

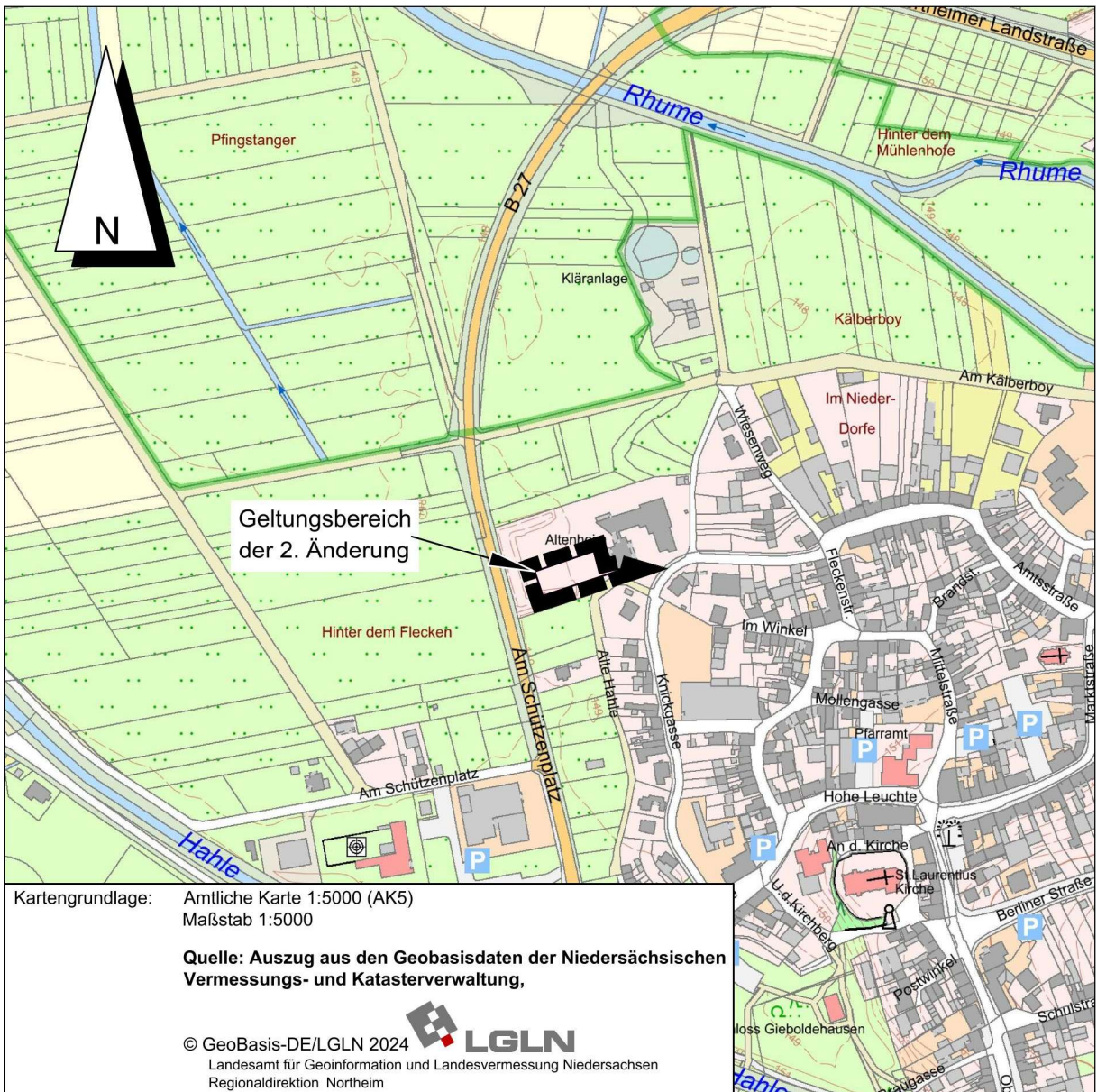
ABSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

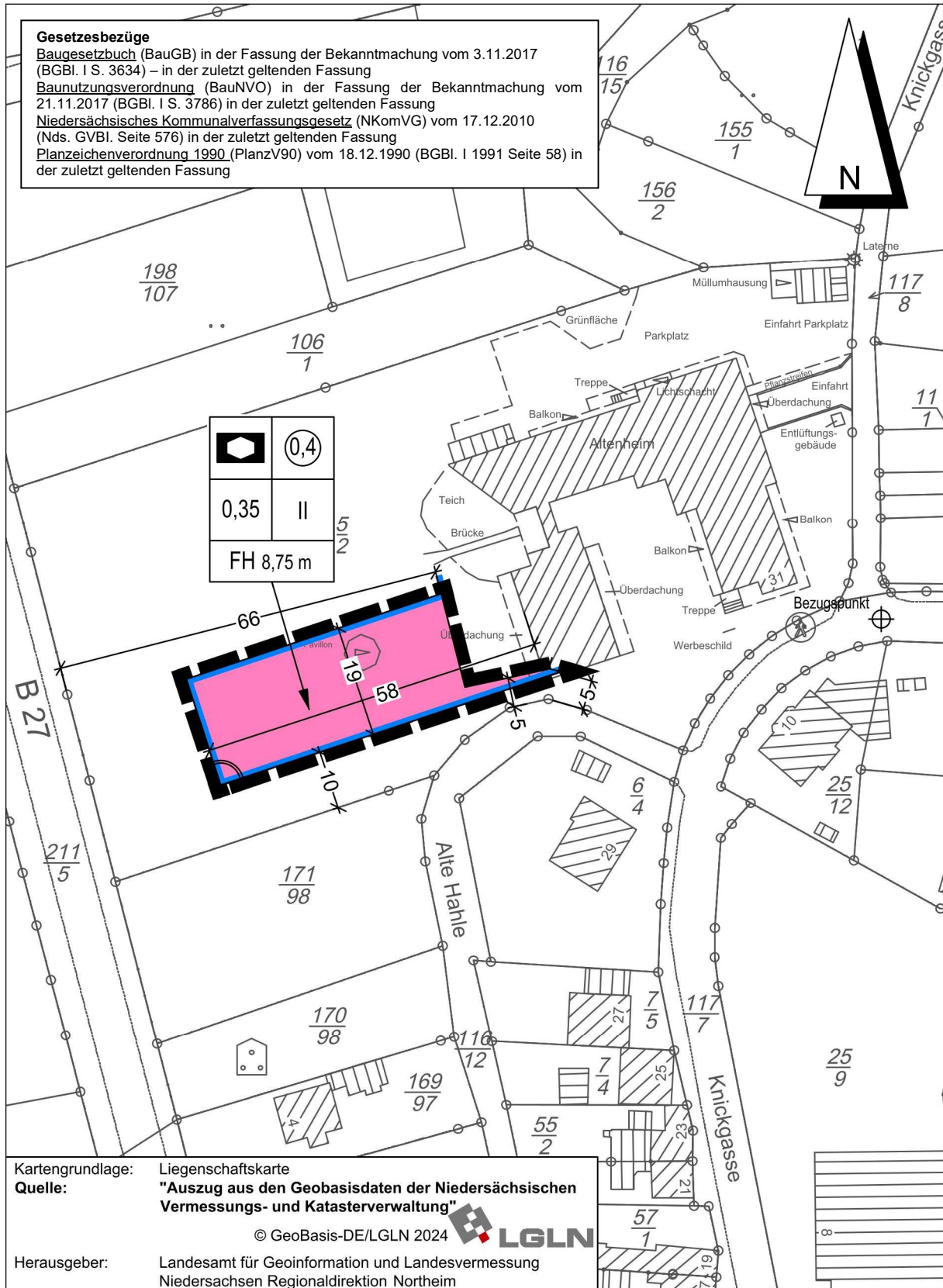
Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
2.4.2025			

FLECKEN GIEBOLDEHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 24 „SENIORENHEIM KNICKGRABEN“, 2. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 24 „Seniorenheim Knickgraben“, 2. Änderung, M 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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



Flächen für den Gemeinbedarf



Sozialen Zwecken dienende
Gebäude und Einrichtungen

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,35

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

FH 8,75 m

Firsthöhe als Höchstmaß



Bezugspunkt zur Firsthöhe

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Für je 4 nicht überdachte errichtete Stellplätze ist ein hochwertender standortheimischer Laubbaum auf dem Baugrundstück anzupflanzen, seinem Wuchscharakter entsprechend zu unterhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB).
2. Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen, die parallel zur B 27 errichtet werden, müssen ein Schalldämmmaß von mindestens 33 dB aufweisen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
3. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Seniorenheim Knickgraben“ ersetzt für ihren Geltungsbereich den ursprünglichen Bebauungsplan. Für sie ist die BauNVO 1990 in der Fassung vom 23.1.1990 anzuwenden. Die Örtliche Bauvorschrift gilt wie dargestellt weiterhin.

NACHRICHTLICH gemäß Ursprungsplan:

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

gemäß §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 7.11.1991

§ 1 Dächer

- (1) Zulässig sind Satteldächer mit gemeinsamem First. Eine Ausnahme bilden End- und Eckbauten, die auch mit einem Krüppelwalm versehen werden können.
- (2) Es sind Dachneigungen zwischen 30° und 60° zulässig. Dachflächen benachbarter Gebäude müssen an einer Stelle mindestens einen senkrechten Versatz von 20 cm haben.
- (3) Für die gebrannte Dachziegel oder Betondachsteine mit gewellter Oberfläche zulässig.

Für die Eindeckung sind nur Materialien mit folgenden Farbtönen nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentönen zulässig

RAL 2001 Rotorange
RAL 2002 Blutrot
RAL 3000 Feuerrot
RAL 3002 Karminrot
RAL 3003 Rubinrot

- (4) Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben oder Giebelgauben (Einzel- oder Doppelgauben) mit mindestens 30° Dachneigung zulässig. Ihre Gesamtlänge darf 2/3 der Frontlänge nicht überschreiten und nicht mehr als 1,5 m an den Ortsgang heranrücken. Die Traufe darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
- (5) Negativgauben sind unzulässig.

§ 2 Außenwände

- (1) Für Wand- und Giebelverkleidungen sind nur die unter dem Punkt „Dächer“ genannten Materialien und Farbtöne zulässig. Giebeldreiecke können mit einer senkrechten Holzverschalung versehen werden, deren Bretter mindestens 10 cm breit sein müssen.

§ 3 Ausnahmen

- (1) Von der Festsetzung des § 1 Abs. 1-3 der Örtlichen Bauvorschrift sind Nebengebäude und eingeschossige Gebäudeteile ausgenommen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Seite 3634) und 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. 24 „Seniorenheim Knickgraben“, 2. Änderung (gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen beschlossen.

Gieboldehausen, den 17.4.2025

Siegel
gez. Ahrenhold
Bürgermeisterin
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/ des Flecken Gieboldehausen hat in seiner Sitzung am 24.9.2024 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Seniorenheim Knickgraben“ beschlossen.

Gieboldehausen, den 17.4.2025

Siegel
gez. Ahrenhold
Bürgermeisterin
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1.000

Quelle: © GeoBasis-DE/LGLN (2024) 

Die Planunterlage (Az: 059-L4-171/2024) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 8.10.2024).

Göttingen, den 22.4.2025

**Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen**
Regionaldirektion Northeim
Katasteramt Göttingen

gez. Kohlrautz
.....
(Unterschrift)

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Seniorenheim Knickgraben“ wurde ausgearbeitet vom

Hannover im November 2024

gez. Keller

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Veröffentlichung im Internet

Der Rat des Flecken Gieboldehausen hat dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Seniorenheim Knickgraben“ mit Begründung am 10.12.2024 zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am 18.2.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Seniorenheim Knickgraben“ mit Begründung wurde vom 27.2.2025 bis 1.4.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Gieboldehausen, den 17.4.2025

Siegel
gez. Ahrenhold
Bürgermeisterin
Gemeindedirektor

Veröffentlichung im Internet mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss des Flecken hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet 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 erneuten Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut im Internet veröffentlicht.

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

Gieboldehausen, den

Siegel
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Gieboldehausen hat den Bebauungsplan Nr. 24 „Seniorenheim Knickgraben“, 2. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 3.4.2025 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gieboldehausen, den 17.4.2025

Siegel
gez. Ahrenhold
Bürgermeisterin
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Seniorenheim Knickgraben“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.4.2025 im Amtsblatt für den Landkreis Göttingen bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Seniorenheim Knickgraben“, 2. Änderung, ist damit am 17.4.2025 rechtsverbindlich geworden.

Gieboldehausen, den 17.4.2025

Siegel
gez. Ahrenhold
Bürgermeisterin
Gemeindedirektor

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. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 2. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Seniorenheim Knickgraben“ schriftlich gegenüber der Flecken Gieboldehausen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Gieboldehausen den

Siegel
Bürgermeisterin

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

BEGRÜNDUNG

1 Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Seniorenheim Knickgraben“ beschlossen.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung befindet sich im Nordwesten Gieboldehausens. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1: 5000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Ziele oder Grundsätze des Entwurfs des neuen Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2020 sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht negativ betroffen.

Der Entwurf 2020 stellt den Änderungsbereich als Teil des Zentralen Siedlungsgebiets dar. Dem Ziel einer Inanspruchnahme ortsinnerer Flächen für weitere Bebauung wird durch die vorliegende Planung entsprochen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Symbol „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes kann somit aus ihm entwickelt werden. Ein entsprechender Auszug aus dem Flächennutzungsplan wird im Folgenden dargestellt

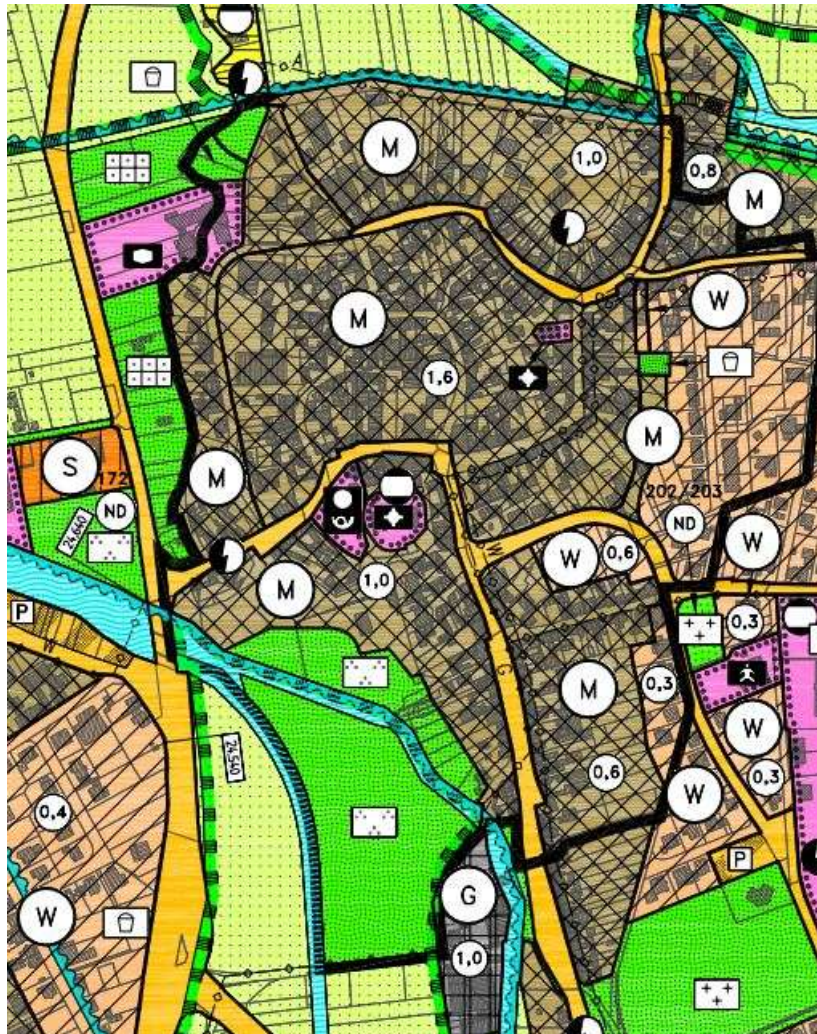
2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt in seiner Ursprungsfassung aus dem Jahr 1992 für den Geltungsbereich seiner 2. Änderung entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Symbol „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ bei einer Grundflächenzahl von 0,35 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 fest. Der Änderungsbereich liegt bislang außerhalb einer überbaubaren Fläche, grenzt aber im Osten an eine solche an, die zweigeschossig bei einer maximalen Firsthöhe von 8,75 m bebaut werden darf. Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist nicht Bestandteil dieser Änderung; sie gilt unverändert fort. Sie beinhaltet Maßgaben für die Dach- und Außenwandgestaltung, wobei einige Bestimmungen zur Dachgestaltung für eingeschossige Gebäudeteile und Nebengebäude nicht gelten.

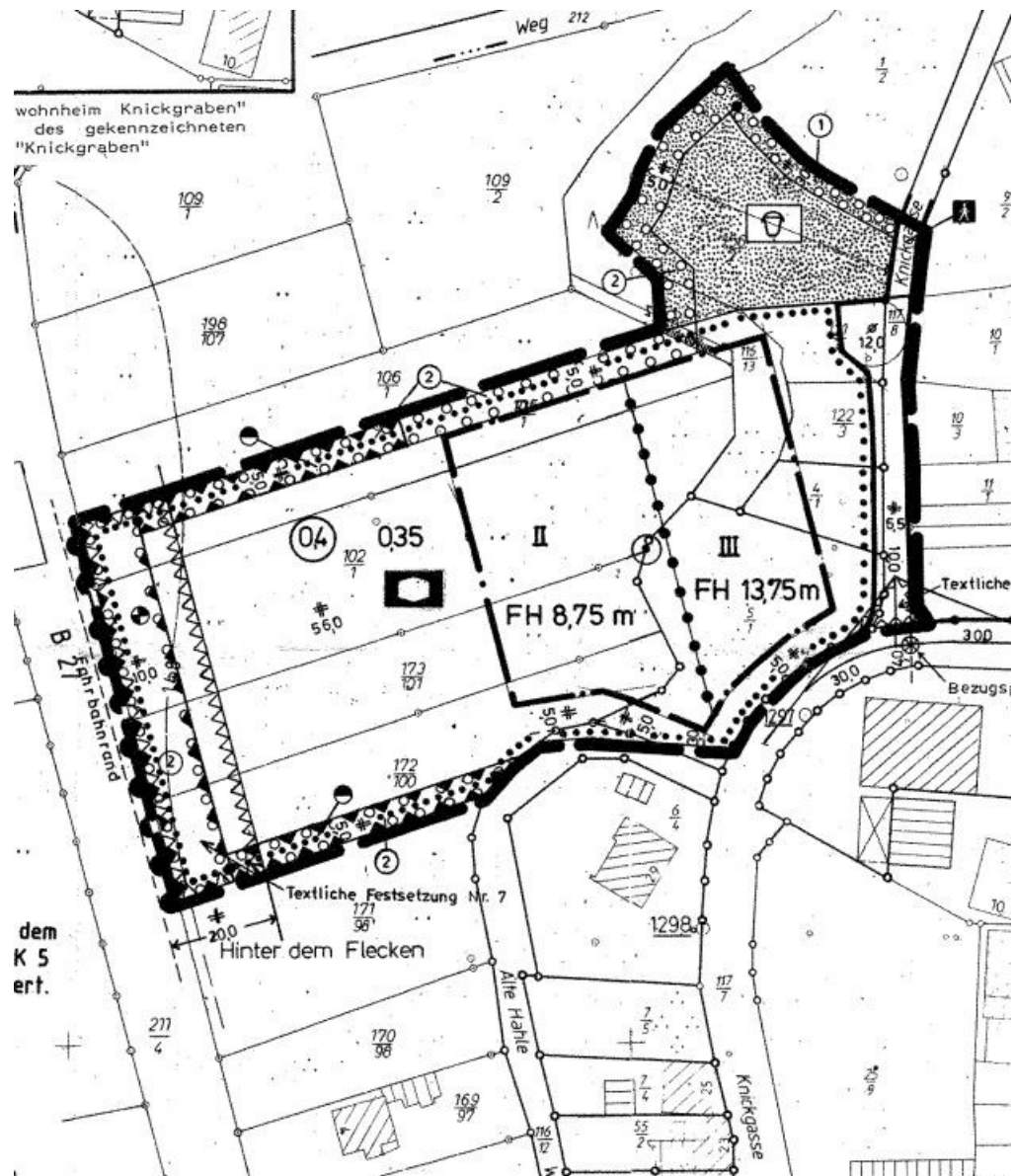
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft nicht den Geltungsbereich dieser 2. Änderung.

Der Ursprungsplan wird im Folgenden dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, aus M 1 : 5.000



Bebauungsplan Nr. 24 „Seniorenheim Knickgraben“ (Ursprungsfassung)
Aus M 1 : 1.000



2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich ist Teil des Gartens des Seniorenwohnheims. Durch die Änderung wird eine Rasen- und Wegefläche sowie randlich einzelne Gehölze in Anspruch genommen. Wertvoller Bewuchs ist darüber hinaus nicht betroffen.

3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Ziel dieser Änderung des Bebauungsplanes ist es, eine Erweiterung des bestehenden Seniorenwohnheims zu ermöglichen, um den erkennbaren örtlichen Bedarf decken zu können.

Zu diesem Zweck wird die überbaubare Fläche im Anschluss an die im Ursprungsplan vorhandene Fläche im erforderlichen Umfang erweitert. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert, so dass in dieser Hinsicht keine zusätzliche Bebauung und somit auch keine zusätzliche Versiegelung des Bodens ermöglicht wird, sondern lediglich die Verteilbarkeit derselben zulässigen Baumasse im Planbereich erweitert wird. Ein erhöhter Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft ist mit dieser Änderung somit nicht verbunden, zumal der Ursprungsplan aus dem Jahr 1992 nach den damals geltenden Vorschriften des Baugesetzbuchs ohne Anwendung der Eingriffsregelung aufgestellt wurde.

Der Änderungsbereich ist Teil eines verkehrlich erschlossenen Grundstücks. Im Zuge der Erweiterung ist mit einem erhöhten Stellplatzbedarf zu rechnen, der auf dem Grundstück zu decken ist. Eine eigene Festsetzung ist hierfür nicht erforderlich, zumal auch bislang keine eigenen Flächen für Stellplätze festgesetzt waren.

Artenschutzrechtlich sind Gehölzrückschnitte und das Entfernen von Bäumen nur von Oktober bis Ende Februar zulässig.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung und damit der Innenentwicklung Gieboldehausens im Sinne des § 13a (1) BauGB. Durch die Änderung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würde. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes werden nicht beeinträchtigt.

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

4. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

In der Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplans ist eine Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung enthalten, die von dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes unberührt bleibt. Sie wird daher im Planteil nachrichtlich dargestellt und gilt unverändert weiter.

5. Zur Verwirklichung der 2. Änderung zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass das Land Niedersachsen im 2. Weltkrieg vollständig von Kampfhandlungen betroffen war, so dass nicht detonierte Reste von Kampfmitteln im Boden vorhanden sein können. Dies könne durch eine Auswertung alliierter Kriegsluftbilder oder durch eine Bodensondierung untersucht werden.

Aufgrund eines früheren Verlaufs des Fließgewässers der Hahle muss mit einem erhöhten Grundwasserstand gerechnet werden.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann ohne weiteres durch Anschluss an vorhandene Systeme sichergestellt werden.

Die Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

„Seniorenheim Knickgraben“

vom 28.2.2025 bis einschließlich 1.4.2025

gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht und vom Rat des Flecken Gieboldehausen beschlossen.

Gieboldehausen, den 17.4.2025

gez. Ahrenhold
Bürgermeister
Gemeindedirektor