

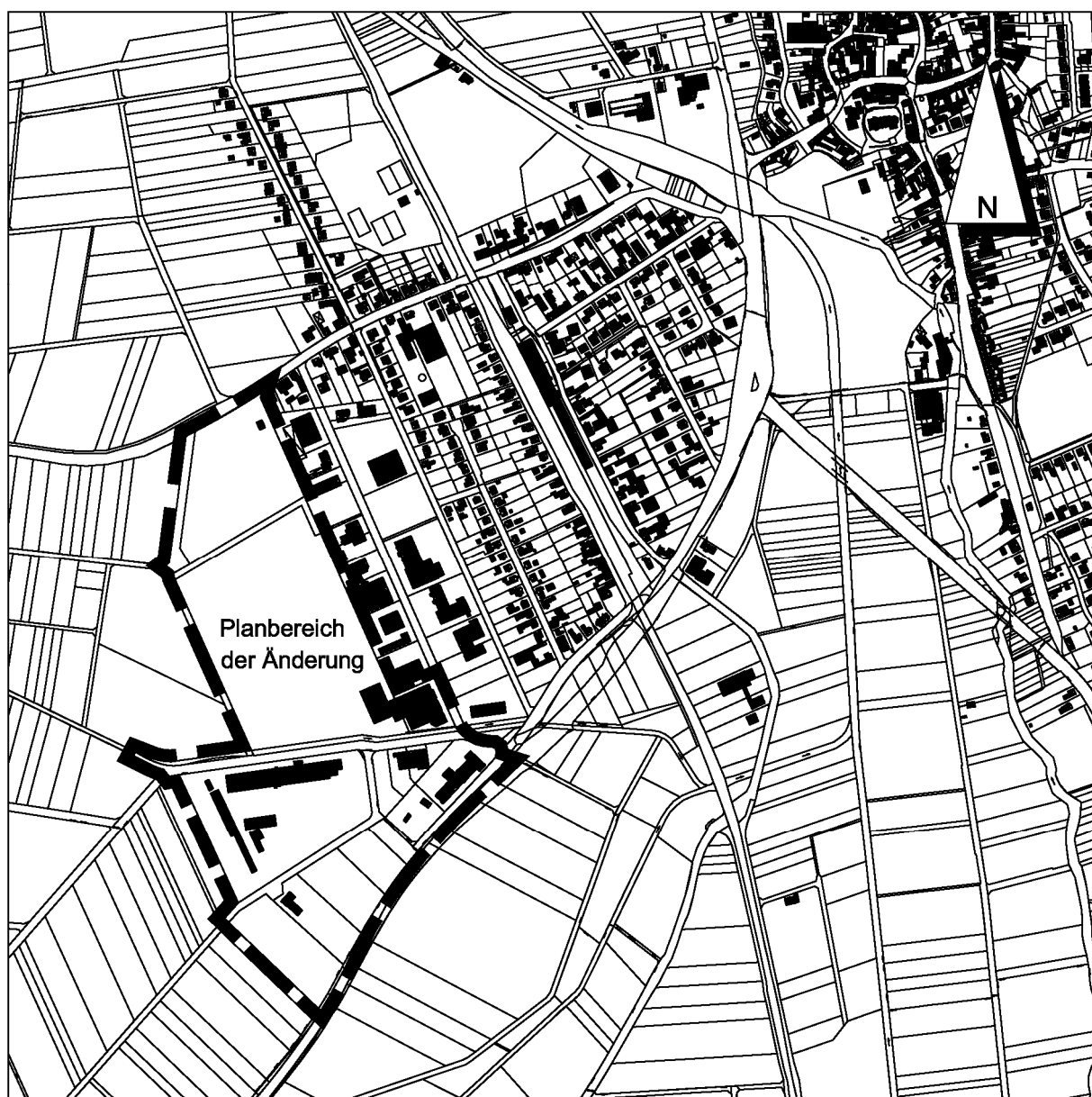
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13 BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
4.10.2010			

FLECKEN GIEBOLDEHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 25 „GEWERBEGEBIET STOCKENBREITE“

5. ÄNDERUNG (VEREINFACHT GEMÄSS § 13 BAUGB)



**Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Stockenbreite“
5. Änderung (vereinfacht)**

Der Geltungsbereich der 5. Änderung vereinfacht betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Stockenbreite“

Textliche Festsetzung

Die textliche Festsetzung Nr. 7 ist ersatzlos gestrichen worden.

Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 31.7.2009 (BGBl. I Seite 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I Seite 466)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. Seite 473) - zuletzt geändert am 28.10.2009 (Nds. GVBl. Seite 366)

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 5. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften), am 04.10.2010 als Satzung beschlossen.

Gieboldehausen, den 13. OKT. 2010

Siegel

gez. Leineweber
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss des Flecken hat in seiner Sitzung am 10.02.2010 die Aufstellung der 5. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 25 beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Gieboldehausen, den 13. OKT. 2010

Siegel

gez. Leineweber
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte – ALK
Landkreis: Göttingen
Gemarkung: Gieboldehausen
Flur:

Die zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Northeim zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2005). 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.

Planverfasser

Der Entwurf der 5. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Feb. 2010

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung

**30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682**

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss des Flecken hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gieboldehausen, den

Siegel

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss des Flecken hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 und der Begründung haben vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Gieboldehausen, den

Siegel

Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss des Flecken hat in seiner Sitzung am 10.02.2010 dem Entwurf der 5. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 25 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.05.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V. mit § 3 (2) BauGB vom 04.06.2010 bis einschließlich 05.07.2010 öffentlich ausgelegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Gieboldehausen, den 13. OKT. 2010

Siegel

gez. Leineweber
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken hat die 5. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 25 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.10.2010 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gieboldehausen, den 13. OKT. 2010

Siegel

gez. Leineweber
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 25 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.10.10 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 5. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 25 ist damit am 21.10.10 rechtsverbindlich geworden.

Gieboldehausen, den 22.10.2010

Siegel

gez. Leineweber
Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 5. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 25 und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 5. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 25 schriftlich gegenüber dem Flecken unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Gieboldehausen, den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung

Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Stockenbreite“ 5. Änderung (vereinfacht)

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

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 der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird, wenn die aufgezeigten Mängel bereinigt 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.

Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufstellung der 3. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 (1) BauGB) durchgeführt. Diese ist durch Bekanntmachung am 21.01.1999 in Kraft getreten.

Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt. Diese ist durch Bekanntmachung am 18.06.2009 in Kraft getreten.

Mit Beschluss vom 10.02.2010 hat der Rat des Flecken von Gieboldehausen die Aufstellung der 5. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Stockenbreite“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 betrifft den gesamten Bereich des Bebauungsplanes jedoch nur die textlichen Festsetzungen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am Südwestrand der Ortslage von Gieboldehausen westlich der B 27. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der 5. Änderung (vereinfacht) wird wie auf dem Deckblatt dieses Bebauungsplanes mit Begründung im Maßstab 1 : 10.000 dargestellt begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

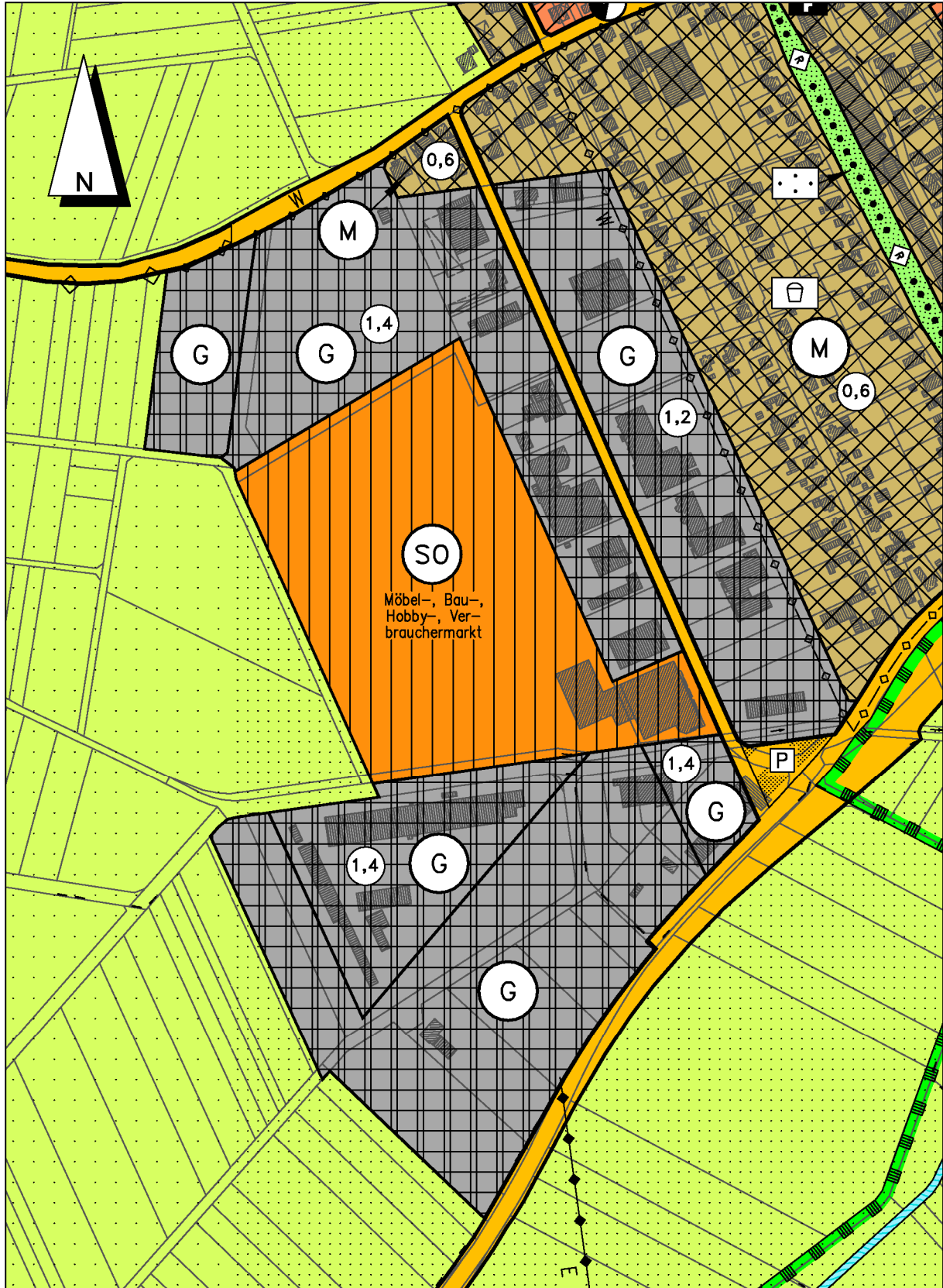
Der Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Stockenbreite“ ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen entwickelt worden. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich der 5. Änderung (vereinfacht) als Sondergebiet und gewerbliche Baufläche dar.

2.2 Natur und Landschaft

Im rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 25 vom 22.04.1993 sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt worden. Zwar sind öffentliche und private Grünflächen und Bepflanzungsmaßnahmen festgesetzt worden die als Ausgleichsmaßnahmen betrachtet werden. Des Weiteren ist darauf verwiesen, dass aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl ein weiterer Ausgleich auf den Grundstücken besteht der nicht abschätzbar ist. Aus diesem Grunde ist auf weitere Festsetzungen verzichtet worden.

Unter Punkt Natur und Landschaft -Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen- wird der veränderte Eingriff erläutert.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden durch den Bebauungsplan / Änderung nicht betroffen. Von der Wasserwirtschaft wird hingewiesen, dass der gesamte Bereich des Bebauungsplanes als überschwemmungsgefährdet, aufgrund der vergangenen Hochwasserabläufe, anzusehen ist.

2.4 Umweltbericht

Gemäß § 13 BauGB wird die 5. Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden. Somit wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB vom Umweltbericht abgesehen.

Auch sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gegeben.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der 5. Änderung des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist es, die Bepflanzung zu den Nachbargrenzen in 3,0 m Breite aufzuheben

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen bleiben unverändert.

3.4 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sind von der Änderung nicht berührt.

3.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Umgrenzungsflächen bleiben unverändert.

3.6 Wasserflächen

Die Wasserflächen bleiben unverändert.

3.7 Grünflächen

Grünflächen bleiben unverändert.

3.8 Sonstige Festsetzungen

Die Festsetzungen von Stellplätzen und Leitungsrechten bleiben unverändert.

3.9 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen 1 bis 6 und 8 bis 13 bleiben unverändert.

zu Nr. 7

Die textliche Festsetzung Nr. 7 wird ersatzlos aufgehoben.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 setzt eine Bepflanzung der seitlichen Grenzen zum Nachbarn in 3,0 m Breite fest. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist man davon ausgegangen das größere Betriebsflächen gebildet werden die einen seitlichen Pflanzstreifen problemlos hinnehmen können. Inzwischen haben sich jedoch kleinere Betriebe angesiedelt denen der Pflanzstreifen doch erhebliche Probleme bereitet. Bereits beim Ankauf der Flächen muss 6,0 m mehr Grundstücksbreite mit erworben werden worauf auch noch die Erschließungsbeiträge gezahlt werden müssen. Dieser Mehrerwerb ist aus Kostengründen in mehreren Fällen nicht erfolgt, sodass heute die Festsetzung eine unzumutbare Härte für die Betriebe darstellt. Auch ist in vielen Fällen ein Zuerwerb von Grundstücksfläche nicht mehr möglich, sodass die Pflanzstreifen für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen muss. Dies bedeutet nicht, dass die Bebauung bis an die Grundstücksgrenze vorgenommen wird, sondern der Grenzabstand wird als Umfahrt benötigt die befestigt werden muss und so nicht der Bepflanzung zur Verfügung steht. Um diese ungewollte Härte aufzuheben wird die Änderung durchgeführt.

3.10 Nichtberührung der Grundzüge der Planung durch die Änderung

Die 5. Änderung hebt lediglich die Bepflanzung der Nachbargrenzen auf. Da von großflächigen Gewerbebetrieben ausgegangen worden ist und heute mehr kleine Grundstücke entstanden sind würde nach der Festsetzung eine überzogene Bepflanzung entstehen, die der gewerblichen Nutzung verloren geht. Da die übrigen Festsetzungen unverändert geblieben sind, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

3.11 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen-

Wie bereits dargelegt wird durch die Aufhebung der einen textlichen Festsetzung kein erhöhter Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Der zulässige Versiegelungsgrad bleibt unverändert. Eine Änderung der übrigen festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen ist nicht vorgenommen worden. Außerdem bleibt die Bepflanzung entlang des Ortsrandes unverändert erhalten. Es wird nicht die Notwendigkeit gesehen für die aufgegebene Festsetzung einen Ersatz festzusetzen

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

Vom Landkreis Göttingen wird hingewiesen, dass die Löschwasserversorgung nur teilweise sichergestellt ist.

Zur Brandbekämpfung muss eine erforderliche ausreichende Wassermenge in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise zur Verfügung stehen. Auf § 42 NBauO

wird besonders hingewiesen. Bei einer entsprechenden Versorgung aus dem Wasserleitungsnetz sind im Industrie- und Gewerbegebiet ausschließlich Überflurhydranten vorzusehen.

Die Löschwasserversorgung ist für alle zuschützenden Objekte sicherzustellen. Bei den Löschwasserentnahmestellen aus der zentralen Wasserversorgungsleitung muss die Wasserlieferung für die Dauer von zwei Stunden mind. 1.600 l/min. betragen. Die Entnahmestellen (Hydranten) dürfen höchstens 80 m von den zu schützenden Objekten entfernt liegen.

Von der Gemeinde ist jeweils zu prüfen, ob über den Grundschutz (Brandschutz für Gewerbe- Industriegebiete ohne erhöhtes sach- oder Personenrisiko) hinausgehender Objektschutz (Brandschutz für Objekte mit erhöhtem Brand- oder Personenrisiko) erforderlich wird.

Die Entwässerung ist über das vorhandene Kanalsystem sichergestellt.

Die Müllabfuhr ist durch den Landkreis Göttingen sichergestellt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist über vorhandenen Kabelleitungen der E.ON Mitte gesichert.

Von der Harz Energie wird hingewiesen, dass in einem Teilbereich des Plangebietes Gasversorgungsanlagen des Unternehmens vorhanden sind und deren Bestand weiterhin gesichert bleiben muss. Einer Überbauung der Trassen sowie der Überpflanzung mit tiefwurzelnden Gehölzen kann nicht zugestimmt werden.

4.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Durch die 5. Änderung entstehen der Gemeinde keine weiteren Kosten.

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB hat zusammen mit der 5. Änderung vereinfacht des Bebauungsplanes Nr. 25

"Gewerbegebiet Stockenbreite"

vom 04.06.2010 bis einschließlich 05.07.2010

öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat des Flecken Gieboldehausen beschlossen.

Gieboldehausen, den 13. OKT. 2010

Siegel

gez. Leineweber
Bürgermeister