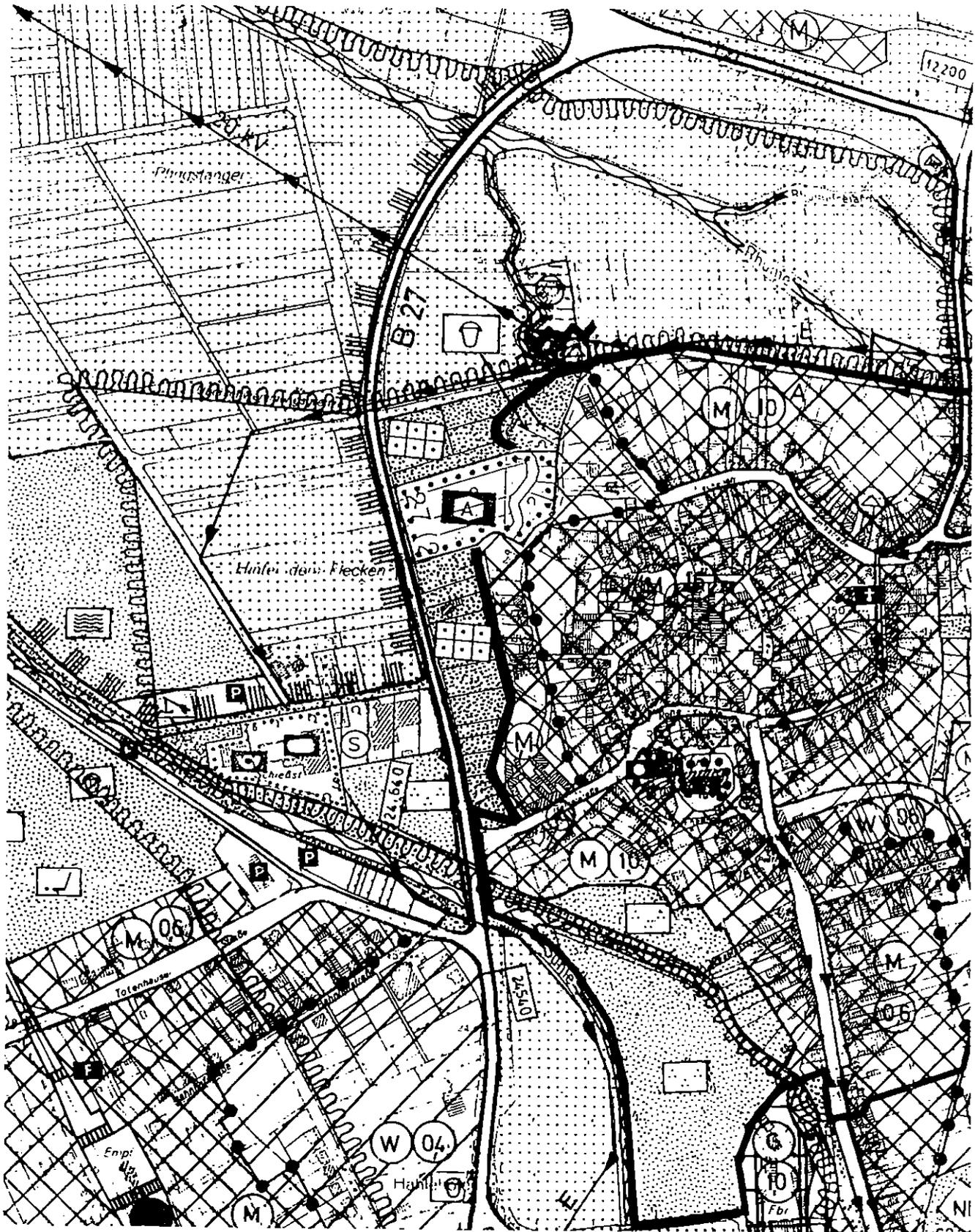
Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden von dem Bebauungsplan nicht berührt.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

3.1 Regionalplanung

Der Flecken Gieboldehausen hat von der Raumordnung und Landesplanung die Aufgabe eines Grundzentrums erhalten. Zu dem Aufgabenbereich eines Grundzentrums gehört die Erhaltung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, M. 1 : 5.000



3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung (Planungsabsicht)

Der Flecken Gieboldehausen hat im Jahre 1992 den Bebauungsplan Nr. 24 "Seniorenwohnheim Knickgraben" aufgestellt, dem am 24.8.1992 von der Bezirksregierung Braunschweig bescheinigt wurde, daß bei der Aufstellung keine Verletzungen von Rechtsvorschriften erfolgt sind. Mit Bekanntmachung vom 24.9.1992 im Amtsblatt des Landkreises wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Ziel der 1. Änderung ist es, die vorgesehene Straßenerweiterung auf das bestehende Maß zurückzunehmen. Unter diesem Gesichtspunkt hat der Verwaltungsausschuß die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 beschlossen.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Die aufgegebenen Verkehrsfläche wird der Fläche für den Gemeinbedarf Seniorenwohnheim zugeordnet.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Durch die Änderung wird die überbaubare Fläche nicht berührt. Die festgesetzte bauliche Ausnutzung bleibt unverändert erhalten.

3.5 Verkehr

Die Erschließung des Seniorenwohnheims erfolgt über die Knickgasse, die vor dem Kinderspielplatz einen Wendeplatz erhalten sollte, um ein Durchfahren zur Wiesenstraße zu vermeiden.

Nach Abschluß der Baumaßnahmen des Seniorenwohnheims ist die Knickgasse nicht erweitert und auf die Anlegung des Wendeplatzes verzichtet worden.

Von Seiten des Seniorenwohnheimes wird auf die derzeitige Verkehrsabwicklung verwiesen, die konfliktlos erfolgt. Dieser Verkehrsablauf benutzt die vorhandene Zufahrt zum Seniorenheim für den Wendevorgang. Um dies planungsrechtlich sicherzustellen, wird der Bereich mit einem Geh- und Fahrrecht für die Öffentlichkeit belegt. Damit ist der Wendeplatz als Wendestoßer rechtlich abgesichert.

Die Knickgasse soll für den Durchgangsverkehr zum Kälberboyweg gesperrt werden. Dies ist für die Verkehrssicherheit insbesondere auch für die Bewohner des Seniorenheimes von Bedeutung. Dafür sind keine Rückbaumaßnahmen notwendig, sondern lediglich ein Sperrpfosten in Verlängerung der Nordgrenze des Seniorenheimes. Dadurch wird der rückwärtige Andienungsverkehr für die Grundstücke der Wiesenstraße nicht behindert.

Soweit verkehrsregelnde Maßnahmen erforderlich werden, sollen diese bei einer nächsten Verkehrsschau festgelegt werden.

3.6 Textliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen werden, soweit die Fläche des Änderungsbereiches betreffen, unverändert übernommen. Die übrigen Textlichen Festsetzungen bleiben unverändert erhalten.

3.7 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die 1. Änderung wird die geplante Versiegelung (Straßenausbau) verringert. Damit wird der Eingriff in den Naturhaushalt geringer. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3.8 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung des Seniorenwohnheims ist durch die EEW sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung des Seniorenwohnheims ist sichergestellt..

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

Um die Vorfluter nicht zusätzlich durch die sofortige Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu belasten, sollen auf den Grundstücken Zisternen erstellt werden, in denen das Oberflächenwasser aufgefangen und als Brauchwasser im Gartenbereich verwendet wird. Lediglich das überschüssige Oberflächenwasser soll über den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM sichergestellt.

Die Versorgung mit Erdgas ist im Baugebiet möglich und wird von den Westharzer Kraftwerken GmbH sichergestellt.

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.

4.5 Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

Spielplätze für Kleinkinder und Kinder sind nicht erforderlich.

4.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen und Behördenleistungen sind für das Baugebiet abgeschlossen. Kosten entstehen aufgrund der 1. Änderung nicht.

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

4.7 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 0,0701 ha

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 24

"Seniorenwohnheim Knickgraben", 1. Änderung

vom 14.08.1995 bis einschließlich 15.09.1995

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

Gieboldehausen, den 09. Jan. 1996

gez. Grobecker
Bürgermeister

gez. Wüstefeld
Gemeindedirektor