

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
 §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)

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

Zahl der Vollgeschosse
 II als Höchstmaß

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

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

GRÜNFLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

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)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze

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

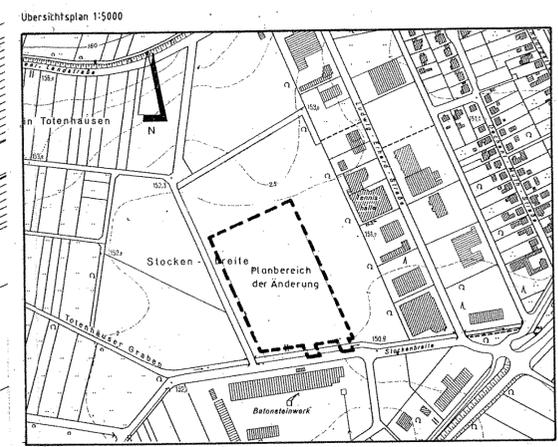
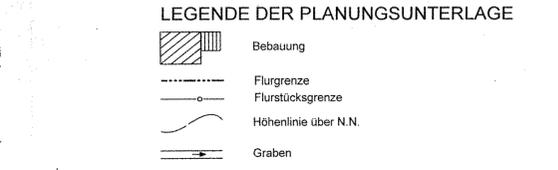
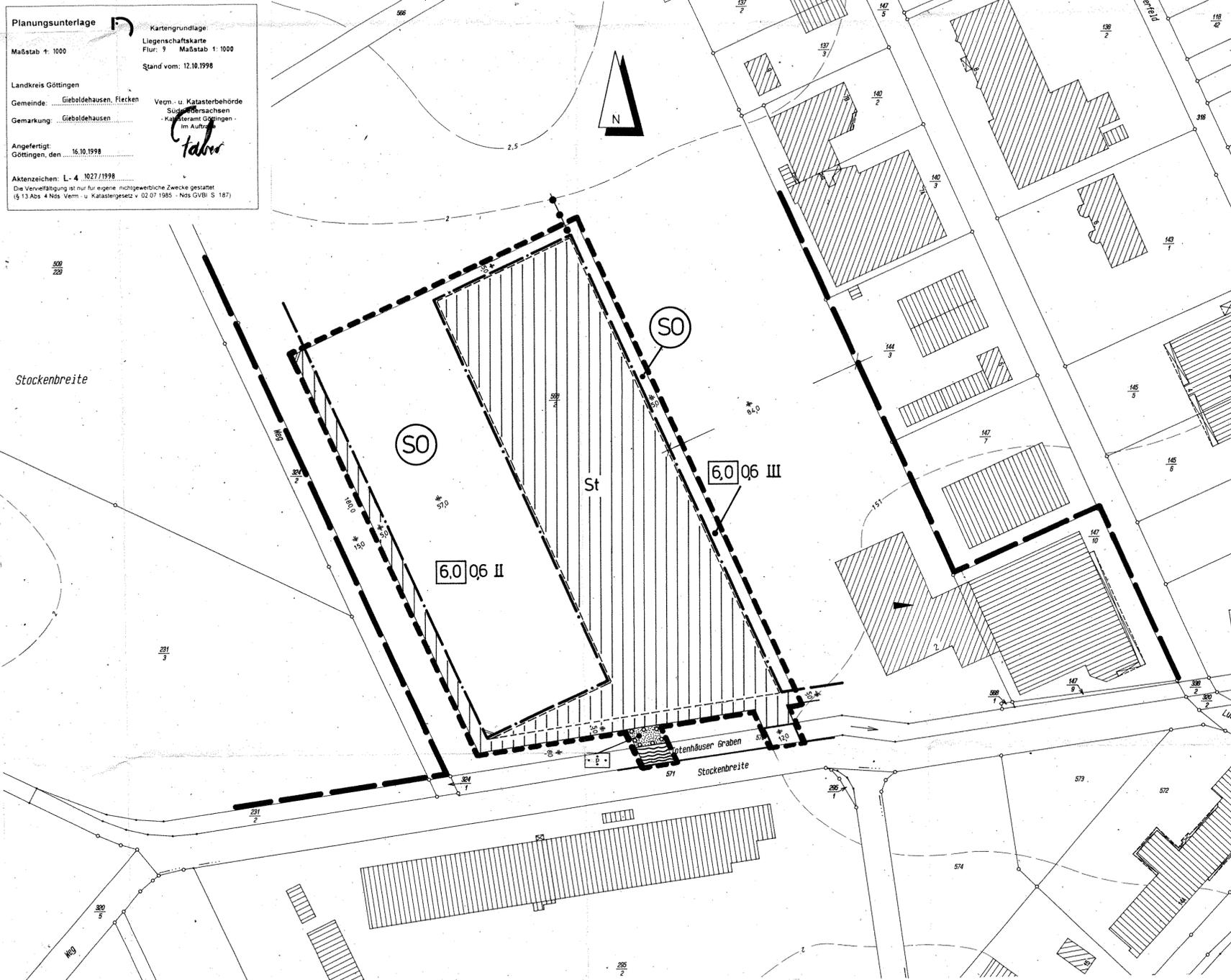
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

nicht überbaubare Fläche
 bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Das sonstige Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Einkaufszentren.
 Zulässig sind:
 a) Möbelmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 15.000 m².
 b) Bau- und Hobbymarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1.700 m².
 c) Verbrauchermarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 2.000 m².
 d) Die der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen.
 Ausnahmen können zugelassen werden:
 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Im Sondergebiet dürfen die baulichen Anlagen eine Höhe von 166 m ü. NN nicht überschreiten.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in dem mit gekennzeichneten Bereich (private Grünanlage) je 150 m² festgesetzte Pflanzstreifenfläche ein hochwertiger Laubbaum I. oder II. Größenordnung und zehn Großsträucher (Laubgehölze, natürliche Wuchshöhe über 2,5 m) anzupflanzen und zu erhalten.
- Diese Textlichen Festsetzungen sind von der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes nicht betroffen.
- Im Sondergebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für jeweils 5 errichtete Stellplätze mindestens ein hochwertiger einheimischer Laubbaum I. oder II. Größenordnung im Stellplatzbereich anzupflanzen und zu erhalten.
- Im Sondergebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche zwei hochwertige Laub-bäume I. oder II. Größenordnung anzupflanzen und zu erhalten.
- Diese Textlichen Festsetzungen sind von der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes nicht betroffen.



Ausschnitt aus der DGK 5 4327 Fortführungsstand: 1994
 Vervielfältigungserlaubnis erteilt am: 16.10.1998
 Az.: L-1027/1998
 Herausgeber: Verm.- u. Katasterbehörde Südniedersachsen
 - Katasteramt Göttingen -

URSCHRIFT

GIEBOLDE - HAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 25

GEWERBEGEBIET

STOCKENBREITE

3. ÄNDERUNG

(VEREINFACHT GEM. § 13 (1) BauGB)

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGS-
 VERORDNUNG 1990, PLANZEICHENVER-
 ORDNUNG, BUNDESNATURSCHUTZGESETZ
 IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN
 FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 99 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat des Fleckens die vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden/ebenenstehenden Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Gieboldehausen, den 22. Jan. 1999

Bürgermeister
 Gemeindevorstand

Der Rat/Verwaltungsausschuss des Fleckens hat in seiner Sitzung am 23.09.1998 die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 beschlossen, a) Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13 Abs. 1 BauGB ortsbüchlich bekanntgemacht.

Gieboldehausen, den 22. Jan. 1999

Bürgermeister
 Gemeindevorstand

Kartengrundlage: Flurkartenwerk

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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 10/1988). 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
 Göttingen, 29. Dez. 1998

Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Hannover im November 1998

BÜRO KELLER
 Büro für städtebauliche Planung
 30559 Hannover, Lothinger Strasse 15
 Telefon (0511) 5298-0 Fax 529882

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

Gieboldehausen, den 22. Jan. 1999

Bürgermeister
 Gemeindevorstand

Der Rat des Fleckens hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (§ 13 BauGB) nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 16.12.1998 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gieboldehausen, den 22. Jan. 1999

Bürgermeister
 Gemeindevorstand

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist dem/der Eigentümer/den Eigentümern am am gemäß § 10 Abs. 2 BauGB angezeigt.

Die/der Eigentümer/den Eigentümern ist/ist es erklärt, daß sie/er unter Auflagen (mit Maßgaben a) - keine Verletzung von Bauvorschriften geltend macht (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Der Satzungsbeschluss der vereinfachten Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am öffentlich bekanntgemacht worden.

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

Gieboldehausen, den 22. Jan. 1999

Bürgermeister
 Gemeindevorstand

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 Inkrafttreten der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Gieboldehausen, den 03. DEZ. 2007

Bürgermeister
 Gemeindevorstand

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

Gieboldehausen, den 03. DEZ. 2007

Bürgermeister
 Gemeindevorstand

Anforderungen:
 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 Aufstellungsbeschluss gefasst wurde.

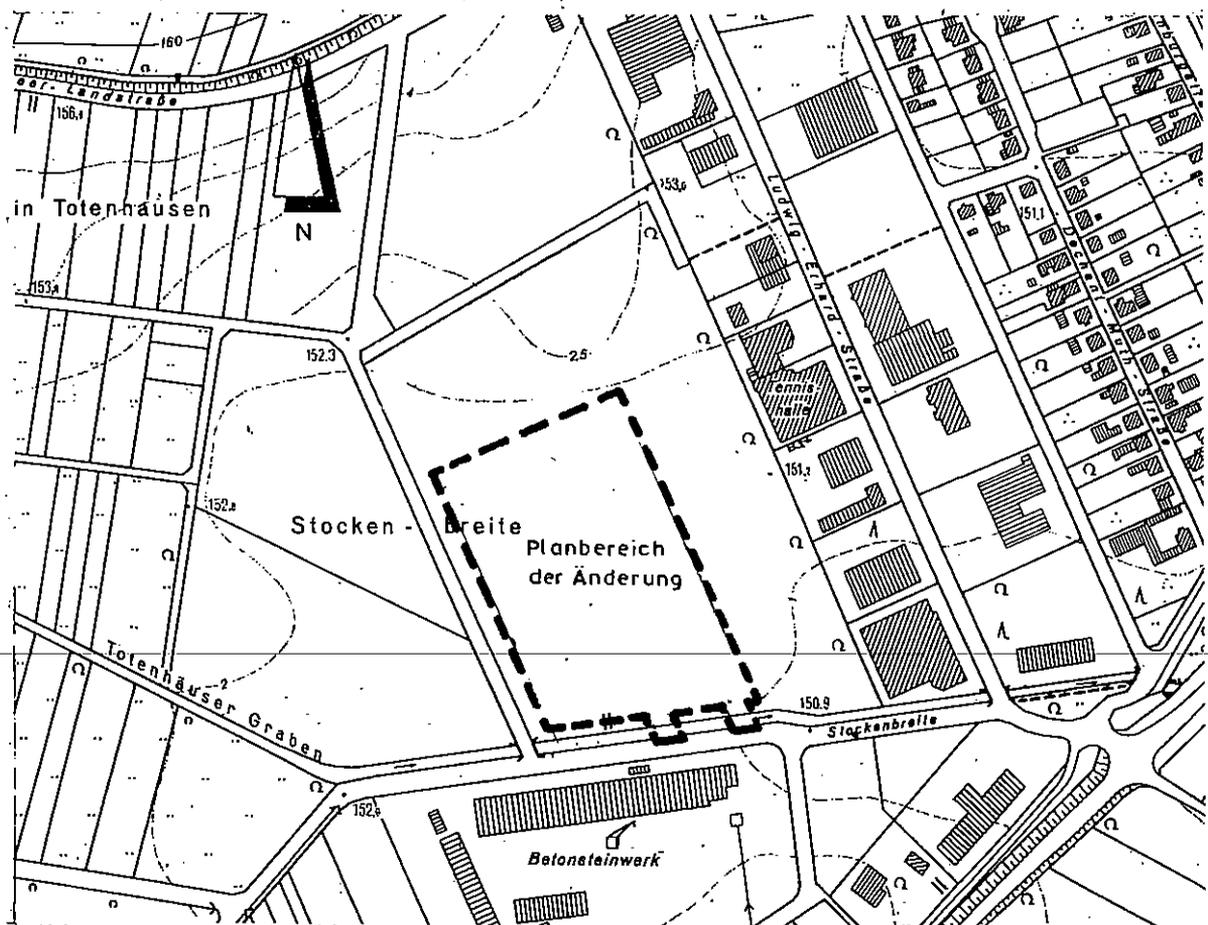
GEM § 13 BauGB	GEM § 10 (1) BauGB	GEM § 10 (3) BauGB		
BEARBEITET: 16. 11. 1998 / RO.	STAND: 18.12.1998 / RO.			

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 13 BauGB	gem. § 10 (1) BauGB	gem. § 10 (3) BauGB
18.12.1998			

FLECKEN GIEBOLDEHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 25 "GEWERBEGEBIET STOCKENBREITE" 3. ÄNDERUNG
(VEREINFACHT GEMÄSS § 13 BAUGB)

Übersichtsplan 1:5000



Ausschnitt aus der DGK 5 4327 Fortführungsstand: 1994

Vervielfältigungserlaubnis erteilt am: 16.10.1998

Az: L 4 - 1027/1998

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

Der Rat des Flecken Gieboldehausen hat mit Beschluß vom 20.02.1992 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 29.03.1993 hat der Landkreis Göttingen im voraus erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird, wenn die aufgezeigten Mängel beseitigt werden. Mit Bekanntmachung vom 22.04.1993 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 (1) BauGB) durchgeführt. Diese ist durch Bekanntmachung am 27.01.1994 in Kraft getreten.

Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufstellung der 2. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 (1) BauGB) durchgeführt. Diese ist durch Bekanntmachung am 25.04.1996 in Kraft getreten.

Mit Beschluß vom 22.09.1998 hat der Verwaltungsausschuß des Flecken Gieboldehausen die Aufstellung der 3. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) beschlossen.

Planbereich

Der Planbereich der 3. Änderung betrifft einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 25 "Gewerbegebiet Stockenbreite" und liegt nördlich des Totenhäuser Grabens. Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

Änderungsanlaß

Von Seiten des Möbelmarktbetreibers wurde beantragt, die überbaubare Fläche, die Stellplatzfläche sowie die Zufahrt über den Totenhäuser Graben zu ändern, um eine getrennte Nutzung zwischen den einzelnen Märkten besser verwirklichen zu können.

Inhalt der Änderung

Erweiterung der überbaubaren Fläche im südwestlichen Bereich des Sondergebietes.
Veränderung der Stellplatzfläche.
Zurücklegung der Zufahrt über den Totenhäuser Graben um 50 m nach Osten.

Begründung

Die geplante Nutzung der Sonderbaufläche hat sich dahin geändert, daß die Anordnung der großflächigen Einzelhandelsbereiche verändert worden ist. So sollen zwischen Möbelmarkt und Lebensmittelmarkt die Stellplatzflächen angeordnet werden. Somit besteht die Absicht, die Bebauung im Westen des Sondergebietes bis dicht an die Südgrenze heranzuführen. Die überbaubare Fläche wird in der Mittellage zurückgenommen und die Stellplatzfläche in diesem Bereich erweitert.

Die Überfahrt über den Totenhäuser Graben wird nach Osten verlegt. Die aufgegebene Zufahrt wird als Wasserfläche und Grünfläche-Grünanlage ausgewiesen.

Die bauliche Nutzung wird nicht geändert. Die weiteren Festsetzungen werden unverändert übernommen.

Natur und Landschaft

Durch die Änderung wird eine Bebauung im südwestlichen Bereich des Sondergebietes ermöglicht. Durch den vorgelagerten Grünstreifen ist die Ortsrandgestaltung weiterhin gesichert. Der Versiegelungsgrad wird durch die Änderung nicht erhöht. Lediglich die Anordnung der baulichen Anlagen ist verändert worden. Somit bleibt die Eingriffsbilanz unverändert. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf Grund der Änderung nicht erforderlich.

Hinweis

Von Seiten der Samtgemeinde Gieboldehausen wird darauf hingewiesen, daß es bei der Ableitung des Regenwassers aus dem Sondergebiet Probleme gibt, wenn das Regenwasser von den befestigten Fläche ungehindert abgeleitet wird. Es ist daher erforderlich, das Regenwasser nur in dem Umfang abzuleiten, wie es bei landwirtschaftlicher Nutzung abfließt.

Der Landkreis weist in seiner Stellungnahme in gleicher Weise darauf hin.

Durch die Änderung wird der Versiegelungsgrad und die zulässige Befestigung nicht erhöht, als bei dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits möglich ist. Die Regenwasserproblematik betrifft auch nicht allein den Bereich der 3. Änderung sondern das gesamte Sondergebiet. Im Rahmen des Bauantrages sind die wasserrechtlichen Nachweise für die Regenwasserbewirtschaftung zu erbringen, daß der Regenwasserabflußwert durch die zusätzlichen Baumaßnahmen nicht erhöht wird.

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

Gieboldehausen, den 22. Jan. 1999

gez. Grobecker
Bürgermeister

gez. Wüstefeld
Gemeindedirektor