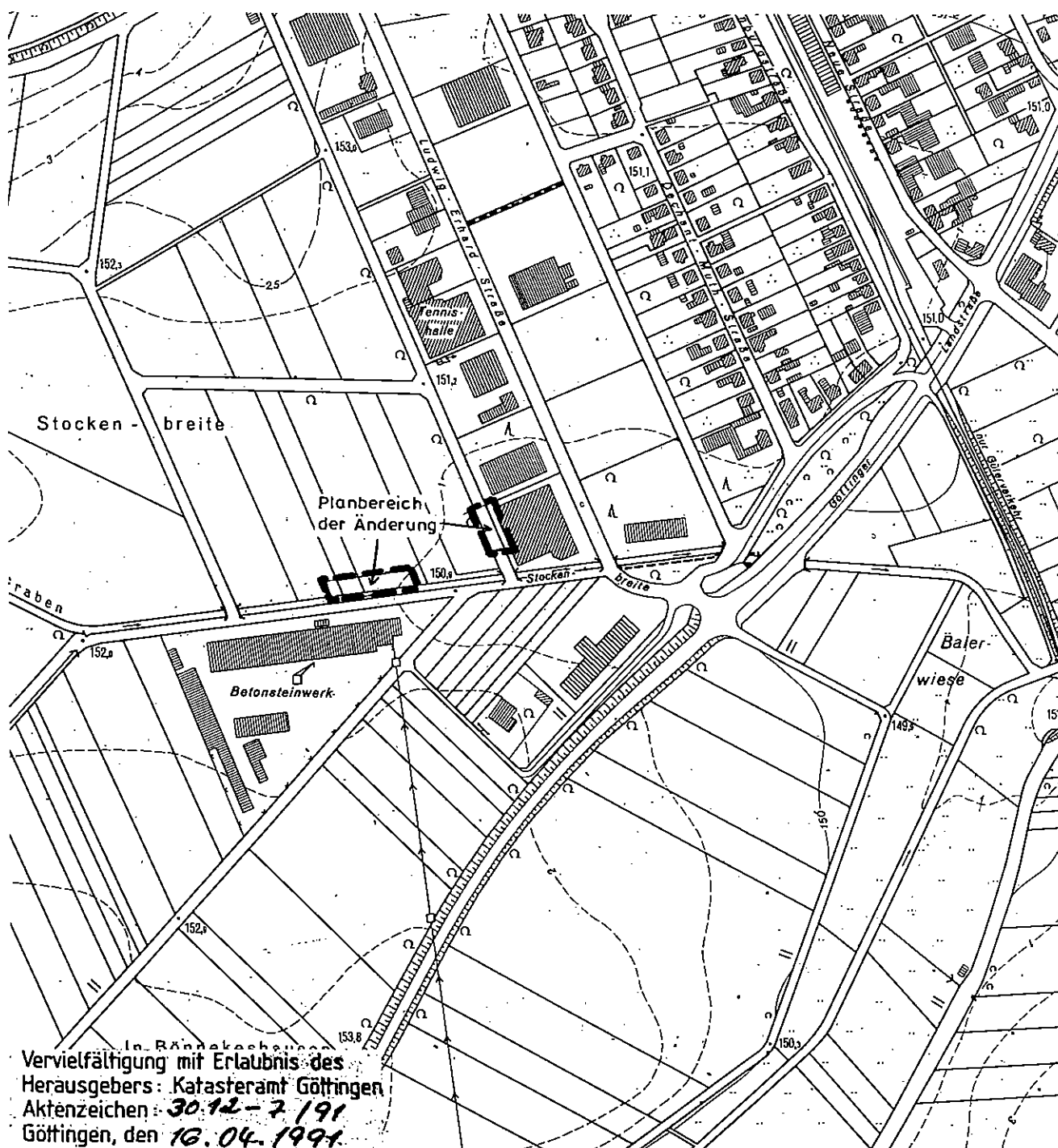


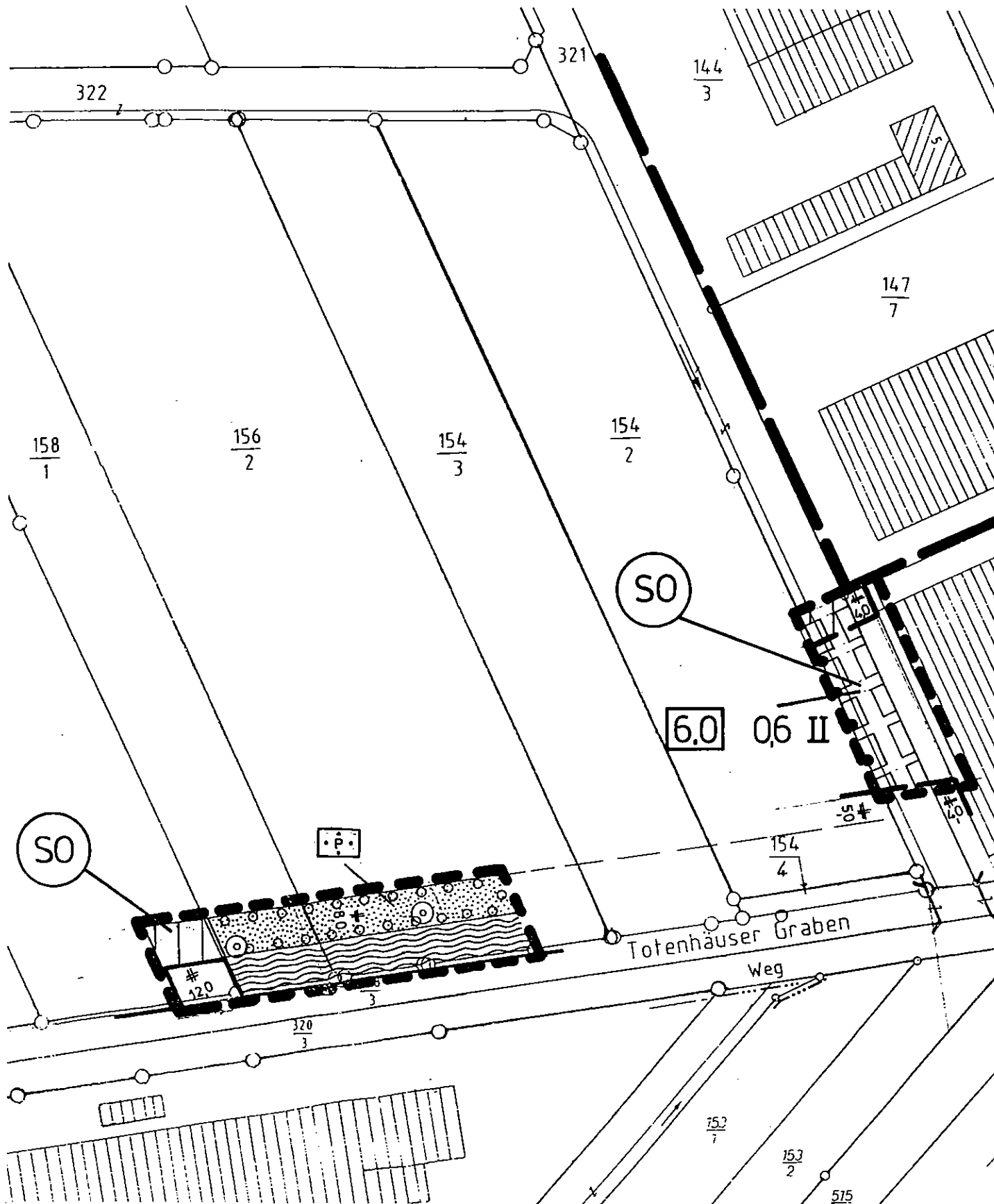
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 13 (1) BauGB	gem. § 10 BauGB	gem. § 12 BauGB
31.8.1993			

FLECKEN GIEBOLDEHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 25 "GEWERBEGEBIET STOCKENBREITE" 1. ÄNDERUNG (VEREINFACHT GEMÄSS § 13 (1) BAUGB)



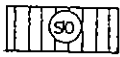
Bebauungsplan Nr. 25 "Gewerbegebiet Stockenbreite" 1. Änderung
(vereinfacht gemäß § 13 (1) BauGB)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BaunVO)
(siehe Textliche Festsetzungen)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BaunVO)

60

Baumassenzahl

05

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

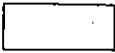
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BaunVO)



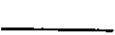
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



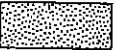
Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünanlage

p

privat

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

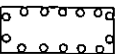


Wasserflächen/Graben

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)

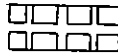


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung)



Anpflanzung von Laubbäumen I. Größenordnung. Eine Abweichung von 3 m vom festgesetzten Standort in jede Richtung ist zulässig.

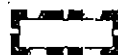
SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Versorgungsträgers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



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



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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Das sonstige Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Einkaufszentren.

Zulässig sind:

- Möbelmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 15.000 m².
- Bau- und Hobbymarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1700 m².
- Verbrauchermarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 2000 m².
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen.

Ausnahmen können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

- Im Sondergebiet, Industriegebiet und Gewerbegebiet dürfen die baulichen Anlagen eine Höhe von 166 m ü. NN nicht überschreiten.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in dem mit Grünanlage gekennzeichneten Bereich (private Grünanlage) je 150 m² festgesetzte Pflanzstreifenfläche ein hochwachsender einheimischer Laubb Baum I. oder II. Größenordnung und zehn Großsträucher (Laubgehölze, natürliche Wuchshöhe über 2,5 m) anzupflanzen und zu erhalten. Die durch Einzelanpflanzung festgesetzten Bäume I. Größenordnung können auf die Festsetzung angerechnet werden.
- Im Sondergebiet, Industriegebiet und Gewerbegebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für jeweils 5 errichtete Stellplätze mindestens ein hochwachsender einheimischer Laubb Baum I. oder II. Größenordnung im Stellplatzbereich anzupflanzen und zu erhalten.
- Im Sondergebiet, Industriegebiet und Gewerbegebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche zwei hochwachsende Laubbäume I. oder II. Größenordnung anzupflanzen und zu erhalten.

Verfahrensvermerke

Der Rat des Flecken hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 beschlossen. 6) Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Gieboldehausen, den

(Siegel)

~~Stadt/Gemeindedirektor~~

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 1113/92
Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 2/92). 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.Sep.1993

(Siegel)

gez. Robowski
Vermessungsoberratsrat

Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Hannover im April 1993

Architekturbüro Keller

Körflinger Straße 7
3009 Hannover
Tel. 05 11 452 05 61

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 11.10.1993

(Siegel)

gez. i.V. Kutzborski
~~Stadt/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 31.08.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gieboldehausen, den 11.10.1993

(Siegel)

gez. i.V. Kutzborski
~~Stadt/Gemeindedirektor~~

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist der/dem 2) am 3) gem. § 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)

(Siegel)

~~Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB)/Der Satzungsbeschuß der vereinfachten Änderung 5) ist gem. § 12 BauGB am 27.01.1994 im Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht worden.~~

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 27.01.1994 in Kraft getreten.

Gieboldehausen, den 28.01.1994

(Siegel)

gez. i.V. Kutzborski
~~Stadt/Gemeindedirektor~~

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht 5) geltend gemacht worden.

Gieboldehausen, den

(Siegel)

~~Stadt/Gemeindedirektor~~

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

Gieboldehausen, den

(Siegel)

~~Stadt/Gemeindedirektor~~

Anmerkungen

- 1) Nur falls erforderlich.
- 2) Bezirksregierung bzw. Landkreis entsprechend der Regelung in § 1 DV BauGB vom 14.07.87.
- 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.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt geltenden Fassung und den §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157), in der zuletzt geltenden Fassung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1982 (Nds.GVBl. S. 229), in der zuletzt geltenden Fassung hat der Rat des Flecken die vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Gieboldehausen, den 11.10.1993

(Siegel)

gez. Grobecker
Bürgermeister

gez. i.V. Kutzborski
~~Stadt/Gemeindedirektor~~

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 "Gewerbegebiet Stockenbreite" 1. Änderung
(vereinfacht gemäß § 13 (1) BauGB)**

Der Rat des Flecken Gieboldehausen hat mit Beschluß vom 20.2.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Gewerbegebiet Stockenbreite" beschlossen. Mit Beschluß vom 10.12.1992 hat der Rat den Bebauungsplan Nr. 25 als Satzung beschlossen. Mit Schreiben vom 29.3.1993 hat der Landkreis Göttingen im voraus erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird, wenn die aufgezeigten Mängel beseitigt werden.

Der Flecken Gieboldehausen führt die Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 (1) BauGB) durch.

Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung betrifft 2 Teilbereiche am Totenhäuser Graben und im Sondergebiet. Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird wie auf dem Deckblatt im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

Änderungsanlaß

Von Seiten des Betreibers des Möbelmarktes wurde beantragt, die Zufahrt zum Sondergebiet um 55 m nach Westen zu verschieben und auf 12 m Breite aufzuweiten. Desweiteren wurde beantragt, das Leitungsrecht nicht nur im Obergeschoß sondern auch im Erdgeschoß zu überbauen.

Inhalt der Änderung

Die Zufahrt zum Sondergebiet wird um 55 m nach Westen verlegt. Die bisherige Zufahrt wird als Wasserfläche und private Grünanlage ausgewiesen und die neue Zufahrt mit 12 m Breite als Verkehrsfläche (Überbrückung des Totenhäuser Grabens) und als Sondergebiet dargestellt. Durch die neue Zufahrt wird ein Standort für einen anzupflanzenden Laubbaum aufgehoben. Dieser wurde nach Osten in die Grünfläche verschoben.

Die Baufläche "ab I. Obergeschoß" wird in eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Das Leitungsrecht bleibt unverändert erhalten. Es ist beim Bau sicherzustellen, daß die durch Leitungsrecht gesicherten Kanäle jederzeit unterhalten werden können. Eine zusätzliche statische Belastung darf nicht erfolgen. Hier sind die Auflagen des Leitungsträgers zu berücksichtigen. Die Grund- und Baumassenzahl sowie die Baugrenzen bleiben unverändert.

Begründung

Die festgesetzte Stellplatzzufahrt liegt zu dicht an der überbaubaren Fläche. Um eine zentrale Zufahrt zu schaffen und den Verkehr besser zu verteilen, ist eine Zu- und Abfahrt im Mittelbereich der Stellplätze besser angeordnet. Aus verkehrlicher Sicht war die bisherige Ein- und Ausfahrt im leichten Versatz zur Planstraße nicht ganz unproblematisch. Durch die Verlegung wird der Verkehrsablauf sicherer. Aus Sicht des Naturschutzes ergeben sich zur bisherigen Planung keine wesentlichen Veränderungen. Für die Zufahrt muß ohnehin eine Ausgleichsmaßnahme durchgeführt werden.

Die Überbauung des Leitungsrechtes ist für den geplanten Möbelmarkt von besonderer Bedeutung. Hier soll auf der Erdgeschoßebene auch eine Verbindung zum vorhandenen Gebäude geschaffen werden. Mit dem Leitungsträger ist bereits eine Abstimmung erfolgt. So wird es notwendig, unter dem Neubau 4 Leerrohre einzubauen und eine Sicherung durch Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten der EAM eintragen zu lassen. Eine Überbauung ist damit konfliktlos möglich.

Das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird im Rahmen dieser Änderung nicht angetastet und soll auch nicht verändert werden. Die baulichen Anlagen sind entsprechend vorzusehen, wobei das Geh- und Fahrrecht auf die Unterhaltung der Leitungen bezogen ist.

Durch die Bebauung auch im Erdgeschoß wird die zulässige Baumasse nicht erhöht, da die Grundflächenzahl sowie die Baumassenzahl unverändert erhalten bleibt.

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

Die 1. Änderung (vereinfacht) wurde im Einvernehmen mit den Eigentümern, betroffenen Nachbarn und Trägern öffentlicher Belange vorgenommen.

Gieboldehausen, den 11.10.1993

gez. Grobecker

Bürgermeister

gez. i.V. Kutzborski

Gemeindedirektor