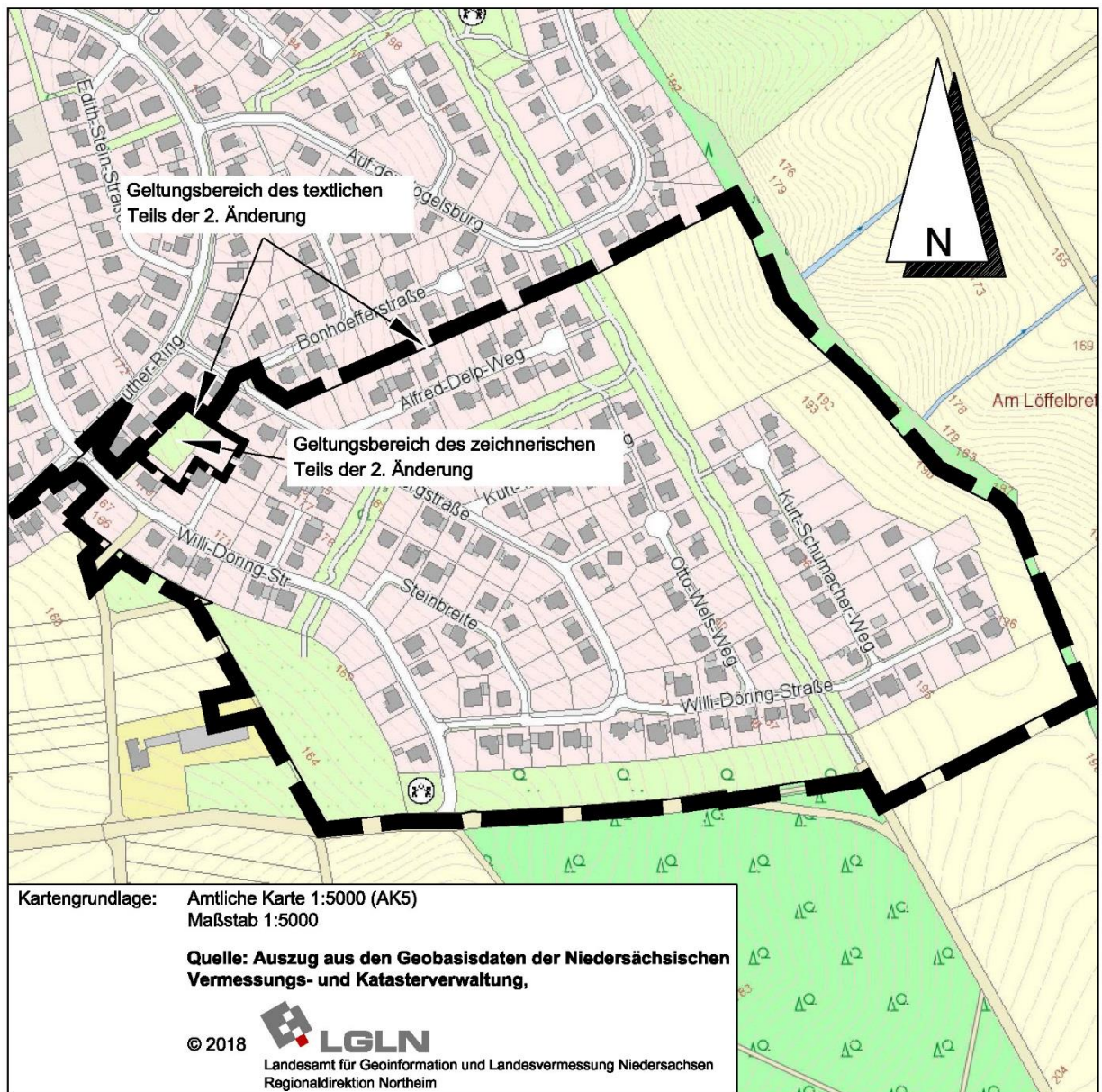


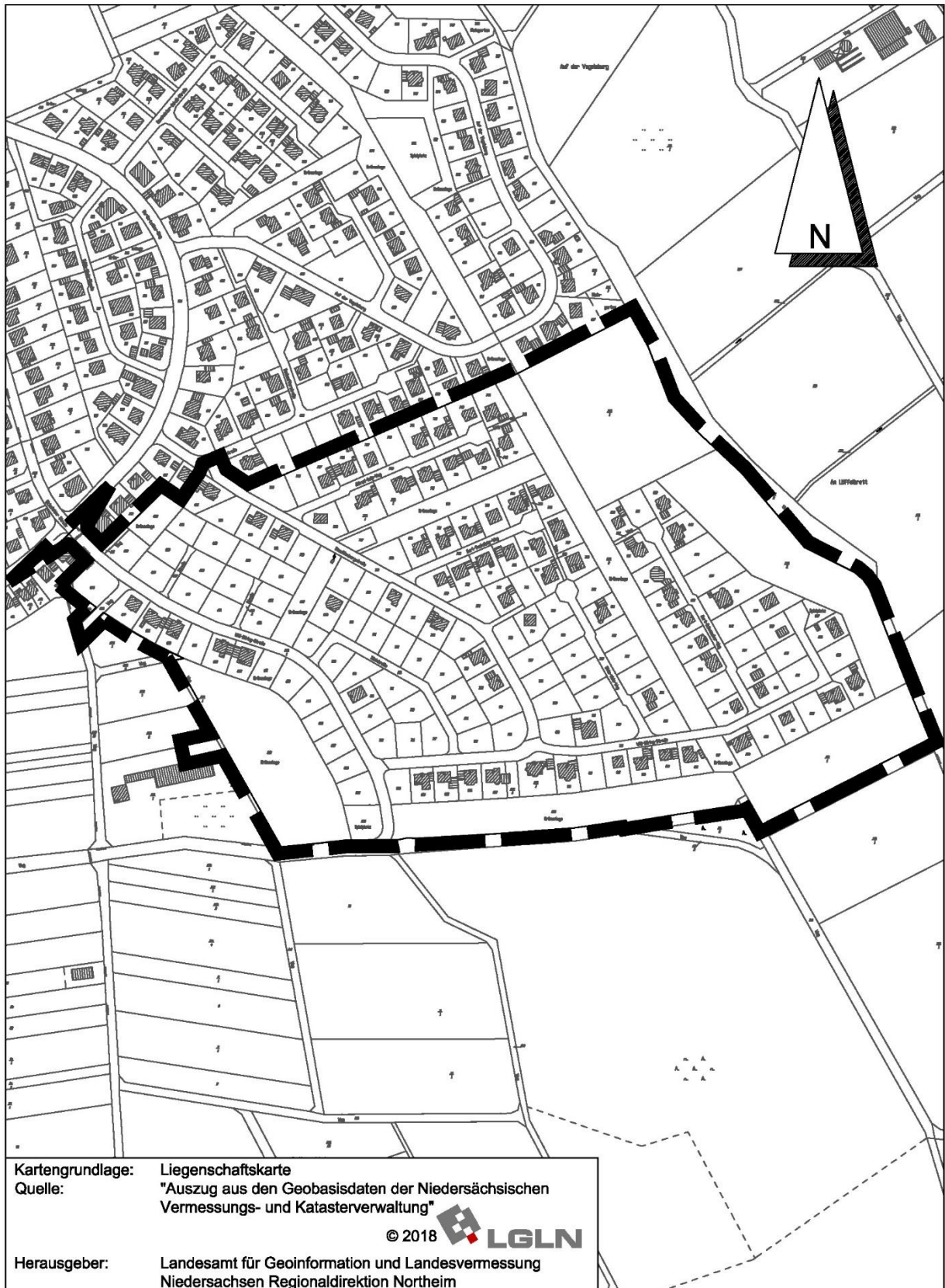
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13 i.V.m 3 (2) und 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
5.10.2018			

FLECKEN GIEBOLDEHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT „SÜDLICHE VOGELSBURG“, 2. ÄNDERUNG



**Bebauungsplan Nr. 28 und Örtliche Bauvorschrift
„Südliche Vogelsburg“, 2. Änderung (vereinfacht) , M 1 : 5.000
Textlicher Geltungsbereich**



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)
für den textlichen Teil der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Der § 3 Dachfarben wird wie folgt gefasst:

Für die Dachdeckung sind nur Dachpfannen mit den folgenden Farbtönen nach dem Farbregister RAL 840 und deren Zwischentöne zulässig:

aus der - Farbreihe Orange - die Farben

RAL 2001 Rotorange

RAL 2002 Blutrot

aus der - Farbreihe Rot - die Farben:

RAL 3000 Feuerrot

RAL 3002 Karminrot

RAL 3003 Rubinrot

aus der - Farbreihe Braun - die Farben

RAL 8004 Kupferbraun

RAL 8012 Rotbraun

RAL 8015 Kastanienbraun

RAL 8022 Schwarzbraun

aus der Farbreihe - Grau – die Farben

RAL 7016 Anthrazitgrau

RAL 7021 Schwarzgrau

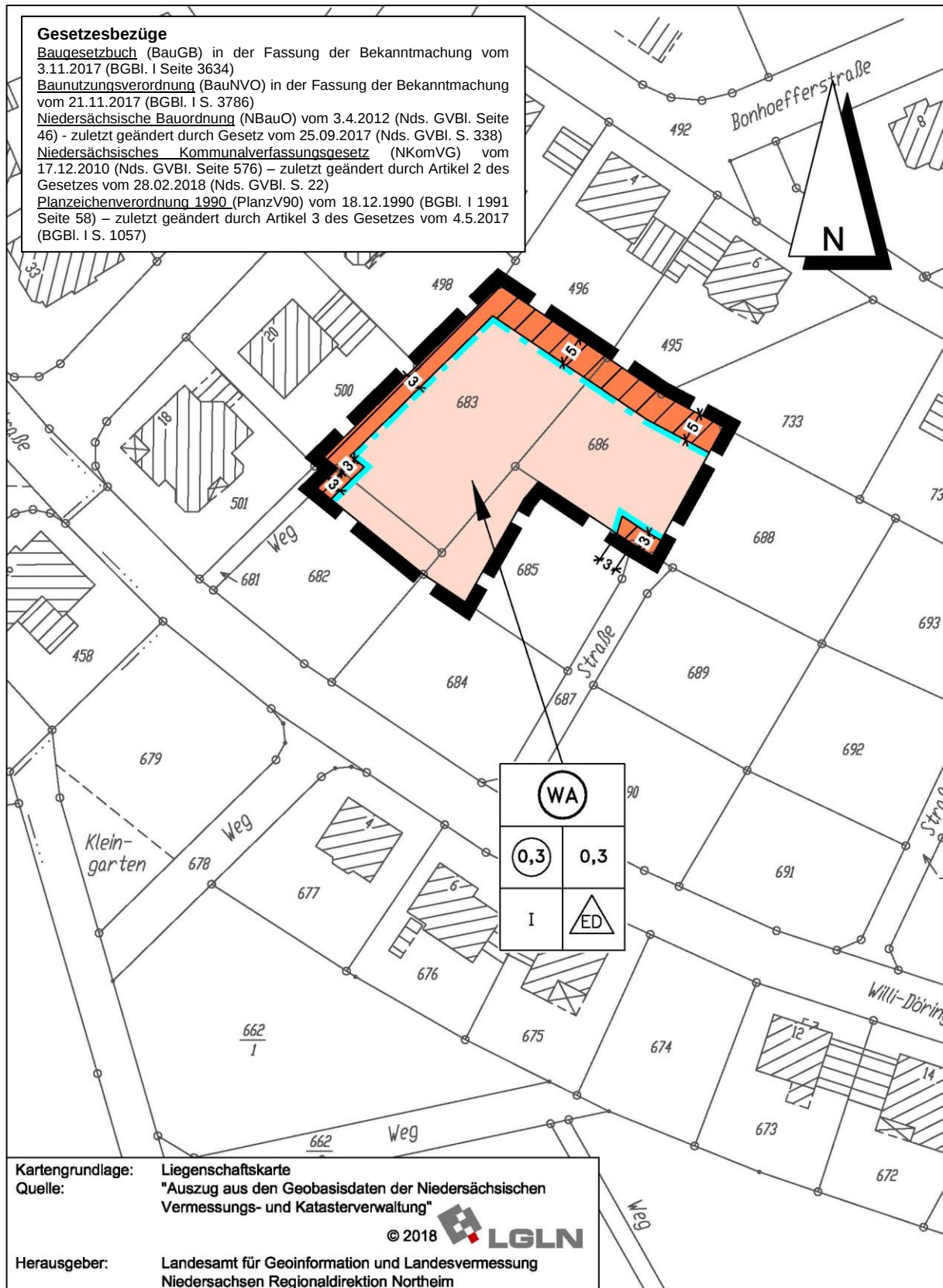
RAL 7024 Graphitgrau

RAL 7026 Granitgrau

aus der Farbreihe – Schwarz – die Farben

RAL 9004 Signalschwarz

RAL 9005 Tiefschwarz



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(0,3)

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,3

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I

als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

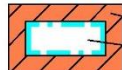


Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

für den zeichnerischen Teil der 2. Änderung des Bebauungsplanes

1. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO ist im Bereich der eingeschossigen Bebauung als Ausnahme abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein zusätzliches Vollgeschoss als Untergeschoss zulässig, wenn ein Teil der Räume durch den Gelände-verlauf so weit oberhalb der Erdoberfläche liegt, dass nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen eine Nutzung als Aufenthaltsräume zulässig ist. Die Geschossflächenzahl darf auf 0,5 erhöht werden.
2. Betrifft nicht den Bereich des zeichnerischen Teils der 2. Änderung
3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB ist je 500 m² angefangene Grundstücksgröße (Allgemeines Wohngebiet) 1 Laubbaum (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum – Hochstamm) anzupflanzen und zu erhalten.
4. Betrifft nicht den Bereich des zeichnerischen Teils der 2. Änderung
5. Betrifft nicht den Bereich des zeichnerischen Teils der 2. Änderung
6. Betrifft nicht den Bereich des zeichnerischen Teils der 2. Änderung
7. Betrifft nicht den Bereich des zeichnerischen Teils der 2. Änderung
8. Betrifft nicht den Bereich des zeichnerischen Teils der 2. Änderung
9. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.
10. Gemäß § 18 BauNVO darf im Baugebiet die Höhe der baulichen Anlagen 207 m über NN nicht überschritten werden. Turmbauten von kirchlichen Anlagen sind von der Begrenzung ausgenommen.
11. Im Allgemeinen Wohngebiet ist je m² Grundstücksfläche ein Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt von 0,157 Werteinheiten vorzunehmen (gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).
1 m² Ackerland in Grünanlage Obstwiese umgewandelt, ergibt eine Wertsteigerung von 0,8 Wert-einheiten.
1 m² landwirtschaftlicher Weg in Grünanlage umgewandelt, ergibt eine Wertsteigerung von 1,2 Werteinheiten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)
für den zeichnerischen Teil der 2. Änderung des Bebauungsplanes

§ 1 Dachform

Es sind nur Sattel-, und Walmdächer zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen.

§ 2 Dachneigung

Die Dachneigung darf 25° - 42° betragen. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen.

§ 3 Dachfarben

Für die Dacheindeckung sind nur Dachpfannen mit folgenden Farbtönen nach dem Farbregister RAL 840 und deren Zwischentöne zulässig:

aus der - Farbreihe Orange - die Farben

RAL 2001 Rotorange

RAL 2002 Blutrot

aus der - Farbreihe Rot - die Farben:

RAL 3000 Feuerrot

RAL 3002 Karminrot

RAL 3003 Rubinrot

aus der - Farbreihe Braun - die Farben

RAL 8004 Kupferbraun

RAL 8012 Rotbraun

RAL 8015 Kastanienbraun

RAL 8022 Schwarzbraun

aus der Farbreihe - Grau – die Farben

RAL 7016 Anthrazitgrau

RAL 7021 Schwarzgrau

RAL 7024 Graphitgrau

RAL 7026 Granitgrau

aus der Farbreihe – Schwarz – die Farben

RAL 9004 Signalschwarz

RAL 9005 Tiefschwarz

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den §§ 1 bis 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift widersprechen.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldstrafe bis zu 500.000,- € geahndet werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat des Flecken Gieboldehausen diesen Bebauungsplan Nr. 28 „Südliche Vogelburg“, 2. Änderung (vereinfacht), bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen einschließlich Örtlicher Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Gieboldehausen, den 07.11.2018

Siegel

gez. Maria Bock
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Flecken Gieboldehausen hat in seiner Sitzung am 16.8.2018 die Aufstellung der 2. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Gieboldehausen, den 07.11.2018

gez. Maria Bock
Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Gieboldehausen
Flur: 26 Flurstück: 683 u.a.

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2018  **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim

Die Planunterlage (AZ: 055-A-857/2018) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 11.07.2018).

Göttingen, den 05.11.2018

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Göttingen
(Amtliche Vermessungsstelle)

gez. Schneemann, VmAR

(Unterschrift)

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Juli 2018

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lotharinger Straße 15
Telefon (0511) 52 25 30 Fax 52 96 82

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat des Flecken Gieboldehausen hat in seiner Sitzung am 16.8.2018 dem Entwurf der 2. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.8.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 3.9.2018 bis einschließlich 4.10.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gieboldehausen, den 07.11.2018

gez. Maria Bock
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat des Flecken Gieboldehausen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 2. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

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

Gieboldehausen, den

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Gieboldehausen hat den Bebauungsplan, 2. Änderung (vereinfacht) nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.10.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gieboldehausen, den 07.11.2018

gez. M. Bock
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 2. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes ist damit am 08.11.2018 rechtsverbindlich geworden.

Gieboldehausen, den 08.11.2018

gez. M. Bock
Bürgermeisterin

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 2. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 2. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber dem Flecken Gieboldehausen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Gieboldehausen, den

Bürgermeisterin

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Südliche Vogelsburg“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 2. Änderung besteht aus zwei Teilen. Zum einen wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes einer Ergänzung der Örtlichen Bauvorschrift unterzogen. Zum anderen befindet sich ein Teiländerungsbereich im Südosten Gieboldehausens zwischen der Stauffenbergstraße im Norden und der Willi-Döring-Straße im Süden. Beide Änderungsbereiche werden auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen stellt in der Fassung seiner 33. Änderung für den Änderungsbereich eine Wohnbaufläche dar. Die Bebauungsplanänderung kann somit aus ihm entwickelt werden.

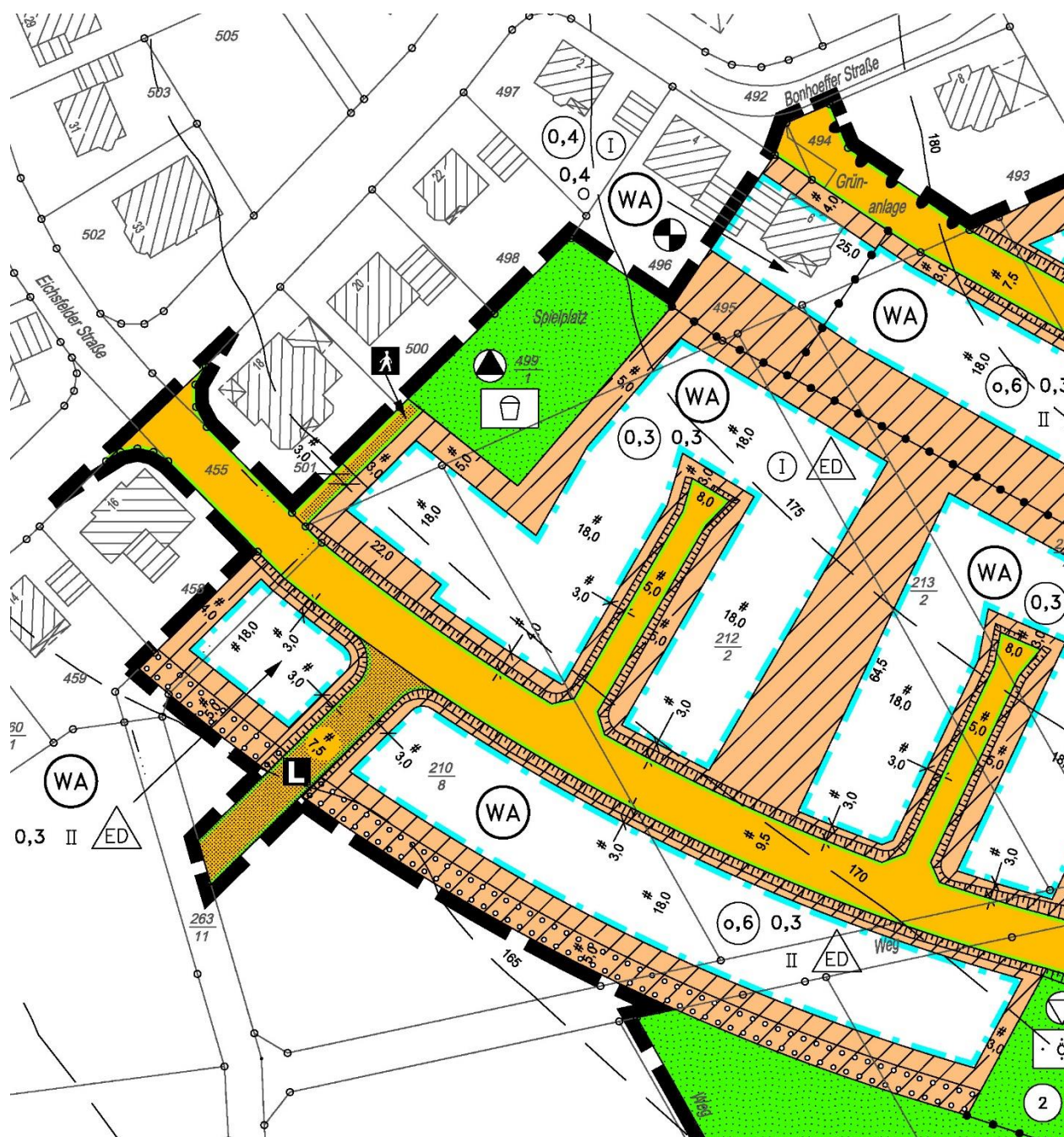
2.2 Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan setzt in seiner Fassung der 1. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet fest, das in eingeschossiger Bauweise bei einer Grund- und Geschossflächenzahl von jeweils 0,3 mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden darf. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausdrücklich zulässig. Die überbaubaren Flächen sind zwischen den Baugrundstücken in der 1. Änderung und seiner Umgebung getrennt. Je nach Geländeverlauf ist ein zusätzliches Vollgeschoss als Untergeschoss zulässig; die Geschossflächenzahl wird dann mit 0,5 festgesetzt. Zusätzlich ist die Maximalhöhe über N.N. bestimmt. Es muss mindestens ein Baum gepflanzt werden; zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen. Weiterhin besteht eine Örtliche Bauvorschrift über Dachformen, -farben und -neigungen.

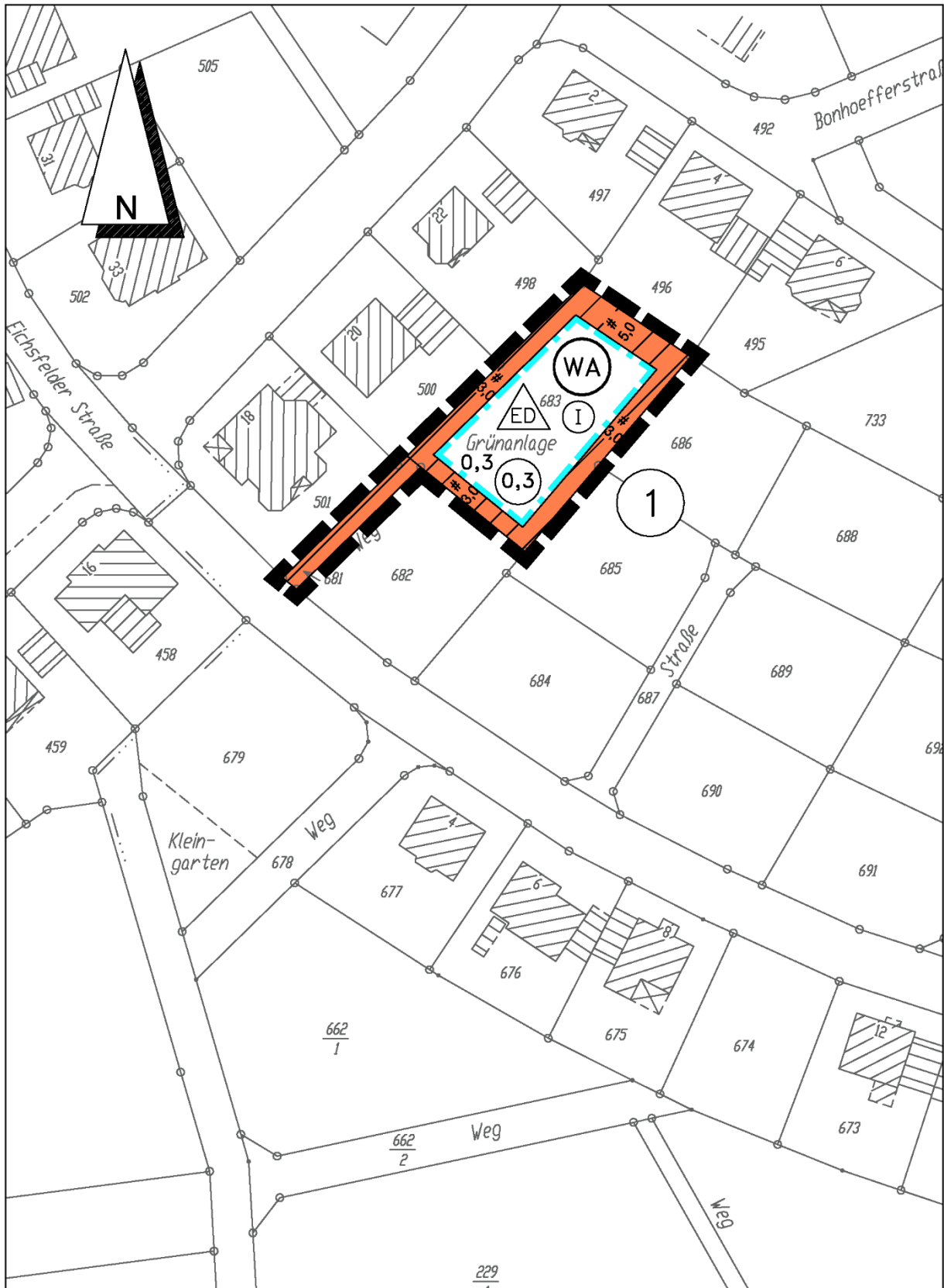
Ein Auszug aus dem ursprünglichen Bebauungsplan sowie seine 1. Änderung werden im Folgenden im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Das Gebiet ist weitgehend seiner Zweckbestimmung mit Wohnhäusern bebaut. Die Freibereiche sind als Hausgärten angelegt. Wertvolle Bestandteile von Natur und Landschaft sind durch die vorliegende Änderung nicht berührt.



**Bebauungsplan Nr. 28 und Örtliche Bauvorschrift
„Südliche Vogelsburg“, 1. Änderung, M 1:1.000**



3. Verbindliche Bauleitplanung

Die in der Örtlichen Bauvorschrift festgesetzten Dachfarben sollen ergänzt werden. Nachdem bislang nur Rottöne zulässig waren, sollen zukünftig auch Braun- und Schwarz-/Anthrazittöne möglich sein. Angesichts des in Gieboldehausen vorherrschenden Spektrums vorhandener Dachfarben wird es nicht mehr als notwendig und zumutbar beurteilt, die üblichen Dachfarben Braun und Schwarz/Anthrazit auszuschließen. Diese Ergänzung der Örtlichen Bauvorschrift, die textlich vorgenommen wird, gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südliche Vogelsburg“.

Die zeichnerische Änderung gilt dagegen lediglich für einen eng begrenzten Teilbereich des Bebauungsplanes. Nachdem in der 1. Änderung der bis dahin festgesetzte Spielplatz aufgehoben und stattdessen ein Allgemeines Wohngebiet mit einer eigenen, von der Umgebung abgetrennten überbaubaren Fläche festgesetzt wurde, sollen innerhalb des zeichnerischen Teils dieser Änderung nunmehr zugunsten einer grenzüberschreitenden Bebaubarkeit überbaubare Flächen zusammengefügt werden.

Da das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird, wird durch die Änderung keine größere Baumasse zugelassen. Lediglich die Verteilbarkeit der gleichen zulässigen Bebauung wird verbessert.

Belange des Klimaschutzes sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung im Sinne des § 13 BauGB nicht berührt. Durch die Änderung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Änderung Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Bebauungsplanänderung kann damit im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen und gelten unverändert weiter. Die Textlichen Festsetzungen, die für den Änderungsbereich nicht zutreffen, werden gekennzeichnet und übersprungen.

3.3 Örtliche Bauvorschrift

Die Örtliche Bauvorschrift gilt bis auf die Erweiterung der zulässigen Dachfarben unverändert weiter und ist durch den Inhalt der 2. Änderung insoweit unberührt. Lediglich die Gesetzesbezüge werden aktualisiert.

Der Landkreis Göttingen hat darauf aufmerksam gemacht, dass der Begriff „untergeordnetes Bauteil“ detaillierter zu erläutern sei, da die Definition des Begriffes im § 7b NBauO in der Fassung zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die grundlegende Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) im Jahr 2012 entfallen sei. Seinerzeit wurden dort Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlicht-

schächte und Balkone sowie andere vortretende Gebäudeteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Erker und Blumenfenster als mögliche untergeordnete Bauteile genannt. Da die Örtliche Bauvorschrift in dieser Hinsicht unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen werden soll, kann dementsprechend auch diese damalige Definition untergeordneter Bauteile übernommen werden.

Der Anregung des Landkreises, auf die Zulässigkeit schwarzer und anthrazitfabener Dächer zu verzichten, wird nicht gefolgt. Der Landkreis hatte ausgeführt, dass die Beschränkung der Festsetzung des B-Planes auf rote Farbtöne dem Grundsatz gemäß § 15 BNatSchG entspreche, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Die aus der Überbauung einer weiträumig sichtbaren Kuppe resultierenden, erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sollten dann zumindest durch eine einheitliche landschaftsgerechte Farbgebung der Dachlandschaft minimiert werden. Dagegen ist der Flecken Gieboldehausens der Auffassung, dass in diesem Baugebiet das Entstehen schwarzer bzw. anthrazitfarbener Dächer bislang schon nicht vermieden werden konnte. In den Bereichen Wackeberg und Schulstraße herrschen diese Dachfarben vor; dort sind rote Dächer in der Minderheit. Es kann somit nicht davon ausgegangen werden, dass im Südosten Gieboldehausens eine einheitliche Dachfarbe vorhanden ist und geschützt werden müsste. Es wird in diesem gestalterischen Zusammenhang nicht mehr als notwendig erachtet, für diesen begrenzten Bereich Gieboldehausens schwarze und anthrazitfarbene Dachfarben auszuschließen. Eine sich daraus ergebende Möglichkeit der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird nicht gesehen, zumal ortsfremde Dachfarben wie grüne, blaue oder ähnliche Farben ausgeschlossen bleiben. Der Einschränkung der Gestaltungsfreiheit der Bauherrn wird in diesem Zusammenhang nicht mehr als zumutbar beurteilt.

4. Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im zeichnerischen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des zeichnerischen Änderungsbereiches ist bereits sichergestellt. Zusätzliche Anlagen sind nicht erforderlich.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 2. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 28

„Südliche Vogelsburg“

vom 3.9.2018 bis einschließlich 4.10.2018

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat des Flecken Gieboldehausen beschlossen.

Gieboldehausen, den 07.11.2018

Siegel

gez. Maria Bock
Bürgermeisterin