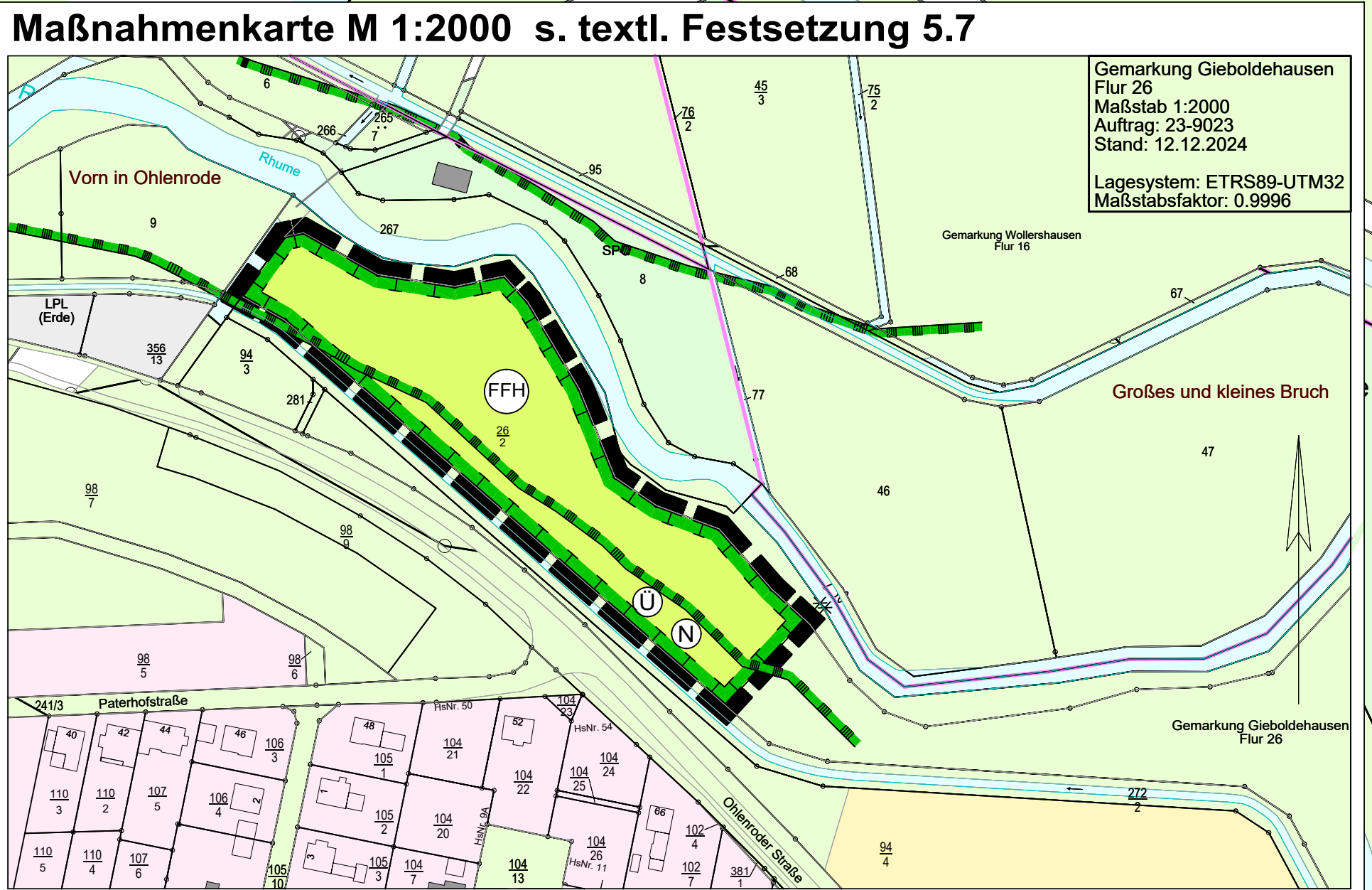
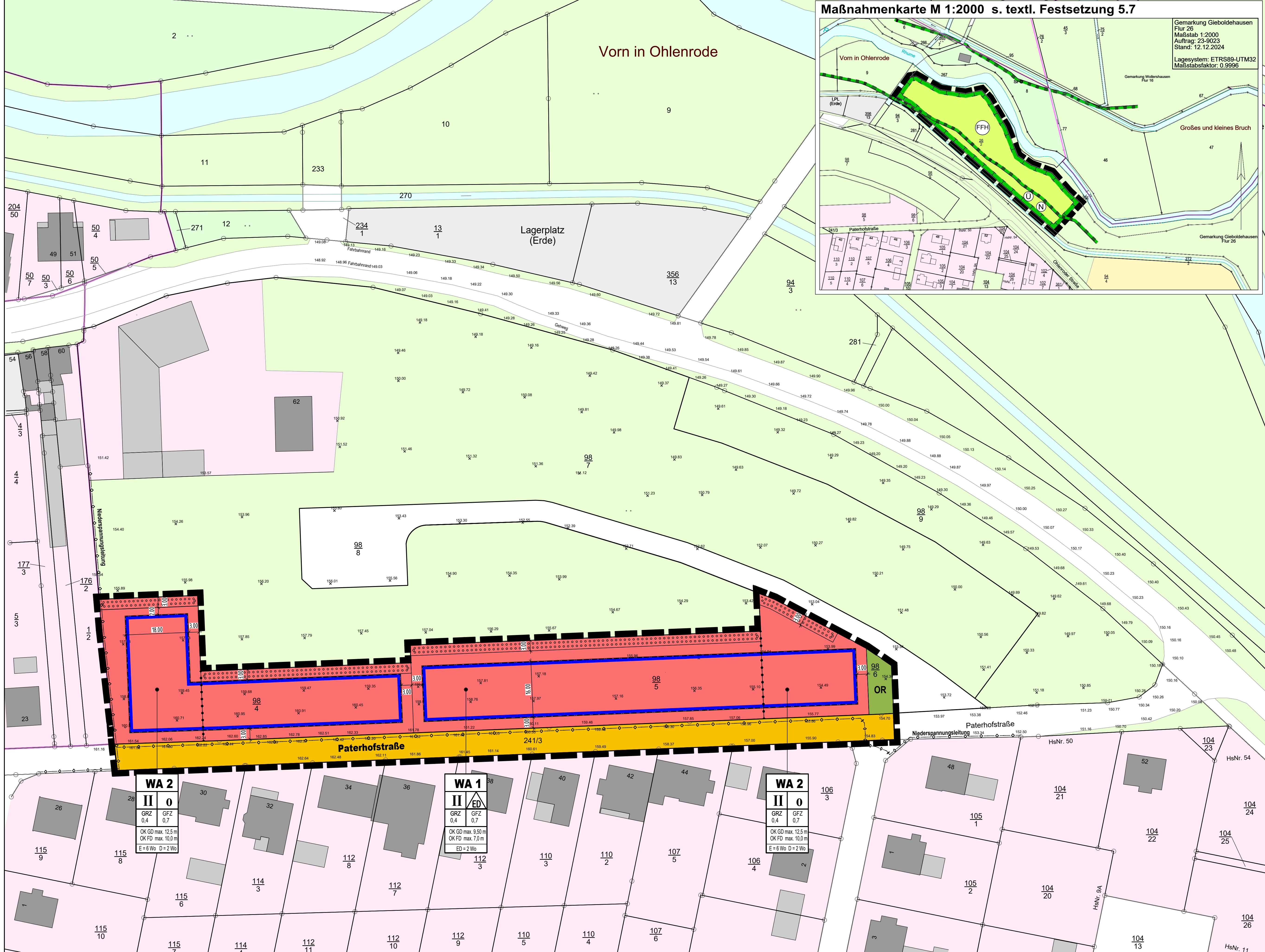




Planzeichenerklärung

- Festsetzungen gem. BauGB, BauNVO, und PlanzVO
1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1.0 **WA 2** Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO, mit Kennzeichnung (s. textl. Festsetzungen 1.1)
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 2.1.0 **GRZ** Grundflächenzahl (s. textl. Festsetzung 1.3)
- 2.2.0 **GFZ** Geschossflächenzahl, Höchstmaß
- 2.3.0 **II** Vollgeschosse, Höchstmaß (s. textl. Festsetzung 1.5)
- 2.4.10 **OK GD** Oberkante der Gebäude mit geneigtem Dach (Firsthöhe), Höchstmaß, Bezugshöhe mittlere Straßenhöhe, gemessen zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen (s. textl. Festsetzung 1.4)
- 2.4.20 **OK FD** Oberkante der Gebäude mit Flachdach (Oberkante Attika), flachgeneigte Dächer (Firsthöhe) Höchstmaß, Bezugshöhe mittlere Straßenhöhe, gemessen zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen (s. textl. Festsetzung 1.4)
- 2.5.0 **ED = 2 Wo** Zahl der Wohneinheiten je Wohnhaus, Höchstmaß
E = Einzelhäuser, D = Doppelhäuser (s. textl. Festsetzung 1.2)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- 3.1.10 **0** Offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.1.20 **ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.2.0 **ED** Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO (s. textl. Festsetzungen 2.1 und 2.2)
4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 4.1.0 **0** Straßenverkehrsflächen
5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 5.1.0 **OR** private Grünfläche, Zweckbestimmung: Ortsrandeinsparung (s. textl. Festsetzungen 5.3, 5.8)
6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
- 6.1.0 **0** Fläche für die Landwirtschaft (Maßnahmenkarte)
7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB
- 7.1.0 **0** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (s. textl. Festsetzungen 5.2, 5.8)
- 7.2.0 **0** Flächen zum für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmenkarte, s. textl. Festsetzung 5.7, 5.8)

Hinweise

1. Im Planbereich liegen Ver- und Entsorgungsleitungen. Bei Baumaßnahmen und Pflanzungen sind die vorhandenen Leitungen zu beachten. Bei Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen sind diese zu schützen bzw. zu sichern. Die Leitungen dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen verringert werden. Sollte im Zuge von Baumaßnahmen die Umlegung von Leitungen erforderlich werden, so sind die Kosten der Umlegung vom jeweiligen Verursacher, von der Voraussetzung zu tragen. Der Beginn und der Ablauf der Baumaßnahmen ist den Ver- und Entsorgungsträgern frühzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.
2. Bei Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenbereich (Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Verkehrsgrünflächen) ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.
3. Bei der Umsetzung der Festsetzungen für Neupflanzungen ist hinsichtlich der Abstände der Bäume zur Grundstücksgrenze das Niedersächsische Nachbarrecht zu berücksichtigen.
4. Bei Bau- oder Erdarbeiten auftretende archaische Bodenfunde sind gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDsSchG) melderechtlich und müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Göttingen gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDsSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
5. Neu errichtete Außenbeleuchtung sollte ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln bei geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Spektralbereich (bspw. SE/ST-Lampen mit warm-weißem Licht) erfolgen. Die Abstrahlung ist vorzugsweise nach unten auszurichten, die Lampengehäuse müssen vollständig gekapselt und gegen Lichtemissionen nach oben abgeschirmt sein.
6. In der Umweltstudie sind Vorgaben und Empfehlungen zur Minimierung der Auswirkungen auf den Boden und sonstigen Auswirkungen während der Bauphase sowie betriebsbedingten Auswirkungen aufgeführt. Diese sind bei den Baumaßnahmen zu beachten.
7. Gehölzschnitte und die Beseitigung von Gehölzen sind nur vom 1. Oktober bis 28.02. Februar unter Berücksichtigung des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (Es ist verboten... 2. Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsanlagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächenstehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen, zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gerdernhaltung von Bäumen) zulässig.
8. Um Verstöße gegen den § 44 BNatSchG zu vermeiden, muss die Baufeldfreimachung von Anfang September bis Ende Februar erfolgen.
9. Die Fläche für die Landwirtschaft und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft befindet sich vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Rhume sowie im Naturschutzgebiet Rhume, Elberniederung, Schmalau und Thiershäuser Teiche (NSG BR 175) und teilweise im FFH-Gebiet Sieber, Oder, Rhume (FFH 134 DE 4228-331). Bei Maßnahmen innerhalb der Schutzgebiete sind die jeweiligen Verordnungen und Verbote zu beachten.
10. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel. Vor Beginn von Erdarbeiten ist daher eine Oberflächenvermessung des Planbereichs durch eine zugelassene Fachfirma zu Lasten der Bauenden durchzuführen, soweit eine durch die jeweils Bauenden zu beauftragende Luftbildauswertung den Kampfmittelverdacht nicht vorher ausräumt.

Planunterlagen:

- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- vorhandene Geländehöhen in Meter über Normalhöhennull (NNH)

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

- Auf Grundlage des § 54 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 5 und § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit gültigen Fassung
- 1) Geltungsbereich
- Diese Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Nördliche Paterhofstraße“ des Flecken Gieboldehausen
- 2) Dachneigung
- Zulässig sind
- Flachdächer mit Dachneigungen bis zu 5°
 - flachgeneigte Dächer mit Dachneigungen von 6° bis 14°
 - geneigte Dächer mit Dachneigungen von 15° bis 45°
- 3) Dachindeckung
- Die Eindeckung der Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind in nicht glänzenden Rot-, Braun-, Grau- und Anthrazitfarben zulässig.
- Gründächer und Dachflächenfenster sowie Lichtbänke und Lichtleuchten sind zulässig. Solarkollektoren- und Photovoltaikanlagen sind unabhängig ihrer konstruktionsbedingten Farbgebung zulässig.
- Für Nebengebäude, Garagen, Carports und Gebäude- oder Bauteile (z. B. Wintergärten, Erker, Dachaufbauten, Vordächer, etc.) sind auch andere Farben zulässig.
- 4) Einfriednungen
- Einfriednungen der Grundstücke sind nur als Holzlatenzäune (z. B. Staketenzäune), als Laubhecken, und Buschgruppen sowie als sonstige Zäune in Verbindung mit einer vollflächigen Bepflanzung, die mindestens die Höhe des Zauns erreicht, zulässig. Auf einer Tiefe von 1,0 m zur Straße darf die Höhe der Einfriednung max. 0,8 m betragen.
- 5) Ordnungswidrigkeiten
- Ordnungswidrig gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwiderhandelt.
- Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500,00 EUR geahndet werden. (§ 80 Abs. 5 NBauO)
- Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 durch Artikel 3 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmevers. (BGBl. I Nr. 394 vom 22.12.2023)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 23.11.2017 S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Baugewerbeverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften (BGBl. I Nr. 176 vom 06.07.2023)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorschrift - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802)
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG/VG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111)

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 1.1. In den WA-Gebieten wird die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO genannte Ausnahme (Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2. Im WA 1 - Gebiet sind in Wohngebäuden maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte und im WA 2-Gebiet max. 6 Wohneinheiten je Einzelhaus und 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte und je Reihenhäuser und Mittelhaus zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 1.3. Grundflächenzahl (GRZ)
- In den WA-Gebieten ist eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für vollversiegelte Flächen bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig. Eine weitere Überschreitung ist um eine GRZ von 0,1 für bauliche Anlagen in wasserundurchlässiger Bauweise mit einem Fundament von > 10% und einer dauerhaften Mindestwasserundurchlässigkeit von > 2000 l/m² (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster) zulässig. Abweichend hiervon können andere Belagsmaterialien zugelassen werden, sofern diese Flächen dauerhaft in Pflanz- bzw. Rasenflächen entwässert werden und anfallendes Niederschlagswasser nicht dem Entsorgungssystem der Gemeinde zugeleitet wird. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- 1.4. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen in den WA-Gebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):
- a. Die Oberkante der Gebäude darf bei geneigten Dächern (OK GD; zulässige Dachneigung: 2. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung) Dachfirst bzw. bei Putzblechern der höchste Dachabschluss) im WA 1-Gebiet max. 9,50 m und im WA 2-Gebiet max. 12,50 m über der mittleren Höhe der Oberkante Straße (Paterhofstraße), senkrecht gemessen an der jeweiligen Grundstücksgrenze zur Straße in der Mitte zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen des jeweiligen Baugrundstücks, betragen.
- b. Die Oberkante der Gebäude bei Flachdächern (OK FD) (oberer Abschluss der Attika) bei flachgeneigten Dächern (Dachneigung) Dachfirst bzw. bei Putzblechern der höchste Dachabschluss) (zulässige Dachneigungen siehe Nr. 2. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung), darf im WA 1-Gebiet max. 7,0 m und im WA 2-Gebiet max. 10,0 m über der mittleren Höhe der Oberkante Straße (Paterhofstraße), senkrecht gemessen an der jeweiligen Grundstücksgrenze zur Straße in der Mitte zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen des jeweiligen Baugrundstücks, betragen.
- 1.5. Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse kann das Kellergeschoss (Geschoss zum Erdreich) als zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, soweit es sich aufgrund der vorhandenen Geländehöhe in Bezug zur Bezugshöhe für die Festsetzung der Gebäudehöhe (mittlere Straßenhöhe gem. textl. Festsetzung 1.4) gem. § 2 Abs. 5 und 7 NBauO als Vollgeschoss ergibt. (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)
2. überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- 2.1. Die Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen mit Flächen von Terrassen und Balkonen (auch überdachten Terrassen und Balkone) der jeweiligen Hauptanlagen um bis zu 2 m auf einer Breite von max. 8,0 m je Einzelhaus und 4,0 m je Doppelhaushälfte und Mittel- und Endhaus von Hausgruppen überschritten werden, soweit andere Festsetzungen (z.B. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) und die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) dem nicht entgegenstehen. (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
- 2.2. Die seitlichen Baugrenzen auf Baugrundstücken (Sicht von der Straße) dürfen im WA 1-Gebiet und im seitlichen WA 2-Gebiet mit eingeschostigen Gebäudeteilen ohne Aufenthaltsräume (Geräteschuppen, Abstellräume) überschritten werden, soweit die Abstandsvorschriften der NBauO dem nicht entgegenstehen. (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
3. Grundstückszufahrt
- 3.1. Die Grundstückszufahrt darf an der Grundstücksgrenze zur Straße eine Gesamtbreite von maximal 6 m je Baugrundstück nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Satz 11 BauGB)
4. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- 4.1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird die Oberflächenwasserrückhaltung nachfolgend geregelt:
- Der Spitzenablauf des Oberflächenwassers der Grundstücke ist entsprechend dem Versiegelungsgrad durch dezentrale Regenrückhaltmaßnahmen in Form von z. B. Stauraumkanälen, Rückhalteentwürfen, Leertabletten, Rückhalteleichen, etc. so weit zu reduzieren, wie er dem Wert des unversiegelten Geländes entspricht. Die Rückhaltmaßnahmen sind zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer vorzunehmen.
- Hinweis: Die Vorgaben für die Berechnung des Rückhaltevolumens und des Drosselwertes sind mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Göttingen abzustimmen.
5. Grünfestsetzungen, Maßnahmen zum Natur- und Klimaschutz
- 5.1. Pro angefangene 500 m² Baugrundstückfläche ist mind. ein standortgerechter Laub- oder hoch-/ halbstämmiger Obstbaum (Empfehlung zur Pflanzenauswahl: Gehölzliste 1 u. 2) zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume innerhalb der Pflanzzone (Festsetzung 5.2) sind nicht anrechenbar. Mindestens ein Baum pro Grundstück ist als Obstbaum vorzusehen. Mindestens ein Baum der anzupflanzenden Bäume ist an der südlichen Grundstücksgrenze entlang der Straße zu pflanzen. Bei der Wahl der Bäume und dem Baumstandort ist darauf zu achten, dass Dach- und Fassadenflächen, die für die aktive und passive Solarnutzung geeignet sind, nicht oder nur geringfügig verschattet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.2. Die Flächen, die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro laufende 10 m Grundstückslänge sind mind. 5 Sträucher sowie 1 hoch-/ halbstämmiger Obstbaum zu pflanzen (Empfehlung zur Pflanzenauswahl: Gehölzliste 2 und 3).
- 5.3. Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeinsparung (OR) sind drei Obstbäume (Empfehlung zur Pflanzenauswahl: Gehölzliste 2) zu pflanzen. Die übrige Fläche ist mit einer krautreichen Gründeckung (Regenstopper) zu bepflanzen und artemische Nasswiese zu pflegen (2 bis 3-malige Mahd im Jahr, keine Stickstoffdüngung). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.4. Lichtdurchlässige Flachdächer (0° bis 5° Dachneigung) sind als Gründächer mit mind. extensiver Dachbegrünung und mind. 6 cm Substratschicht auszubilden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.5. Schotter- und Kiesflächen (Schotter-Gärten) sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Wege, Freizeitanlagen und Terrassen sowie Kiesstreifen an Außenwänden, die dem Schutz des Gebäudes dienen, unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.6. Befestigungen von Wegen nicht überdachten oder unterbauten Stellplätzen, Gartenwegen und Zugewegen sowie Zufahrten sind nur in wasserundurchlässiger Ausführung mit einer dauerhaften Mindestundurchlässigkeit von > 200 l/m² (z. B. Schotterrasen, Rasensteine, Drainpflaster, Pflaster mit Versickerungsfugen, etc.) zulässig. Abweichend hiervon können andere Belagsmaterialien zugelassen werden, sofern diese Flächen dauerhaft in Pflanz- bzw. Rasenflächen entwässert werden und anfallendes Niederschlagswasser nicht dem Entsorgungssystem der Gemeinde zugeleitet wird. (§ 1a Abs. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.7. Die festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft der Maßnahmenkarte (Teilfläche des Flurstücks 262, Flur 26, Gemarkung Gieboldehausen) ist als Extensivgrünland und artemische Nasswiese zu entwickeln. Die Ausgleichsmaßnahme wird dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 030 gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Die Kosten und Umsetzung der Maßnahme gehen zu Lasten der Grundstückseigentümer.
- Hinweis: Zur Umsetzung der Maßnahme auf der bisherigen Intensivgrünlandfläche ist über vertragliche Vereinbarungen die Düngung mit Stickstoff oder mit organischen Stoffen (z.B. Gülle) sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu verbieten. Für die Fläche ist eine ein- bis maximal zweimalige Mahd ab Ende Mai unter Abfuhr des Mähgutes oder eine extensive Beweidung mit bis zu zwei Großvieheinheiten pro Hektar festzuschreiben. Die Schließung vorhandener Drainagen auf der Wiese ist vorzugeben.
- 5.8. Die Maßnahmen und Pflanzungen der Festsetzungen 5.1 bis 5.4 und 5.7 sind zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer herzustellen. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen hat in der Planperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Hauptgebäude und für die private Grünfläche in der Planperiode nach Fertigstellung des Hauptgebäudes auf dem westlich angrenzenden Grundstück zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ihrem Wuchscharakter nach zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.
- Gehölzliste 1: Laubbäume
- Pflanzqualität: Hochstamm, 3x v, STU 16-18 cm
- | Botanischer Name | Deutscher Name |
|---|-----------------------------|
| Acer platanoides in Arten und Sorten | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus in Arten und Sorten | Berg-Ahorn |
| Aesculus camnea | Rotblühende Rosskastanie |
| Carpinus betulus in Arten und Sorten | Hainbuche |
| Liquidambar styraciflua | Walnuss |
| Malus in Arten und Sorten | Holz- oder Zier-Äpfel |
| Prunus in Arten und Sorten | Vogel-Kirsche, Zier-Kirsche |
| Quercus robur in Arten und Sorten | Eiche |
| Salix caprea in Arten und Sorten | Salix-Linde |
| Botanischer Name | Deutscher Name |
| Acer platanoides in Arten und Sorten | Spitz-Ahorn |
- Gehölzliste 2: Obstbaumauswahl
- Pflanzqualität: Hoch- oder Halbstamm, 3x v, 14-18 cm
- | Botanischer Name | Deutscher Name |
|---|-----------------------------|
| Acer platanoides in Arten und Sorten | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus in Arten und Sorten | Berg-Ahorn |
| Aesculus camnea | Rotblühende Rosskastanie |
| Carpinus betulus in Arten und Sorten | Hainbuche |
| Liquidambar styraciflua | Walnuss |
| Malus in Arten und Sorten | Holz- oder Zier-Äpfel |
| Prunus in Arten und Sorten | Vogel-Kirsche, Zier-Kirsche |
| Quercus robur in Arten und Sorten | Eiche |
| Salix caprea in Arten und Sorten | Salix-Linde |
| Botanischer Name | Deutscher Name |
| Acer platanoides in Arten und Sorten | Spitz-Ahorn |
- Gehölzliste 3: Strauchauswahl für die Pflanzungen
- Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3 bis 5 Triebe, 100 - 150 cm
- | Botanischer Name | Deutscher Name |
|---|-----------------------------|
| Acer platanoides in Arten und Sorten | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus in Arten und Sorten | Berg-Ahorn |
| Aesculus camnea | Rotblühende Rosskastanie |
| Carpinus betulus in Arten und Sorten | Hainbuche |
| Liquidambar styraciflua | Walnuss |
| Malus in Arten und Sorten | Holz- oder Zier-Äpfel |
| Prunus in Arten und Sorten | Vogel-Kirsche, Zier-Kirsche |
| Quercus robur in Arten und Sorten | Eiche |
| Salix caprea in Arten und Sorten | Salix-Linde |
| Botanischer Name | Deutscher Name |
| Acer platanoides in Arten und Sorten | Spitz-Ahorn |

Verfahrensvermerk

- Planverfasser
- Der Bebauungsplan Nr. 30 „Nördliche Paterhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Bolli, Caroline-Schelling-Eck 15, 37085 Göttingen.
- Göttingen, den 19.05.2025
- Stempel
- gez. Bolli
- Planverfasser
- Aufstellungsbeschluss
- Der Rat des Flecken Gieboldehausen hat in seiner Sitzung am 05.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Nördliche Paterhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung beschlossen.
- Gieboldehausen, den 09.03.2026
- L.S.
- Flecken Gieboldehausen
- Der Bürgermeisterin
- Der Gemeindevorstand
- Entwurfsbeschluss/ Veröffentlichung im Internet
- Der Rat des Flecken Gieboldehausen hat in seiner Sitzung am 24.09.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 „Nördliche Paterhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 14.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom 25.02.2025 bis 27.03.2025 gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Gleichzeitig lag der Bebauungsplan im Rathaus der Samtgemeinde Gieboldehausen öffentlich aus.
- Gieboldehausen, den 09.03.2026
- L.S.
- Flecken Gieboldehausen
- Der Bürgermeisterin
- Der Gemeindevorstand
- Satzungsbeschluss
- Der Rat des Flecken Gieboldehausen hat den Bebauungsplan Nr. 30 „Nördliche Paterhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.04.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
- Gieboldehausen, den 09.03.2026
- L.S.
- Flecken Gieboldehausen
- Der Bürgermeisterin
- Der Gemeindevorstand
- Bekanntmachung und Inkrafttreten
- Der Bebauungsplan Nr. 30 „Nördliche Paterhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 05.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden und ist damit rechtsverbindlich.
- Gieboldehausen, den 09.03.2026
- L.S.
- Flecken Gieboldehausen
- Der Bürgermeisterin
- Der Gemeindevorstand
- Verletzung von Vorschriften
- Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gemäß § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.
- Gieboldehausen, den 09.03.2026
- L.S.
- Flecken Gieboldehausen
- Der Bürgermeisterin
- Der Gemeindevorstand
- Planunterlagen
- Kartengrundlage: ALK 500
- Maßstab: 1 : 500
- Lage: Flur 26, Gemarkung Gieboldehausen
- Stand: 06.03.2023
- Angefragt von: HWV Vermessungsbüro Rink, Hans-Werner-Rink, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Lutteral 72, 37075 Göttingen
- Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stichtäglich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Eine Übertragung der neuzeitlichen Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Göttingen, den 19.05.2025
- L.S.
- gez. i.V. H.-W. Rink
- öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- # Flecken Gieboldehausen
-
- ## Bebauungsplan Nr. 30
- ### "Nördliche Paterhofstraße"
- mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung
- Abschrift der Urschrift
- Präambel
- Aufgrund des § 1 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 8 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 88 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG/VG) - alle genannten Rechtsvorschriften in der z. Zl. der Bekanntmachung geltenden Fassung - hat der Rat des Flecken Gieboldehausen den Bebauungsplan Nr. 30 „Nördliche Paterhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung und die dazugehörige Begründung beschlossen.
- Gleichzeitig ordne ich die Bekanntmachung der Satzung im für den Flecken Gieboldehausen zuständigen Veröffentlichungsorgan an.
- Gieboldehausen, den 09.03.2026
- L.S.
- Der Bürgermeisterin
- Der Gemeindevorstand
- Aktenzeichen:
- Datum: 19.05.2025
- planungsbüro bolli
- Caroline-Schelling-Eck 15 37085 Göttingen
- Mai 2025

Flecken Gieboldehausen



Bebauungsplan Nr. 30 „Nördliche Paterhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung



Übersichtsplan, städtebauliches Konzept

Begründung

Aufgestellt:



caroline-schelling-eck 15 37085 göttingen
tel.: 0551 3072595 fax: 0551 3072894
info@architekt-bolli.de

Inhaltsverzeichnis

Teil 1	Planbericht	3
I.	Planungsabsicht und Ziel des Bebauungsplanes	3
	1. Planbereich	3
	2. Grund und Ziel der Aufstellung	8
	3. Flächennutzungsplan und Regionalplanung	12
II.	Planungsrechtliche u. städtebauliche Erläuterungen	15
	1. Bestand	15
	2. Größe und Gliederung des Gebietes	15
	3. Festsetzungen	16
	3.1 Art der baulichen Nutzung	16
	3.2 Maß der baulichen Nutzung	16
	3.3 Bauweise, Baugrenzen	19
	3.4 Verkehrsflächen	20
	3.5 Grünflächen	21
	3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft	21
	3.7 Regenwasserrückhaltung	24
	3.8 Hinweise	24
	4. Umweltschutz	26
	4.1 Natur- und Umweltschutz	26
	4.2 Bodengutachten	26
	4.3 Immissionsschutz	29
	4.4 Klimaschutz	29
	5. Eingriffsregelung	30
	6. Technische Infrastruktur	30
	7. Landwirtschaft	32
	8. Finanzierung	32
	9. Sonstiges	32
III.	Erläuterungen zur Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung	32
Teil 2	Umweltbericht (als separates Dokument) (Büro Dr. Schwahn, Landschaftsplanung Göttingen)	
Anlage 1	städtebauliches Konzept	
Anlage 2	Baugrunderkundung, Erschließung des Neubaugebietes „Paterhofstraße“, Gieboldehausen, 1. Bauabschnitt Süd vom 01.05.2023, Erdbaulabor Göttingen GmbH, Raseweg 4, 37124 Rosdorf	
Anlage 3	Leitungspläne	

Teil 1 Planbericht

I. Planungsabsicht und Ziel des Bebauungsplanes

1. Planbereich

Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich östlich des historischen Ortszentrums des Flecken Gieboldehausen an der Paterhofstraße, die am südöstlichen Rand des historischen Ortszentrums liegt und von der Berliner Straße im Westen bis zur Ohlenroder Straße (Kreisstraße K 107) im Osten verläuft.

Der Flecken Gieboldehausen liegt am nördlichen Rand des Untereichsfelds an der Bundesstraße B 27 zwischen den Städten Göttingen im Westen (Entfernung ca. 20 km) und Herzberg am Harz im Osten (Entfernung ca. 10 km). Die Stadt Duderstadt als Mittelzentrum im Untereichsfeld befindet sich südlich des Flecken in einer Entfernung von ca. 11 km. Der Flecken gehört zur Samtgemeinde Gieboldehausen und stellt das Grundzentrum der Samtgemeinde dar. Die Samtgemeinde Gieboldehausen mit 10 Mitgliedsgemeinden umfasst ca. 13.500 Einwohner davon leben ca. 4.200 Einwohner (Stand 12/2019) im Flecken Gieboldehausen. Der Flecken verfügt als Grundzentrum der Samtgemeinde über öffentliche Einrichtungen der Verwaltung, Schulen (Grundschule und Gesamtschule), Kindertagesstätte und Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Der Kindergarten befindet sich in fußläufiger Entfernung von ca. 450 m, die Grundschule in einer Entfernung von ca. 350 m und die Gesamtschule in einer Entfernung von ca. 450 m zum Plangebiet. Weiterführende Schulen finden sich in Göttingen und Duderstadt. Die Region Untereichsfeld gehört zum Landkreis Göttingen in Südniedersachsen. Das Mittelgebirge Harz liegt in einer Entfernung von ca. 12 km nordöstlich des Flecken.

Die Siedlungsentwicklung des Flecken erfolgte in den vergangenen Jahrzehnten vorrangig südöstlich und südwestlich der historischen Ortslage. Hier sind in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten neue Wohnbausiedlungen mit vorrangig Ein- bis Zweifamilienhäusern als freistehende Einzelhäuser entstanden. Der Siedlungsrand grenzt vorrangig an ausgeräumte landwirtschaftliche Flächen. Der historische Ortskern und der südöstliche Siedlungsbereich liegt eingebettet zwischen den Gewässern Rume im Norden und Osten und Hahle im Westen. Die Hahle mündet nordwestlich des historischen Ortzentrums in die Rhume.

Verkehrlich angebunden ist der Flecken über die B 27 zum Oberzentrum Göttingen und zur Stadt Herzberg am Harz und über die B 247 zu Stadt Duderstadt und Stadt Northeim (Entfernung ca. 20 km, nordwestlich des Flecken). Vom Flecken führen zudem Kreisstraßen nach Rüdershausen und Rhumspringen, nordöstlich des Flecken. Über die Buslinie 170 sind die Städte Duderstadt und Göttingen im stündlichen Linienbusverkehr und die Stadt Northeim zeitweise über die Buslinie 240 erreichbar. Weitere Verbindungen bestehen zu nahgelegenen Ortschaften über die Buslinie 162 (Rhumspringe). Die nächste Bushaltestelle des Linienbusverkehrs befindet sich in ca. 350 m Entfernung zum Plangebiet an der Schulstraße am Schulzentrum und ist fußläufig gut erreichbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich der Paterhofstraße zwischen der südlich der Straße gelegenen Kolpingstraße und Lerchenstraße und befindet sich

auf hofnahen, unbebauten Flächen eines landwirtschaftlichen Betriebes an der Ohlenroder Straße. Südlich der Paterhofstraße befindet sich eine ausgedehnte Wohnbausiedlung, die sich von der Paterhofstraße im Norden über ca. 1,2 km bis zur Willi-Döring Straße im Süden erstreckt. Innerhalb dieses Siedlungsgebietes befindet sich auch die Kindertagesstätte und die Schulen. Westlich des Gebiets schließen Wohnbaugrundstücke mit freistehenden Wohnhäusern an das Plangebiet an. Nordwestlich des Plangebiets befinden sich an der Ohlenroder Straße bebaute Grundstücke der historischen Ortslage. Der landwirtschaftliche Betrieb, auf deren Freiflächen sich der Geltungsbereich befindet, stellt mit seiner Hofstelle den östlichen Abschluss der historischen Bebauung an der Ohlenroder Straße dar. Nördlich und östlich des Geltungsbereiches liegen hofnahe Grünlandflächen des landwirtschaftlichen Betriebes, die im Norden durch die Ohlenroder Straße und im Süden durch die Paterhofstraße begrenzt werden. Nordöstlich der Ohlenroder Straße beginnt mit den Rhumeauen die offene Landschaft.

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst Teile der Grünlandflächen an der Paterhofstraße auf eine Tiefe von ca. 20 bis 42 m sowie die ausgebaute Paterhofstraße im Bereich des geplanten Baugebiets. Die Planbereichsgrenze grenzt im Westen an das Flurstück 1/2 (Grundstück Ohlenroder Straße Nr. 60), verläuft von der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks nach Süden auf die Südseite der Parzelle der Paterhofstraße und folgt dieser auf ca. 222 m Länge nach Osten bis auf Höhe der Ostseite des Flurstücks 98/6. Von dort verläuft die Planbereichsgrenze über die Straße nach Norden entlang der Ost- und Nordseite des Flurstücks 98/6 und folgt dann den nördlichen Grenzen der Flurstücke 98/5 und 98/4 bis zum Flurstück 1/2. Die Bereiche nördlich der Paterhofstraße gehörten bisher zum Grundstück des landwirtschaftlichen Betriebes, Ohlenroder Straße Nr. 62. Mit dem Geltungsbereich werden die Flurstücke 98/4, 98/5 und 98/6 vollständig erfasst.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 7.411 m² umfasst damit folgende Flurstücke der Gemarkung Gieboldehausen, Flecken Gieboldehausen, Flur 26 (mit Angabe der Nutzung):

Flurstücke 98/4, 98/5, 98/6	intensiv Grünlandfläche, Beweidung, Weidezauneinfriedung zur Paterhofstraße, nach Westen und innerhalb der Fläche
Teilfläche Flurstück 241/3	Paterhofstraße, ausgebaut mit einseitigem Gehweg auf der Südseite

Bestehende Nutzung

Die hofnahen Grünlandflächen stellen sich als intensivgenutzte Weide- und Wiesenflächen dar, die zur Paterhofstraße und dem Grundstück Ohlenroder Straße Nr. 60 mit Weidezäunen eingefriedet sind. Die Weideflächen sind zudem durch von Süd nach West verlaufende Weidezäune in Parzellen unterteilt. Zwischen dem Weidezaun und der Paterhofstraße befindet sich ein schmaler Wegesaum in 0,5 m bis 1 m Breite.

Die Grünlandfläche weist eine Nordosthanglage auf und fällt in Richtung Osten an der Paterhofstraße vom Hochpunkt im Westen mit ca. 161 m über Normalhöhennull (NHN) um ca. 6,5 m auf eine Höhe von ca. 154,5 m ü. NHN und von der Paterhofstraße nach Norden im westlichen Bereich um ca. 5 m auf eine Höhe von ca. 156 m ü. NHN und im

östlichen Bereich um ca. 1 m bis ca. 3 m auf eine Höhe von ca. 153,5 m ü. NHN ab. An der Paterhofstraße weist dabei das Gelände eine Böschung auf, die nach Norden um bis zu 2 m abfällt.

Die Paterhofstraße ist als Erschließungsstraße für die vorhandene Bebauung südlich der Paterhofstraße ausgebaut und weist an der Südseite einen ca. 1,90 m breiten Gehweg auf. Die Fahrbahnbreite liegt bei ca. 4,85 m plus einer ca. 30 cm breiten Gosse an der Nordseite. Die gesamte Parzellenbreite der Straße liegt bei ca. 7,5 m. Innerhalb der Straße befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen der vorhandenen Siedlung. Die Schmutz- und Regenwasserkanäle verlaufen im Fahrbahnbereich und schließen im Osten an die Kanäle in der Ohlenroder Straße an. An der Nordseite der Fahrbahn verlaufen Versorgungsleitungen.

Die vorhandene Wohnbebauung auf der Südseite der Paterhofstraße stellt sich als Einzel- und Doppelhausbebauung in vorrangig zweigeschossiger Bauweise mit lotrecht zu den seitlichen Grundstücksgrenzen traufständigen Satteldächern dar. Die westlich des Plangebiets gelegenen Wohnbaugrundstücke nördlich der Paterhofstraße sind ebenfalls mit freistehenden Einzelhäusern mit Satteldächern in bis zu zweigeschossiger Bauweise bebaut. Die Gebäude stehen hier traufständig zur Straße. Als Dachfarbe sind in der südlich angrenzenden Wohnbausiedlung rote, braune, graue und anthrazit Farbtöne zu finden. Die nordwestlich gelegene historische Bebauung weist vorrangig rote (ziegelrote) Dachfarben auf.

Bestehendes Planungsrecht

Aufgrund der Lage des Plangebietes auf einer größeren Grünlandfläche an der Ortsrandlage mit Übergang zur offenen Landschaft ist die Grünlandfläche, die der Bebauung zugeführt werden soll, dem Außenbereich zuzuordnen. Bauvorhaben richten sich hier nach § 35 BauGB.

Westlich grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr. 19 „Ortsmitte/ Ohlenroder Straße“ aus dem Jahr 1978. In diesem sind die westlich angrenzenden Grundstücke zur Paterhofstraße als allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 in einer bis zu zweigeschossigen, offenen Bauweise festgesetzt. Die Stellung der baulichen Anlagen ist traufständig zur Straße vorgegeben. Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen eine Tiefe von 20 m und einen Abstand von 3,0 m zur Straße und u.a. auch zur östlichen Planbereichsgrenze (Grenze zum Plangebiet des B-Plans Nr. 30) auf. Die Gebäudehöhe wurde mit 8,5 m über Oberkante-Kellerdecke, die auf Höhe der ausgebauten Straße liegen darf, bestimmt.

Die südlich der Paterhofstraße gelegenen bebauten Grundstücke einschl. Paterhofstraße lagen im Bebauungsplan Nr. 01 „Paterhof“, der im Jahr 2002 aufgehoben wurde. Vorhaben richten sich daher für diesen Bereich nach § 34 BauGB.

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Flecken Gieboldehausen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Maßnahmenkarte

Die **externe Ausgleichsfläche** mit einer Gesamtflächengröße von ca. 11.009 m² als Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich nordöstlich des Plangebiets zwischen der Rhume und der Ohlenroder Straße in einer Entfernung von ca. 80 m zum

Rand des Plangebiets. Sie umfasst den nordwestlichen Teil mit einer Flächengröße von ca. 11.009 m² des Flurstücks 26/2, Flur 26 Gemarkung Gieboldehausen. Die Fläche wird landwirtschaftlich als Intensivgrünlandflächen genutzt. Nordöstlich grenzt die Fläche an den Uferbereich der Rhume mit Grünflächen und Gehölzen. Nordwestlich der Fläche verläuft ein Wirtschaftsweg, der, von der Ohlenroder Straße kommend, die Fläche erschließt. Südwestlich grenzt die Fläche an die Parzelle eines offenen Grabens. Im Südosten setzt sich die Intensivgrünlandfläche fort.

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Flecken Gieboldehausen ist die Ausgleichsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Ausgleichsfläche befindet sich vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Rhume sowie im Naturschutzgebiet Rhume, Ellerniederung, Schmalau und Thiershäuser Teiche (NSG BR 175) und teilweise im FFH-Gebiet Sieber, Oder, Rhume (FFH 134 DE 4228-331).

Luftbilder des Bestandes

Den nachfolgenden Luftbildern (Luftbilder von Google Earth, Bildaufnahmedaten August 2020) mit Eintrag der Planbereiche (gelb umrandet) ist die derzeitige bauliche Ausgangs- und Nutzungssituation des Plangebiets und seiner Umgebung zu entnehmen:

Luftbild 1 von Google Earth 7. August 2020: Lage im Flecken Gieboldehausen



Luftbild 2 von Google Earth 7. August 2020: Lage im nordöstlichen Siedlungsbereich**Luftbild 3 von Google Earth 7. August 2020: Geltungsbereich, vorhandene Nutzung**

Luftbild 4 von Google Earth 7. August 2020: externe Ausgleichsfläche**2. Grund und Ziel der Aufstellung**

Für die zukünftige Wohnbauentwicklung des Flecken Gieboldehausen wurde bereits mit dem Ursprungsplan des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Gieboldehausen und mit der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 2003 die Grünlandfläche nördlich der Paterhofstraße östlich und südlich des hier vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes, wie auch die südlich und westlich angrenzenden bebauten Wohnbausiedlungen, als Wohnbaufläche dargestellt. Die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes sowie westlich und nordwestlich angrenzende Bereiche der historischen Ortslage sind als gemischte Bauflächen dargestellt. Da die hofnahen Flächen des bestehenden Betriebes bisher nicht für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung standen, wurden sie nicht im Rahmen der aufgestellten Bebauungspläne für die angrenzenden Baugebiete einer Bebauung zugeführt. Mit der Ausweisung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan wurde dem Bedarf an Bauland im Flecken Rechnung getragen und die grundsätzliche Flächeneignung und der Flächenbedarf dargelegt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 30 „Nördliche Paterhofstraße“ soll nunmehr auf Basis des Flächennutzungsplanes für die ausgewiesene Wohnbaufläche auf der bisherigen Grünlandfläche die konkrete und verbindliche Bauleitplanung erfolgen. Vorgesehen ist in einem ersten Bauabschnitt eine einzeilige Bebauung entlang der Paterhofstraße zu ermöglichen. Später soll auch die restliche Grünlandfläche einer Bebauung zugeführt werden.

Für die bauliche Entwicklung der Grünlandfläche wurde ein Investor gefunden, der das Plangebiet im Sinne des Flecken einer Wohnbebauung zuführen will.

Für die zukünftige Bebauung der Grünlandfläche wurde in Abstimmung mit dem Flecken und der Eigentümerin der Fläche seitens der Vorhabenträgerin ein gesamtheitliches städtebauliches Konzept entwickelt.

Das städtebauliche Konzept sieht entlang der Paterhofstraße eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern vor. Ein Mehrfamilienhaus ist hier auf einem tieferen Grundstück an der Westseite des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30 geplant. Die Grundstücke für Einzelhäuser (Ein- bis Zweifamilienhäuser) sind im mittleren Bereich auf einer Länge von ca. 160 m entlang der Paterhofstraße vorgesehen. Hier können aber auch Doppelhäuser entstehen. An der Ostseite des Geltungsbereiches ist im Konzept eine Bebauung mit Doppelhäusern vorgesehen. Hier kann aber auch ebenfalls ein Mehrfamilienhaus errichtet werden. Östlich des Geltungsbereiches ist im Konzept die Einmündung für eine neue Erschließungsstraße für die innere Erschließung der Grünlandfläche geplant. Die Erschließungsstraße führt von der Paterhofstraße in nordöstliche Richtung und endet südöstlich der Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes in einem Wendepplatz mit Parkplätzen für den öffentlichen Verkehr. Beidseitig dieser Erschließungsstraße sind Wohnbaugrundstücke vorgesehen, die südlich mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und nördlich mit vorrangig Doppelhäusern bebaut werden können. Grundsätzlich ist hier auf der Nordseite z.B. auch eine Reihenhausbauung denkbar. Auch könnten größere Grundstücke für Mehrfamilienhäuser genutzt werden.

Die Bauweise soll zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gegliedert werden. Vorgesehen sind für größere Grundstücke, die für die Errichtung von Mehrfamilien- und Reihenhäusern geeignet sind, die offene Bauweise und für kleinere Grundstücke, die vorrangig für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bereitgestellt werden sollen, als offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung sollen hier allgemein zwei Vollgeschosse zugelassen werden. Dies entspricht auch der Festsetzung des westlich angrenzenden Bebauungsplanes für die Gebäude. Um der starken Hanglage Rechnung zu tragen, soll jedoch die Gebäudehöhe beschränkt werden. Vorgesehen ist im Konzept die Höhe der Gebäude für die Ein- bis Zweifamilienhäuser entlang der Paterhofstraße auf eine Höhe, die eingeschossige Gebäude mit Satteldach entspricht, zu beschränken. Nur für das Grundstück des geplanten Mehrfamilienhauses und das Grundstück für die geplante Doppelhausbebauung sollen höhere Gebäudehöhen zugelassen werden, damit z. B. im Mehrfamilienhaus eine ausreichende Zahl von Wohnungen geschaffen werden kann. Die Gebäudehöhe soll hier einem zweigeschossigen Gebäude mit Satteldach entsprechen. Da im Plangebiet auch moderne Dachformen bis zum Flachdach zugelassen werden sollen, sind für Gebäude mit Flachdächern und leichtgeneigten Dächern niedrigere Gebäudehöhen vorgesehen. Im Regelfall sollen hier keine zweigeschossige Flachdachbauten mit Staffelgeschoss entstehen. Diese sind hier nur vorstellbar für die einzelnen Mehrfamilienhäuser. Bei der Festlegung der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe ist hier zu berücksichtigen, dass aufgrund der Hanglage des Geländes das Untergeschoss (Kellergeschoss) talseitig fast vollständig sichtbar ist, sofern das Gelände nicht anderweitig modelliert wird.

Zur landwirtschaftlichen Hofstelle sollen östlich und südlich hofnahe Freiflächen verbleiben, die u.a. die bestehende Wegeverbindung von der Hofstelle zu einem nördlich der Ohlenroder Straße gelegenen Wirtschaftsweg sichern und Entwicklungsmöglichkeiten für

den landwirtschaftlichen Betrieb offenhalten. Auch soll um die Hofstelle ein ausreichender begrünter Freiraum, der als Wiesen und Weide genutzt werden kann, verbleiben.

Zur Ohlenroder Straße sind außerhalb der Ortsdurchfahrt 20 m tiefe Bauverbotszonen zum Fahrbahnrand der Straße einzuhalten. Betroffen hiervon ist der nördliche Bereich der Grünlandfläche. Die von der Bauverbotszone betroffenen Grundstücke im Bereich der vorgesehenen Bebauung sollen als private Gärten genutzt werden und zur Eingrünung des Plangebiets beitragen.

An der Ecke Paterhofstraße/ Ohlenroder Landstraße ist ein zentrales Regenrückhaltebecken für die innere Bebauung vorgesehen. Für die mit dem Bebauungsplan Nr. 30 vorgesehene Bebauung sind, da das zentrale Rückhaltebecken erst mit der inneren Erschließung umgesetzt werden soll, dezentrale Rückhaltemaßnahmen geplant.

Die innere Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 6,0 m ohne Gehweg geplant. Entlang der Straße sind Parkplätze in Längsstellung und Baumpflanzungen vorgesehen. Weitere Parkplätze und Baumpflanzungen sind am Wendeplatz geplant. Zusätzliche Parkplätze können in Längsstellung zur Straße angelegt werden. Insgesamt können hier für die innere Bebauung ca. 10 öffentliche Parkplätze entstehen, die für den inneren Bereich mit ca. 17 Grundstücke ausreichen. Für die Bebauung an der Paterhofstraße steht öffentlicher Parkraum im Bereich der Paterhofstraße zur Verfügung.

Im städtebaulichen Konzept sind derzeit insgesamt 27 Grundstücke dargestellt, davon liegen 10 an der Paterhofstraße. Die Grundstücksgößen der Grundstücke an der Paterhofstraße liegen hier bei ca. 420 m² für die Doppelhausbebauung (je Hälfte), ca. 500 m² und 600 m² für die Ein- und Zweifamilienhäuser und ca. 1.110 m² für das geplante Mehrfamilienhaus.

Da das Baugebiet abschnittsweise umgesetzt und erst eine Bebauung an der Paterhofstraße realisiert werden soll, ist für diesen Abschnitt auch eine Eingrünung zur offenen Landschaft erforderlich, da die zeitliche Realisierung der Erweiterung noch nicht absehbar ist. Im städtebaulichen Konzept für den Bebauungsplan Nr. 30 wird daher eine Eingrünung in Form von Strauch- und Baumpflanzungen an der Nordseite der Grundstücke vorgesehen. Im Einmündungsbereich der geplanten neuen Erschließungsstraße ist an der Westseite der Einmündung eine kleinere Grünfläche geplant. Ein Teil dieser Grünfläche wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 einbezogen und soll der Eingrünung des Geltungsbereiches nach Osten dienen.

Nachfolgend ist das städtebauliche Konzept mit der Gesamtentwicklung abgedruckt. Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan Nr. 30 ist auf dem Deckblatt der Begründung verkleinert als Ausschnitt abgedruckt und liegt der Begründung als Anlage 1 bei. Die geplante Erweiterung (2. Bauabschnitt) ist im städtebaulichen Konzept zum Bebauungsplan Nr. 30 in schwarz/ weiß hinterlegt.

Städtebauliches Konzept gesamt 31.07.2023, Planungsbüro Bolli:



Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung einer bisher unbebauten Fläche im Außenbereich zu schaffen, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Flecken hat daher für den 1. Bauabschnitt (Bebauung an der Parterhofstraße) die Aufstellung des notwendigen Bebauungsplanes beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan sollen u. a. die Art der baulichen Nutzung verbindlich geregelt, das Maß der baulichen Nutzung bestimmt, die Erschließung planungsrechtlich vorbereitet und gesichert und Maßnahmen zur Einfügung des Neubaugebiets in das Orts- und Landschaftsbild sowie Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Da das Neubaugebiet der vorrangigen Wohnbauentwicklung dienen und die vorhandenen Wohnsiedlungen weiterentwickeln sollen, soll es als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Paterhofstraße. Zur planungsrechtlichen Sicherung der öffentlichen Erschließung wird die Paterhofstraße im Bereich des geplanten Wohngebiets in den Geltungsbereich einbezogen.

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an den vorhandenen, vorrangig zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern orientieren und die Bebauung in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern und teilweise auch mit Reihenhäusern ermöglichen. Um dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen, soll hier für eine Teilfläche auch mehrgeschossiger Wohnungsbau ermöglicht werden. Zur offenen

Landschaft soll das Plangebiet eingegrünt werden, um einen ansprechenden Ortsrand zu gewährleisten. Ergänzend dazu sollen auch weitere Grünfestsetzungen auf den Baugrundstücken zur Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild und aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes getroffen werden.

Um die Auswirkungen der Planungen bezüglich der Natur und Umwelt zu ermitteln und Minimierungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die in den Bebauungsplan einfließen, aufzuzeigen, wurde zum Bebauungsplan ein Umweltbericht durch das Büro Dr. Schwahn Landschaftsplanung, Göttingen erstellt. Mit der fachlichen Beurteilung soll auch sichergestellt werden, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Der Umweltbericht ist als fachlicher Beitrag zu den Umweltauswirkungen als Teil 2 der Begründung zugeordnet und Bestandteil der Begründung.

Zur weiteren Einfügung der Bebauung in das bauliche Umfeld soll unter Berücksichtigung auch von modernen Bauformen eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung, die die Dachneigung und die Dacheindeckung sowie die Grundstückseinfriedung regelt, erlassen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Normalverfahren mit Umweltbericht.

Planungsziele des Bebauungsplanes im Überblick:

- **Bereitstellung von Wohnbauland durch Festsetzung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet**
- **Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen**
- **Festsetzung von Minimierungs-, Minderung-, Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden und des Orts- und Landschaftsbildes sowie dem Klima**
- **Festsetzung der Gestaltung zur Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild**

3. Flächennutzungsplan und Regionalplanung

Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinden zu entwickeln.

Die bauliche Entwicklung des Planbereiches wurde bereits mit dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen unter Berücksichtigung der raumordnerischen Belange (u. a. Belange Landwirtschaft und Siedlungsentwicklung) vorbereitet.

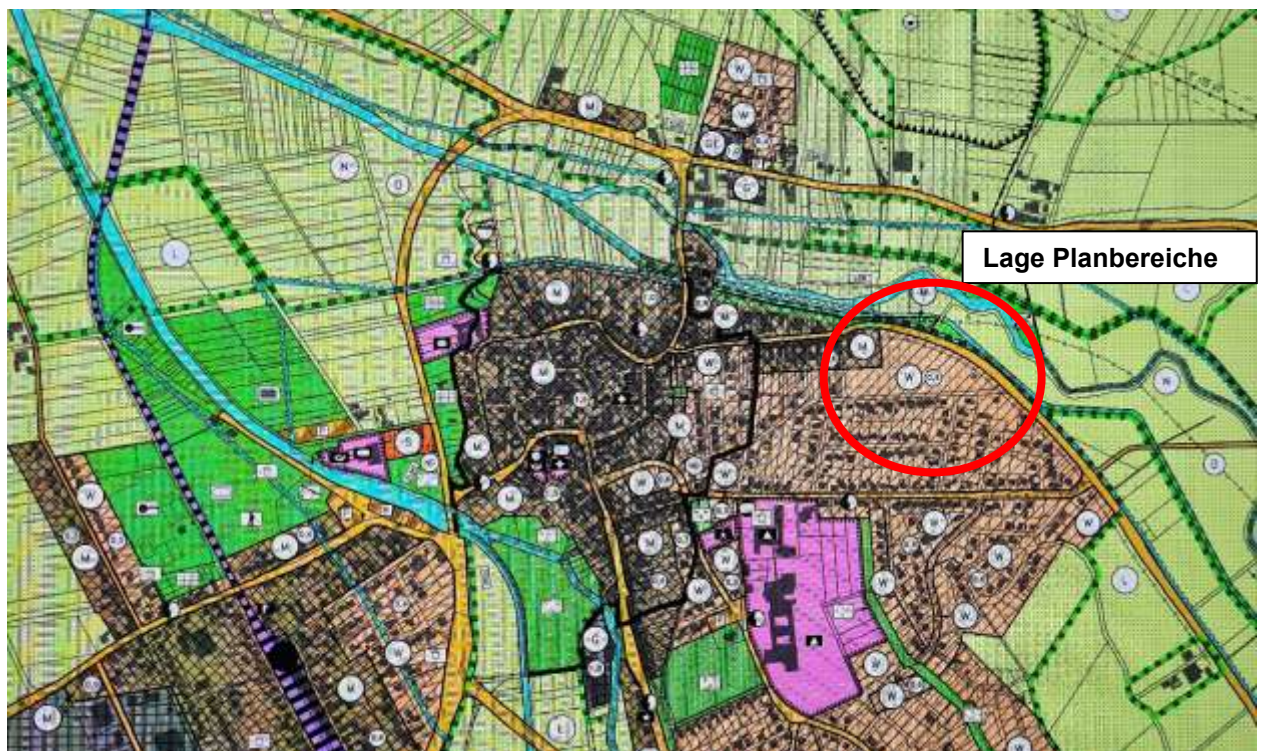
Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Baugebiet an der Paterhofstraße) als Wohnbauflächen und die externe Ausgleichsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan mit der Ausweisung der Bauflächen als WA-Gebiet und die externe

Ausgleichsfläche als Fläche für die Landwirtschaft entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan ist damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Nachfolgen ist ein maßstabsloser Auszug aus dem Flächennutzungsplane der Samtgemeinde Gieboldehausen mit Lagekennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes abgedruckt:

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen, Stand Neubekanntmachung von 2003

Karte genordet: verkleinerter Auszug aus der Deutschen Grundkarte M 1:5000



Regionalplanung

Nach § 1(4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dies wurde grundsätzlich schon mit Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan erfüllt.

Da das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen neu aufgestellt wird und sich das aktuelle RROP 2020 bereits im Aufstellungsverfahren befindet, wurde das RROP 2010 am 31.12.2021 außer Kraft gesetzt. Mit dem Entwurf des RROP 2020 liegen neue Ziele der Raumordnung vor, die gem. § 3 (1) Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sog. „Sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ zu berücksichtigen sind.

Im Entwurf des RROP 2020 ist der Flecken als Grundzentrum der Samtgemeinde Gieboldehausen dargestellt und befindet sich der Planbereich an der Paterhofstraße im zentralen Siedlungsgebiet. Als Grundzentrum und zentraler Ort der Samtgemeinde hat der Flecken gem. RROP 2020 u. a. die Aufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Mit der Ausweisung des WA-Gebiets zum Erhalt und zur Entwicklung von Wohnstätten wird der Flecken dieser Aufgabe gerecht. Die vorgesehene Zuführung einer

im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche, die zudem an einer ausgebauten Straße liegt, entspricht der nachhaltigen Siedlungsentwicklung und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zur Reduzierung des Flächenverbrauchs.

Nördlich und östlich des Siedlungsbereiches sind das Überschwemmungsgebiet der Rhume und westlich das Überschwemmungsgebiet der Hahle im RROP verzeichnet. Das Plangebiet an der Paterhofstraße liegt jedoch außerhalb der Überschwemmungsgebiete. Um Abflussverschärfungen der Fließgewässer durch anfallendes Oberflächenwasser aus Neubaugebieten zu vermeiden, werden im Bebauungsplan Rückhaltemaßnahmen vorgesehen. Eine Versickerung ist im Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Die externe Ausgleichsfläche befindet sich vollständig innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Rhume. Die vorgesehene Umnutzung der Fläche als Extensivgrünlandfläche und Nasswiese steht dem Überschwemmungsgebiet jedoch nicht entgegen.

Der Bereich der Ausgleichsfläche befindet sich zudem im Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft und zum großen Teil innerhalb des Vorranggebiets Natura 2000. Die Umnutzung der bisherigen Intensivgrünlandfläche in eine Extensivgrünlandfläche und Nasswiese steht dem Vorbehalts- und Vorranggebiet nicht entgegen. Dem Schutzzweck dieser Gebiete wird damit eher Rechnung getragen.

Westlich des Plangebiets verläuft durch den historischen Ortskern ein im RROP ausgewiesener regional bedeutsamer Wanderweg (Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg W=Wandern). Der Wanderweg führt in Richtung Harz und Northeim.

Nachfolgend ist ein maßstabsloser Auszug aus dem Entwurf des RROP 2020 des Landkreises Göttingen abgedruckt:

Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Entwurfs des RROP 2020 des Landkreises Göttingen, Karte genordet, maßstabslos verkleinert von M 1:50.000, Lage Planbereich des B-Plan roter Kreis



II. Planungsrechtliche und städtebauliche Erläuterungen

1. Bestand

Wie bereits unter Kapitel I. 1. Planbereich ausgeführt, wird der Bereich des geplanten Wohngebietes als Intensivgrünlandfläche (Wiese/ Weide) genutzt. Bauliche Anlagen und Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

Die in den Geltungsbereich einbezogene Paterhofstraße ist als Erschließungsstraße mit einseitigem Gehweg ausgebaut.

2. Größe und Gliederung des Gebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche mit einer Größe von ca. 7.411 m². Von der Gesamtfläche entfallen auf:

1. Art der baulichen Nutzung

WA 1	= ca.	3.695 m ²
WA 2	= ca.	1.946 m ²
WA Allgemeine Wohngebiete gesamt	= ca.	5.641 m²

2. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche Paterhofstraße	= ca.	1.656 m²
---	--------------	----------------------------

3. Grünflächen

private Grünflächen, Ortsrandeingrünung	= ca.	114 m²
---	--------------	--------------------------

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (in WA-Fläche enthalten)	= ca.	637 m²
---	--------------	--------------------------

5. Baugrenzen

Überbaubare Grundstücksfläche, durch Baugrenzen festgesetzt (in WA-Fläche enthalten)	= ca.	3.427 m²
--	--------------	----------------------------

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	= ca.	7.411 m²
--	--------------	----------------------------

Der räumliche Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche umfasst eine Fläche mit einer Größe von ca. 11.009 m².

3. Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Die Flächen, die einer Bebauung zugeführt werden sollen, werden den Planungszielen und der umgebenden Bebauung entsprechend als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) mit einer Flächengröße von rund 5.641 m² festgesetzt. Davon entfallen ca. 3.695 m² auf das WA 1-Gebiet, das für die Bebauung mit 1-2 Familienhäusern vorgesehen ist, und ca. 1.946 m² auf die WA 2-Gebiete für die geplanten Mehrfamilien- und Doppelhausgrundstücke.

Das Baugebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Gemäß § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in WA-Gebieten folgende Nutzungen möglich:

§ 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen (*im B-Plan Nr. 30 unzulässig*)

Durch die Festsetzung 1.1. wird bestimmt, dass die gemäß § 4 (3) Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird, da sie aufgrund der Größe des Baugebietes und der geplanten Grundstücksgrößen sowie des Störungsgrades zu der vorhandenen und geplanten vorrangigen Wohnnutzung städtebaulich nicht in das Plangebiet passt.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht eine sinnvolle Bebauung der geplanten Grundstücksgrößen und berücksichtigt auch die Bebauung von kleineren Grundstücken mit z. B. Doppelhäusern sowie die für das WA 2-Gebiet vorgesehene Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus und den für das Gebäude und den notwendigen Stellplätzen erforderlichen höheren Flächenverbrauch. Die damit mögliche etwas dichtere Bebauung entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für die Siedlungsentwicklung soll damit reduziert werden.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO um 50 % wird zur Reduzierung der Flächenversiegelung dahingehend eingeschränkt, dass die GRZ mit Anlagen in Vollversiegelung um eine GRZ von 0,1 und mit

wasserdurchlässigen Befestigungen und Flächen, von denen Oberflächenwasser nicht der öffentlichen Oberflächenentwässerung zugeführt werden, ebenfalls um eine GRZ von 0,1 überschritten werden darf (vergl. textl. Festsetzung 1.3). Die damit zulässige Gesamt-GRZ von 0,6 entspricht dem Orientierungswert der Obergrenze von 0,6, die die BauNVO gem. § 17 BauNVO für WA-Gebiete in Verbindung mit § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO vorsieht (0,4 plus 50 % Überschreitung). Die Überschreitung der festgesetzten GRZ ist für Nutzungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 und 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) möglich.

Allgemein

Abweichend zur Vorgabe der vorgenannten wasserdurchlässigen Befestigung können auch andere Belagsmaterialien zugelassen werden, sofern diese Flächen dauerhaft in Pflanz- bzw. Rasenflächen entwässert werden und anfallendes Niederschlagswasser nicht dem Entsorgungssystem der Gemeinde zugeleitet wird.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird aufgrund der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen und der zulässigen GRZ von 0,4 unter der Berücksichtigung, dass auch die Grundflächen u.a. für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Terrassen der GRZ-Berechnung unterliegen, mit 0,7 als Höchstmaß festgesetzt. Damit kann bei der üblichen Ausschöpfung der GRZ für die Hauptnutzung (i.d.R. bis zu einer GRZ von 0,3 bis 0,35) eine entsprechende zweigeschossige Geschossflächennutzung entstehen. Gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt. Die mit der GFZ verbundene Baudichte entspricht dem Ziel einer verdichteten baulichen Nutzung im Siedlungsbereich zur Reduzierung des Flächenverbrauchs für die Siedlungsentwicklung. Der Orientierungswert der Obergrenze der GFZ gemäß § 17 BauNVO für WA-Gebiete von 1,2 wird jedoch deutlich unterschritten.

Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird aufgrund der beabsichtigten vorrangigen Wohnnutzung und der umgebenden vorrangigen zweigeschossigen Bebauung sowie der Ortsrandlage auf II-Vollgeschosse, als Höchstgrenze festgesetzt, wobei das Gesamterscheinungsbild der Gebäude bezüglich der Gebäudehöhe im Bereich des WA 1-Gebietes hangseitig als eingeschossiges Gebäude mit Dach bzw. zweigeschossiges Gebäude bei Flachdachbauten und Pultdachhäusern in Erscheinung treten soll (Gebäudehöhe über der mittleren Straßenhöhe, bei geneigten Dächern von ca. 9,50 m und ca. 7,0 m bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern). Im Bereich der WA 2-Gebiete soll hier eine zweigeschossige Bebauung mit einem für die Wohnnutzung nutzbaren Dachgeschoss oder einem Staffelgeschoss zugelassen werden (Gebäudehöhe über der mittleren Straßenhöhe, bei geneigten Dächern von ca. 12,50 m und ca. 9,5 m bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern).

Aufgrund der Geländetopographie mit dem Gefälle in nördliche Richtung kann sich das Untergeschoss bei einer Zuordnung des Erdgeschosses zur Straße auf Grundlage der NBauO als Vollgeschoss ergeben, da das Untergeschoss im Mittel über 1,4 m über dem

Gelände liegen kann. Daher wird in diesen Fällen das Untergeschoss als Vollgeschoss zugelassen, um hier eine sinnvolle Nutzung des Untergeschosses zu ermöglichen.

Höhe der baulichen Anlage

Zur Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild wird für die WA-Gebiete die maximale Gebäudehöhe für Gebäude mit geneigtem Dach und Gebäude mit Flachdach vorgegeben. Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 BauNVO durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan bestimmt.

WA 1-Gebiet

Die maximale Gebäudehöhe für Gebäude mit geneigtem Dach (First, oberster Dachabschluss bei Pultdächern), Bezeichnung im Bebauungsplan OK GD, wird zur Einfügung der Bebauung in das bauliche Umfeld und in das Orts- und Landschaftsbild am Rande der Ortslage für die WA 01-Gebiete mit 9,5 m über der mittleren Höhe der Oberkante Straße (Planstraße), senkrecht gemessen an der jeweiligen Grundstücksgrenze zur Straße in der Mitte zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen des jeweiligen Baugrundstücks, festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe entspricht im WA 1-Gebiet der Höhe eines „normalen“ Einfamilienhauses (z. B. 3 m Geschosshöhe plus 50 cm Sockel, plus 1,0 m Drempe und 5,0 m Dach (45 ° Dachneigung) bei einer Gebäudetiefe von 10 m). Da zwei Vollgeschosse zulässig sind, kann das Dachgeschoss auch als Vollgeschoss genutzt werden. Hiermit soll auch die Errichtung ökonomischer Bauformen mit z. B. flachgeneigten Dächern (Walm- und Zeltdächer) und Pultdächern ermöglicht werden. Für Flachdächer (Dächer von 0° bis 5° Dachneigung) und flachgeneigten Dächern (Dächer von 6° bis 14° Dachneigung), Bezeichnung im Bebauungsplan OK FD, wird eine maximale Gebäudehöhe (Oberkante Attika bzw. höchster Dachabschluss bei flachgeneigten Dächern) von 7,00 m über der mittleren Höhe der Oberkante Straße festgesetzt, um eine hangseitige dreigeschossige Ansicht der Gebäude (z. B. 2 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss (bei einer Gebäudehöhe von 9,5 m möglich) zu vermeiden, die sich in das bauliche Umfeld nicht einfügen würde.

WA 2-Gebiete

Die maximale Oberkante der Gebäude OK GD in den WA 2-Gebieten wird bezogen auf die zulässigen zwei Vollgeschosse und der Zulässigkeit des Dachausbaus für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses bzw. von Doppel- und Reihenhäusern mit 12,50 m über der mittleren Höhe der Oberkante Straße (Planstraße) festgesetzt. Dies entspricht der Gebäudehöhe eines üblichen zweigeschossigen Gebäudes mit geneigtem Dach (z. B. 2 x 3 m Geschosshöhe plus 50 cm Sockel, plus 1,0 m Drempe und 5,0 m Dach (45 ° Dachneigung) bei einer Gebäudetiefe von 10 m). Bei Flachdachbauten und Gebäuden mit flachgeneigten Dächern wird zur Beschränkung der möglichen Zahl der Geschosse auf 3 Geschosse (2 Vollgeschoss plus Staffelgeschoss (max. 2/3 des darunterliegenden Geschosses) eine OK FD von maximal 10,0 m über der mittleren Straßenhöhe festgesetzt.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Um im Baugebiet das mögliche Verkehrsaufkommen bezogen auf die möglichen Wohneinheiten zu steuern und der geplanten Wohnnutzung mit Doppel- und Einfamilienwohnhäusern und dem geplanten Mehrfamilienhaus gerecht zu werden, werden die maximal zulässigen Wohneinheiten pro Wohnhaus für das WA 1-Gebiet mit zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und Doppelhaushälfte und für die WA 2-Gebiete mit sechs

Wohneinheiten je Einzelhaus und 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte und je Reihen- und Mittelhaus begrenzt.

3.3. Bauweise, Baugrenzen

Bauweise

Entsprechend der ortsüblichen Bebauung und zur Förderung eine dichtere Bebauung mit Doppel-, Reihen und Mehrfamilienhäusern wird für das WA 1-Gebiet die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern und für die der beabsichtigten Nutzungen in den WA 2-Gebieten die offene Bauweise ohne Beschränkung festgesetzt. Damit können in den WA 2-Gebieten neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen entstehen (Begriffserklärung Hausgruppen: mindestens drei aneinandergebaute Gebäude; die aneinanderggebauten Häuser verfügen jeweils über eigene Grundstücksgrenzen; z.B. Reihenhauszellen). Bei der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und ist die max. Länge der Hausform auf 50 m beschränkt.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so großzügig bemessen, dass die zukünftigen Bauherren und Bauherrinnen ihre Bauwünsche erfüllen können, ohne die Baugrenzen überschreiten zu müssen, wobei Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden können. Die Abstandsvorschriften der NBauO sind auch dabei zu beachten. Die Zustimmung zur Zulässigkeit der vorgenannten baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche obliegt der Baugenehmigungsbehörde.

Die Bautiefen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen von ca. 14,0 m bis ca. 18,0 m sind für die unterschiedlichen Bauformen ausreichend bemessen und lassen genügend Raum für die individuelle Bebauung der Grundstücke. Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Orientierung der Bauflächen zur Straße vorgesehen, um nach Norden eine Eingrünung zu ermöglichen und bei einer weiteren Bebauung, gem. dem städtebaulichen Konzept, Freiräume zwischen den Bebauungen zu schaffen. Nach Westen ist gegenüber den westlich angrenzenden Grundstücken ein etwas größere Abstand mit der überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen, um auch hier Freiräume zu schaffen und dem Nachbarschutz Rechnung zu tragen.

Mit Terrassen und Balkonen (auch überdachten Terrassen und Balkone) der Hauptanlage dürfen die Baugrenzen gemäß der Festsetzung 2.1 um bis zu 2 m auf einer Breite von max. 8,0 m je Einzelhaus und 4,0 m je Doppelhaushälfte und Mittel- und Endhaus von Hausgruppen überschritten werden, soweit die Abstandsvorschriften den NBauO und festgesetzte Pflanzonen dem nicht entgegenstehen. Da Terrassen und Balkone direkt mit dem Wohngebäude verbunden und der Hauptanlage zuzurechnen sind und daher innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen müssen, soll mit der Festsetzung die Möglichkeit geschaffen werden, die festgesetzten Baugrenzen, die vorrangig die Lage der hochbaulichen Anlagen der Hauptnutzung bestimmen sollen, mit Terrassen und Balkonen

überschreiten zu können, um eine individuellere Bebauung und Zuordnung der Terrassen zu den Gebäuden zu ermöglichen.

Um zwischen den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Gebäudeteilen ohne Aufenthaltsräume wie z.B. Geräteschuppen od. Abstellräume, die der Hauptanlage zuzuordnen sind, da sie keine eigenständigen Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO darstellen, zuzulassen, wird mit der textlichen Festsetzung 2.2 bestimmt, dass die seitlichen Baugrenzen auf Baugrundstücken (Sicht von der Straße) im WA 1-Gebiet und im östlichen WA 2-Gebiet mit eingeschossigen Gebäudeteilen ohne Aufenthaltsräume (Geräteschuppen, Abstellräume) überschritten werden dürfen, soweit die Abstandsvorschriften der NBauO dem nicht entgegenstehen. Für das westliche WA 2-Gebiet, dass für ein Mehrfamilienhaus vorgesehen ist, soll zum Schutz der westlich angrenzenden Grundstücke diese Möglichkeit nicht geschaffen werden.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird nicht vorgegeben. Die Gebäude können entsprechend der Nutzung und aus energiesparenden Gründen zum Schutz des Klimas (z.B. Dachausrichtung nach Süden für Solarnutzung oder bei Pultdachhäusern Dachneigung nach Osten für Solarnutzung und Fassadenausrichtung für passive Solarnutzung nach Westen, u. a.) nach den Wünschen der Bauenden errichtet werden.

3.4. Verkehrsflächen

Erschließung

Die Erschließung der Neubaugrundstücke ist über die vorhandene Paterhofstraße vorhanden. Eine neue Erschließungsstraße oder Ausbau der vorhandenen Straße ist hier nicht erforderlich.

Innerhalb der Paterhofstraße steht auch der notwendige öffentliche Parkraum zur Verfügung. Die Fahrbahnbreite incl. Gosse von ca. 5,15 m ist dafür ausreichend bemessen.

An der Südseite der Straße verläuft ein Gehweg mit Anschluss an das bestehende Gehwegnetz der Ortschaft. Damit bestehen vom Plangebiet sichere Wegeverbindungen in Richtung Ortszentrum und zu den Schulen und zum Kindergarten.

Da die öffentliche Erschließung der Baugrundstücke im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplanes planungsrechtlich zu sichern ist, wird die Paterhofstraße im Bereich des Neubaugebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Grundstückszufahrten

Um eine Zergliederung der Erschließungsstraße durch uneingeschränkte, breite Grundstückszufahrten und Zuwegungen zu vermeiden, die der Nutzung von Parkraum entlang der Straße entgegenstehen würde, wird die Gesamtbreite der Grundstückszufahrten auf 6,0 m je Baugrundstück beschränkt. Diese Breite entspricht einer Zufahrt für zwei nebeneinanderstehenden PKW's und ist damit für den zu erwartenden Bedarf bei Ein- bis Zweifamilienhäusern sowie dem geplanten Mehrfamilienhaus ausreichend bemessen.

Ruhender Verkehr

Da der Parkraum im öffentlichen Verkehrsraum begrenzt ist und vorrangig dem Besucher-verkehr zur Verfügung stehen soll, sind notwendige Stellplätze für die jeweiligen Nutzungen (auch Wohnnutzungen) vorrangig auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzusehen. Der öffentliche Verkehrsraum steht dafür nicht zur Verfügung. Da die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) keine Vorgabe mehr für die Zahl der Stellplätze für Wohngebäude macht, ist hier eine Vereinbarung mit der Vorhabenträgerin anzustreben, die gewährleistet, dass bezogen auf die jeweilige Zahl der Wohneinheiten ausreichende Stellplätze auf den Grundstücken vorgesehen werden. Eine Regelung dazu kann z.B. über den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Flecken und der Vorhabenträgerin in Verbindung mit den Grundstückskaufverträgen erfolgen.

3.5. Grünflächen

An der gem. dem städtebaulichen Gesamtkonzept geplanten Einmündung einer möglichen neuen Erschließungsstraße für die innere Erschließung des Gebietes in die Paterhofstraße ist an der Westseite der Einmündung eine kleinere Grünfläche vorgesehen. Ein Teil dieser Grünfläche wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um damit eine Ortsrandeingrünung in östliche Richtung zu ermöglichen. Die einbezogene Grünfläche mit einer Breite von ca. 7 m wird im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung festgesetzt. Zur Eingrünung sind auf der Fläche gem. textl. Festsetzung 5.3 drei Obstbäume zu pflanzen und die übrige Fläche einzusäen und extensiv zu pflegen.

3.6. Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Zur Eingriffsminimierung, Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur, Landschaft und Boden sowie zur Einfügung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild und zum Klimaschutz werden im Bebauungsplan entsprechende landschaftspflegerische Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen basieren im Wesentlichen auf den Ergebnissen des Umweltberichtes und den planerischen Zielen zur Eingrünung des Plangebiets.

Pflanz- und Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet

Zur Eingrünung des Plangebietes zur offenen Landschaft nach Norden werden entlang der nördlichen Planbereichsgrenze in den WA-Gebieten unter Berücksichtigung, dass die bauliche Entwicklung in nördliche Richtung weitergeführt wird und eine erhebliche Einschränkung der Grundstücksnutzung zu vermeiden ist, 3 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, auf der gemäß der textl. Festsetzung 5.2 pro laufende 10 Meter der 3 m breiten Flächen mind. 1 Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen sind. Um den Abstandsvorschriften des Niedersächsischen Nachbarschutzgesetzes zu entsprechen, sind die Baumpflanzungen am südlichen Rand der Pflanzflächen vorzusehen.

Festgesetzt wird mit der textl. Festsetzung 5.1 zur Begrünung der Grundstücke die Pflanzung von mind. einem Laub- oder Obstbaum pro angefangen 500 m² Grundstücksfläche. Um hier den örtlichen dörflichen Charakter mit seinen Obstwiesen zu wahren, soll von den anzupflanzenden Bäumen auf dem Grundstück mind. einer ein Obstbaum sein. Zur Belebung des Straßenraumes und Begrünung der Vorgartenbereiche ist zudem ein Baum an

der südlichen Grundstücksgrenze entlang der Straße zu pflanzen. Die Pflanzung muss hier nicht direkt an der Grenze erfolgen. Für Einfriedungen und Pflegemaßnahmen kann die Baumpflanzung auch etwas abgesetzt von der Grundstücksgrenze (bis zu 1 m) erfolgen. Bei der Wahl der Bäume und dem Baumstandort ist darauf zu achten, dass Dach- und Fassadenflächen, die für die aktive und passive Solarnutzung geeignet sind, nicht oder nur geringfügig verschattet werden. Die Baumpflanzungen sind auf die Baumpflanzung innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht anzurechnen.

Dem Orts- und Landschaftsbild wird mit den vorgenannten Festsetzungen bei Umsetzung der Pflanzungen ausreichend Rechnung getragen.

Schotter-Gärten

In den vergangenen Jahren haben in Vorgärten und Gärten von Baugrundstücken sogenannte „Schotter-Gärten“, die aus großflächigen Schotter- und Kiesflächen mit wenigen oder gar keinen Bepflanzungen bestehen, Einzug gehalten. Diese „gärtnerische“ Flächen-nutzung der Freiflächen steht dem Schutz des Bodens und seiner natürlichen Eigenschaften entgegen. Schottergärten entsprechen nicht dem dörflichen Charakter des Siedlungs-raumes und können zudem zu stärkeren Aufheizungen des Bodens und der Umwelt füh-ren. Damit stehen entsprechende Nutzungen dem Orts- und Landschaftsbild und auch dem Klimaschutz entgegen. Gemäß textl. Festsetzung Nr. 5.5 wird daher die Anlage von Schotter- und/ oder Kiesflächen ausgeschlossen, wobei entsprechende Flächenbefesti-gungen für Flächen von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Freisitzen und Terrassen sowie Kiesstreifen an Außenwänden, die dem Schutz des Gebäudes dienen, als Ausnahme zu-lässig bleiben. Die Befestigung dieser Flächen, die zum Teil auch der GRZ-Berechnung unterliegen, mit Kies- und Schotter reduziert hier die Flächenversiegelung und ermöglicht die Versickerung des Oberflächenwassers.

Reduzierung der Flächenversiegelung

Um den Eingriff in den Boden durch eine übermäßige Flächenversiegelung zu reduzieren, wird mit der textl. Festsetzungen 5.6 bestimmt, dass die Befestigung von privaten nicht überdachten oder unterbauten Stellplätzen, Gartenwegen und Zuwegungen sowie Zufahr-ten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (z. B. Schotterterrassen, Rasensteine, Drainpflaster, Pflaster mit Versickerungsfugen, etc.) zulässig sind. Abweichend von der Vorgabe der der vorgenannten Befestigungen können andere Belagsmaterialien zugelassen werden, sofern diese Flächen dauerhaft in Pflanz- bzw. Rasenflächen entwässert werden und an-fallendes Niederschlagswasser nicht dem Entsorgungssystem der Gemeinde zugeleitet wird.

Dachbegrünung

Um der aktuellen Entwicklung im Bereich des Klima-, Natur- und Artenschutzes von Bau-gebieten Rechnung zu tragen, werden, um das örtliche Klima zu verbessern, Retentions-räume zum Ausgleich der Flächenversiegelungen zu schaffen sowie die Außenwohnbe-reichsqualität und das Habitatangebot zu steigern und dem Flächenverlust von Naturräu-men und der Aufheizung von großflächig versiegelten Siedlungsbereichen entgegenzu-wirken, ergänzend zu den bisher erlassenen Grünfestsetzungen die Anlage von mindes-tens extensiven Dachbegrünungen für Flachdächer vorgegeben.

Mit der textl. Festsetzung 5.4 wird für lichtundurchlässige Flachdächer von 0° bis 5° Dachneigung die Anlage von Gründächern mit einer mind. extensiven Dachbegrünung vorgeschrieben. Die Anlage von technischen Anlagen, Dachwegen und Terrassen auf Dächern wird jedoch nicht ausgeschlossen, um eine sinnvolle Nutzung der Dachflächen als Erholungs- und Freizeitbereiche sowie für die notwendigen Zuwegungen insbesondere auf Tiefgaragendächern zuzulassen. Die Anlage von aufgeständerten Photovoltaikanlagen auf den Gründächern schließt sich nicht aus.

Für geneigte Dächer erfolgt keine Vorgabe für die Dachbegrünung. Bei steilen Dächern über 15 ° Dachneigung ist der konstruktive und der Unterhaltungsaufwand für die Gründächer sehr hoch und würde in keinem Verhältnis mehr zum klimatischen und ökologischen Nutzen stehen. Da für Gebäude Photovoltaikanlagen gesetzlich vorgeschrieben sind, wird zudem aus Gestaltungsgründen auf die Festsetzung von Gründächern auf flachgeneigten Dächern verzichtet. Zur Besonnung und Bewässerung der Gründächer müssten die Photovoltaikanlagen auch auf den geneigten Dächern aufgeständert werden. Dies würde zu einer Verunstaltung der Dächer führen und das Landschafts- und Ortsbild nachteilig beeinträchtigen.

Bei der Anlage der Dachbegrünung sind die Hinweise und Vorgaben der FLL- Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. [www.fll-ev.de]) zur Bauwerksbegrünung – 1. Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen, Ausgabe 2018, zu beachten und zu berücksichtigen.

Maßnahmen im Plangebiet der Maßnahmenkarte, externe Ausgleichsflächen

Da ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Baugebietes nicht möglich ist, ist der notwendige Ausgleich im Gemeindegebiet auf externen Ausgleichsflächen vorgesehen.

Als externe Ausgleichsfläche ist die Umwandlung einer bisherigen Intensivgrünlandfläche in eine Extensivgrünlandfläche und artenreiche Nasswiese in der räumlichen Nähe zum Plangebiet vorgesehen. Die Grünlandfläche umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 26/2, Flur 26 der Gemarkung Gieboldehausen. Die Fläche befindet sich im Besitz der Eigentümerin der für die Bebauung vorgesehenen Grünlandflächen an der Paterhofstraße. Die Eigentümerin stellt die Grünlandfläche auf dem Flurstück 26/2 als Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Die vorgesehene Umwandlung der Fläche wird mit der textl. Festsetzung 5.7 festgesetzt und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Die Kosten und Umsetzung der Maßnahme gehen zu Lasten der Grundstückseigentümerin. Zur Sicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt eine vertragliche Regelung zwischen dem Flecken und der Grundstückseigentümerin.

Sonstiges

Die Bepflanzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die sonstigen Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken und Grünflächen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu deren Lasten durchzuführen, dauerhaft zu erhalten, ihrem Wuchscharakter nach zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. Zur Sicherstellung der Umsetzung der Pflanzungen wird vorgegeben, dass die Pflanzungen in der

Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Hauptgebäude und für die private Grünfläche in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptgebäudes auf dem westlich angrenzenden Grundstück zu erfolgen hat.

3.7. Regenwasserrückhaltung

Um Abflussverschärfungen aufgrund der geplanten Bebauung und der Erschließungsanlagen zu vermeiden, werden für das Neubaugebiet Oberflächenwasserrückhaltmaßnahmen festgesetzt.

Geplant ist für die Bebauung an der Paterhofstraße die Rückhaltung über dezentrale Regenrückhaltmaßnahmen auf den Grundstücken vorzunehmen, da das im städtebaulichen Konzept vorgesehene zentrale Regenrückhaltebecken erst mit der Erweiterung des Baugebiets erfolgen soll.

Um im Bebauungsplan die Regenwasserrückhaltung zu regeln, wird die textl. Festsetzung 4.1 erlassen. Gem. der textl. Festsetzung ist der Spitzenablauf des Oberflächenwassers der Grundstücke entsprechend dem Versiegelungsgrad durch dezentrale Regenrückhaltmaßnahmen in Form von z. B. Stauraumkanälen, Rückhaltegräben, Leerlaufzisternen, Rückhalteteichen, etc. so weit zu reduzieren ist, wie er dem Wert des unbefestigten Geländes entspricht. Dezentrale Rückhaltmaßnahmen sind durch und zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer vorzunehmen. Geplant ist derzeit von der Vorhabenträgerin die Erstellung von Leerlaufzisternen auf den jeweiligen Baugrundstücken.

3.8. Hinweise

Ver- und Erschließungsträger

Für die Erschließung des Baugebiets müssen neue Hausanschlüsse an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der Paterhofstraße verlegt werden. Zudem befinden sich vorhandene Leitungen im Straßenraum und den Baugrundstücken. Die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sind daher bei den Bauvorhaben schon frühzeitig zu beteiligen. Der Beginn und der Ablauf der Baumaßnahmen sind den Ver- und Entsorgungsträger frühzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen. Bei Baumaßnahmen und Pflanzungen sind die vorhandenen Leitungen zu beachten. Bei Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen sind diese zu schützen bzw. zu sichern. Die Leitungen dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen verringert werden. Sollte im Zuge von Baumaßnahmen die Umlegung von Leitungen erforderlich werden, so sind die Kosten der Umlegung vom jeweiligen Verursacher, von der Verursacherin, zu tragen.

Pflanzmaßnahmen im Bereich von Leitungen

Da sich im Bereich der Paterhofstraße Leitungen befinden, wird im Bebauungsplan zur Information der privaten Bauherren darauf hingewiesen, dass bei den Baumpflanzungen im und am öffentlichen Straßenflächenbereich die Einhaltung der Hinweise des DVWG-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten sind.

Grenzabstände

Um die Nachbarschaftsrechte bei Pflanzmaßnahmen zu würdigen, wird im Bebauungsplan auf die Beachtung des Niedersächsischen Nachbarrechtes zur Einhaltung der

notwendigen Abstände von Baumpflanzungen zur Grundstücksgrenze insbesondere zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hingewiesen.

Denkmalpflege

Im Bebauungsplan wird ein allgemeiner Hinweis auf Bodenfunde- und -befunde bei Erdarbeiten, die in der Nähe zum historischen Ortskern nicht auszuschließen sind, aufgenommen, um die Bauenden frühzeitig zu informieren.

Außenbeleuchtung

Aus Artenschutzgründen wird zum Schutz von Insekten und nachtaktiven Tieren darauf hingewiesen, dass die neu errichtete Außenbeleuchtung ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem Anteil an blauen und ultravioletten Spektralbereich (bspw. SE/ST-Lampen, LED-Lampen mit warm-weißem Licht) erfolgen sollte. Die Abstrahlung ist vorzugsweise nach unten auszurichten. Die Lampengehäuse müssen vollständig gekapselt und gegen Lichtemissionen nach oben abgeschirmt sein.

Bodenschutz

Im Umweltbericht sind Vorgaben und Empfehlungen zur Minimierung der Auswirkungen auf den Boden und sonstigen Auswirkungen während der Bauphase sowie betriebsbedingter Auswirkungen aufgeführt. Diese sind bei den Baumaßnahmen zu beachten. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, um die zukünftigen Bauherren frühzeitig auf den notwendigen Bodenschutz aufmerksam zu machen.

Gehölzschnitt

Zur frühzeitigen Information der Vorhabenträgerin und Bauherrn zu Gehölzschnitten und der Beseitigung von Gehölzen wird im Bebauungsplan auf die einzuhaltenden Fällzeiten gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen.

Artenschutz

Da zu schützende Arten im Umfeld des Plangebiets in den Brutzeiten nicht ausgeschlossen werden können, wird, um Verstöße gegen den § 44 BNatSchG zu vermeiden, im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Vorgaben im Umweltbericht darauf hingewiesen, dass die Baufeldfreimachung von Anfang September bis Ende Februar erfolgen muss.

Schutzgebiete

Im Bebauungsplan wird bezüglich der externen Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 26/2, Flur 26 der Gemarkung Gieboldehausen zur frühzeitigen Information der Eigentümerin der Fläche darauf hingewiesen, dass sich die Fläche vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Rhume sowie im Naturschutzgebiet Rhume, Ellerniederung, Schmalau und Thiershäuser Teiche (NSG BR 175) und teilweise im FFH-Gebiet Sieber, Oder, Rhume (FFH 134 DE 4228-331) befindet. Bei Maßnahmen innerhalb dieser Schutzgebiete sind die jeweiligen Verordnungen und Verbote zu beachten.

Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel. Vor Beginn von Erdarbeiten ist daher eine Oberflächensondierung des Planbereichs durch eine zugelassene Fachfirma zu Lasten der Bauenden durchzuführen, soweit eine durch die jeweils Bauenden bzw. die Vorhabenträgerin zu beauftragende Luftbildauswertung den Kampfmittelverdacht nicht vorher ausräumt. Im Bebauungsplan wird zur frühzeitigen Information der Bauenden und der Vorhabenträgerin darauf hingewiesen.

4. Umweltschutz

4.1. Natur- und Umweltschutz

Für den Bebauungsplan wurde vom Büro Dr. Schwahn Landschaftsplanung, Göttingen der Umweltbericht mit integrierter Eingriffsbilanzierung erarbeitet. Im Umweltbericht wird die gegenwärtige Ausgangssituation analysiert und bewertet und den Planungen gegenübergestellt.

Die negativen Umweltauswirkungen durch Ausweisung von neuen Baugebieten beruhen im Wesentlichen auf der mit der Bebauung verbundenen Versiegelung von bisher unbebauten und unversiegelten Grundstücken. Durch die geplante Bebauung gehen Teilflächen des Gebietes für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen / Tiere verloren und es ergeben sich Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Luft / Klima und Landschaft.

Die aufgrund der Reduzierung des Freiflächenpotentials notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ermittelt und werden in den verbindlichen Bauleitplan als Festsetzungen eingestellt.

Der Ausgleich erfolgt durch die festgesetzten Pflanz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet sowie durch externe Ausgleichsmaßnahmen. Die externen Ausgleichsmaßnahmen wurden noch nicht festgelegt und werden zum Entwurf in die Planung eingestellt. Mit den festgesetzten und noch festzusetzenden Maßnahmen soll ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs erzielt werden.

Ein weitere Untersuchungsschwerpunkt im Umweltbericht stellt der Artenschutz dar. Es wurden im Rahmen des Umweltberichtes Untersuchungen zu schützende Bodenbrüter und Feldhamster im Plangebiet durchgeführt. Das Vorkommen von zu schützenden Arten wurde dabei nicht festgestellt.

Die detaillierten Untersuchungs- und Bewertungsergebnisse zum Natur- und Umweltschutz sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.2. Bodengutachten

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde eine Baugrunduntersuchung durch die Erdbaulabor Göttingen GmbH durchgeführt. Es wurden Bodenproben genommen, um Aussagen über den Baugrund und der Bodenmechanik, den Bodenklassen und Bodengruppen sowie zum Grundwasser zu ermitteln und technische Empfehlungen zur Gründung und zum Straßen- und Kanalbau geben zu können.

Zur Beurteilung des geologischen Aufbaus wurden im März 2023 insgesamt 10 Rammkernsondierungen und 4 leichte Rammsondierungen im Baugebiet niedergebracht und ingenieurgeologisch aufgenommen, beprobt und ausgewertet.

Baugrund

Folgender Baugrund wurde ermittelt:

- Bankige und vereinzelt auch dünnlagige Festgesteine des unteren Bundsandsteins stehen im Westteil der Fläche relativ oberflächennah bei etwa 1-2 Metern unter Gelände an tauchen im östlichen Drittel des Baugebiets auf Tiefen von etwa 4 -5 Metern ab

- Überlagerung der Festgesteine bis zu mehreren Metern durch feinkörnige Verwitterungskruste der Schluff- und Tonsteingesteine
- Überlagerung der feinkörnigen Schichten durch Lösslehm-Böden aus Schluff-/ Sand-Gemischen
- Mutterboden steht in einer Stärke von 5 – 20 cm an
- Zerteilung der Fläche in einen westlichen, eher tonig geprägten Abschnitt und einen östlichen, tonig-kieseigen Bereich; Festgesteine unter westlichen Gebiet primär aus Tonsteinen und im östlichen aus Sand- und Schluffsteinen

Unterhalb des Mutterbodens ergibt sich vereinfacht ein 2-Schichtenprofil für das Plangebiet:

1. Lösslehm

- Schluff, sandig, schwach tonig, weich- bis steifkonsistent, bedingt tragfähig, setzungsempfindlich, wenig scherfest, deutlich kohäsiv, sehr wasserempfindlich, vibrationsempfindlich, sehr frostempfindlich (F3 nach ZTVE),
- Mächtigkeit: ca. 0-1,5 m, nicht flächendeckend vorhanden

2. Unterer Bundsandstein

- Verwitterungsreste aus Ton- und Schluffsteinen
- Ton + Schluff + Sand, sandig schichtig aufgebaut, steifkonsistent bis halbfest, gut tragfähig, wenig setzungsempfindlich, lagenweise scherfest, lagenweise kohäsiv, wenig wasserempfindlich, wenig vibrationsempfindlich, bedingt frostempfindlich (F2 nach ZTVE)
- Ab ca. 0,2 m bis 1,5 m unter Gelände

Die bodenmechanischen Eigenschaften der Schichtglieder sind ungleichmäßig. Sämtliche Böden enthalten noch Tonanteile von 8 – 15 % und sind deshalb als „schwach wasser-durchlässig“ gem. DIN 18130 einzustufen.

Folgende Bodenklassen werden im Gutachten für den Baugrund nach DIN 1300 bzw. DIN 18196 angegeben:

- | | |
|-----------------------|--|
| Bodenklasse 1: | <i>Oberboden</i> , für den Mutterboden – OU |
| Bodenklasse 3: | <i>Leicht lösbare Bodenarten</i> , für die nichtbindigen Anteile der Verwitterungsböden– SW,GS, GT |
| Bodenklasse 4: | <i>Mittelschwer lösbare Bodenarten</i> , für den Schwemmlös und die bindigen Anteile an den Verwitterungsböden – UL, SU* |
| Bodenklasse 6: | <i>Leicht lösbare Felsgesteine</i> , für die unverwitterten Schluff- und Tongesteine des su. |

Im Gutachten wird in Bezug auf alle zukünftigen Erdarbeiten im oberflächennahen Profilanteil besonders darauf hingewiesen, „dass es sich bei den angetroffenen Lehmböden um hochsensibles Material handelt, das nach geringer Erhöhung des Wassergehalts (z.B. bei intensiven Niederschlägen) und Beanspruchung durch dynamische Lasten (z.B. durch

Befahren oder Verdichtungsarbeiten) seine bodenphysikalischen Zustandswerte schlagartig zur ungünstigen Seite verschiebt, verbreit, ausfließt und damit alle Erdarbeiten zum Erliegen bringt.“ Bei der Bauausführung sind daher besondere Sicherungs- und Wasserhaushaltsmaßnahmen und der Einsatz von auf die Untergrundverhältnisse abgestimmte Erdbaugeräte vorzusehen.

Der Wasserandrang in den Baugruben wird als gering eingestuft.

Grundwasser

Bei den hergestellten Aufschlüssen wurde der Grundwasserspiegel bis in Tiefen von 4 m unter Gelände nicht angetroffen.

Mit Zulauf von Tages- und Schichtenwasser ist während der Straße- und Kanalarbeiten jedoch zu rechnen. Niederschlagwasser kann über die vorhandene Straße und dem vorhandenen Gefälle direkt in das Baufeld fließen, zudem behält der Boden nach intensiven Niederschlägen schnell und lange die Wassersättigung. Um den Eintrag größerer Oberflächenwassermengen zu vermeiden, die die Straßen- und Kanalarbeiten zum Erliegen bringen könnten, sind unter Berücksichtigung der Gefällesituation der Paterhofstraße Maßnahmen zu treffen, die den Zulauf von Oberflächenwasser von der Straße zum Baugebiet verhindern. Entsprechende Maßnahmen sollten grundsätzlich auch dauerhaft bei den Bauvorhaben zur Vermeidung von Schäden durch abfließendes Wasser über die Straße bei Starkregenereignissen berücksichtigt werden. Zur bau- und nachbauzeitigen Ableitung der Tages- und Schichtwässer sind in den Kanalgräben Drainrohre mitzuführen und im unteren Teil der Kanalführung an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Bodenmechanik

Die bodenmechanischen Kennwerte sind dem Gutachten zu entnehmen.

Bodenanalytik

Bei Erdarbeiten wird natürlicher Aushubboden anfallen. Für die Beurteilung der Verwertung und Verbringung des Aushubbodens wurden Einzelproben gutachterlich untersucht. Relevante Grenzwerte werden bei keiner Probe überschritten. Der Boden ist daher als Z0-Boden einzustufen und zu behandeln. Die festgestellte leicht saure Reaktion des Bodens ist auf das Fehlen von Karbonaten im Boden zu erklären und hat natürlichen Ursprung. Die detaillierten Untersuchungsergebnisse sind dem Gutachten zu entnehmen.

Technische Hinweise

Im Gutachten werden technische Hinweise zum Kanal-, Straßen- und Hochbau gegeben. Diese werden im Bebauungsplan, da sie nicht verbindlich sind, nicht gesondert aufgeführt und sind dem Gutachten zu entnehmen. Hier wird nur auf die Empfehlung zum Hochbau darauf hingewiesen, dass mögliche Kellerbauten aufgrund von aufsteigendem Schichtenwasser als „Weiße Wanne“ auszuführen bzw. gegen von außen drückendes Wasser abzudichten sind, wenn nicht Flächen-Drainagen und Pumpen eingesetzt werden sollen.

Niederschlagsversickerung

Gem. Gutachten ist die Versickerung nicht möglich, da die Lehm- und Tonböden nicht in der Lage sind, hinreichend große Wassermengen aufzunehmen.

Allgemein

Da das vorliegende Gutachten vorrangig den Baugrund und die Gründungsverhältnisse für die geplante Bebauung beurteilt und auch Abweichungen im Gelände von den

Probungen möglich sind, sollten Bauvorhaben zur Festlegung der Gründung und Bauausführung geologisch begleitet werden.

Das Baugrundgutachten liegt als Anlage 2 der Begründung bei.

Hinweis zum Baugrund

Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 1 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig.

Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

4.3. Immissionsschutz

Von der angrenzenden Kreisstraße 107 sind aufgrund der geringen Verkehrsmengen und von der Bundesstraße 27, nördlich des Plangebiets, aufgrund der Entfernung von über 350 m negative Lärmbelastungen für das Plangebiet nicht zu erwarten. Einwirkende Gewerbelärm ist hier nicht gegeben.

Von den angrenzenden und umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen Emissionen aus, die sich im Plangebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen sind.

4.4. Klimaschutz

Erhebliche Auswirkungen auf das örtliche Klima sind nicht zu erwarten, da mit den umfangreichen Begrünungsmaßnahmen in Form von Baum- und Strauchpflanzungen, Dachbegrünungen sowie weiteren Minderungsmaßnahmen ein Ausgleich für die zukünftige Bebauung geschaffen wird und sommerliche Aufheizungseffekte, die zu einer Veränderung des örtlichen Klimas führen können, reduziert werden.

Auswirkungen auf das globale Klima sind aufgrund der vorgesehenen Pflanz- und Minderungsmaßnahmen und der geringen Flächengröße des Baugebiets nicht anzunehmen. Einflussnahmen auf den Klimaschutz bestehen in der Dämmung der Gebäude, die bereits durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ausreichend vorgegeben ist. Die Festsetzung von Klimaschutzmaßnahmen, die über die bestehenden gesetzlichen Vorgaben für die Errichtung von Gebäuden hinausgehen, ist daher nicht erforderlich. Darüber hinaus können die Dachflächen für Solarenergieanlagen, die ab 2024 auf Dächern von Gebäuden durch die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) verpflichtend gefordert werden, genutzt werden. Die Freistellung der Gebäudestellung im Bebauungsplan soll die Bauherren in die Lage versetzen, ihre Gebäude auf dem Grundstück bezüglich der passiven und aktiven Solarnutzung bezogen auf die Gebäudeform und Gebäudekubatur sowie der Dachform optimal ausrichten zu können.

Das Baugebiet ist über die Haltestelle am Schulzentrum gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen, mit Verbindungen nach Göttingen, Duderstadt und über Rhumspringen nach Herzberg am Harz. Zudem liegt die Ortschaft an den Bundesstraßen 27 und 247 mit einer schnellen und kurzen Verbindung zu den Arbeitsstätten und Versorgungsstandorten in Göttingen, Duderstadt, Northeim und Herzberg am Harz. Innerhalb der Ortschaft sind vom Plangebiet Infrastruktureinrichtungen (Verwaltung, Schule, Kindergärten, Kinderkrippen, Kulturellen und sozialen Einrichtungen sowie Versorgungseinrichtungen) auf kurzem Wege fußläufig oder per Rad gut zu erreichen. Diese vorhandenen verkehrlichen Anschlussmöglichkeiten sowie die guten Anschlussmöglichkeiten an das örtliche und überörtliche Straßennetz, ermöglichen alternative Verkehrskonzepte und kurze Wege zu den Arbeitsstätten und Versorgungsbereichen und stellen damit einen Beitrag zum Klimaschutz dar.

5. Eingriffsregelung

Gemäß § 1a (3) BauGB sind umweltschützende Belange in die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen. Zu diesem Zweck sind die entsprechenden Eingriffe und deren Vermeidung und Minimierung gem. Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz zu ermitteln, zu bewerten und ggf. mit dem notwendigen Ausgleich gem. § 1a (3) BauGB darzustellen. Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan durch das Büro Dr. Schwahn Landschaftsplanung, Göttingen und ist im Umweltbericht eingeflossen.

Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft dargestellt und bewertet, der Ist- Zustand dem zukünftig planerisch ermöglichten Soll-Zustand gegenübergestellt und die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt sowie Vorschläge zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich aufgezeigt. Die detaillierte Bewertung der Ausgangssituation und Bilanzierung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die maßgebliche Festsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

Im Bebauungsplan werden dem Umweltbericht und der Bilanzierung entsprechend Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet und der Grünflächen sowie interne und externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Des Weiteren werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung erlassen. Da der Ausgleich aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen nicht vollständig innerhalb des Plangebiets erfolgen kann, werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese stehen jedoch zum vorliegenden Vorentwurf noch nicht fest und werden zum Entwurf in die Planung eingestellt.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen soll ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erzielt werden.

6. Technische Infrastruktur

Wasserversorgung

Vorhandene Trinkwasserleitungen liegen in der Paterhofstraße. Die Baugrundstücke können an die vorhandenen Leitungen angeschlossen werden. Der Anschluss ist im Rahmen

der Baumaßnahmen bei der Versorgungsträgerin, der Eichsfelder Energie- und Wasserversorgungs GmbH (EEW), zu beantragen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die bestehende Trinkwasserleitung und ausschließlich im Rahmen der möglichen und unter Aufrechterhaltung der Versorgungssicherheit zur Verfügung stehenden Transportkapazität. Die Löschwassergrundversorgung mit 48 m³/h kann für die Dauer von 2 Stunden über die vorhandenen Hydranten im Umkreis von 300 m zum Plangebiet bereitgestellt werden.

Entwässerung

Die Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung erfolgt über Anlagen der Samtgemeinde Gieboldehausen.

Schmutzwasser

Die Entwässerung erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal innerhalb der Paterhofstraße. Die Hausanschlüsse sind seitens der Bauenden bei der Samtgemeinde zu beantragen.

Niederschlagswasser

Die Oberflächenwasserentwässerung erfolgt nach Rückhaltung über dezentrale Regenrückhaltemaßnahmen mit Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Paterhofstraße. Im Bebauungsplan wurde die Anlage von dezentralen Regenrückhaltemaßnahmen durch textl. Festsetzung vorgegeben. Die Hausanschlüsse sind seitens der Bauenden bei der Samtgemeinde zu beantragen.

Zum Schutz des Wasserhaushaltes und Reduzierung des abzuleitenden Oberflächenwassers werden durch textl. Festsetzung im Bebauungsplan wasserdurchlässige Befestigungen für Stellplätze, Wege und Zufahrten bzw. die Ableitung des von diesen Flächen anfallenden Oberflächenwassers in seitliche Grünflächen gefordert.

Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist möglich. Wird das Niederschlagswasser als Brauchwasser der Kanalisation zugeführt, ist hierfür der Einbau eines Wasserzählers erforderlich. Hierzu wird auf die DVGW-Bestimmungen für Regenwassernutzung verwiesen. Zur Nutzung von Regenwasserzisternen für Betriebswasserzwecke sind die Trinkwasserverordnung (TrinkwV), die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) sowie die kommunalen Abwassersatzungen zu berücksichtigen. Regenwasseranlagen sind gem. § 13 Abs. 4. TrinkwV und § 3 Abs. 2 AVBWasserV anzeigepflichtig. Bei der Anlage von Regenwasserzisternen sind die Normen DIN 1989-1 „Regenwassernutzungsanlagen, Teil 1: Planung, Ausführung, Betrieb und Wartung“, April 2002 und DIN EN 16941-1 „Vor-Ort Anlagen für Nicht-Trinkwasser – Teil 1: Anlagen für die Verwendung von Regenwasser“ Juni 2018 zu beachten.

Versorgung mit Elektrizität

Versorgungsleitungen befinden sich in der Paterhofstraße. Neue Hausanschlüsse sind beim zuständigen Versorger, der Harz Energie Netz GmbH, zu beantragen.

Entlang der westlichen Planungsgrenze verläuft eine Niederspannungsleitung, die nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt ist. Die Leitungstrasse ist dinglich gesichert und darf nicht überbaut oder tiefwurzelnd überpflanzt werden. Bei einer geplanten Einfriedung ist im Vorfeld eine genaue Einweisung in die Trassenlage erforderlich.

Versorgung mit Gas

Versorgungsleitungen befinden sich in der Paterhofstraße. Neue Hausanschlüsse sind beim zuständigen Versorger, der Harz Energie Netz GmbH, zu beantragen.

Fernmeldetechnische Versorgung

Versorgungsleitungen befinden sich in der Paterhofstraße. Neue Hausanschlüsse sind beim zuständigen Versorger, der Telekom Deutschland GmbH, zu beantragen.

Bodenaushub und Auffüllungen

Beim Anfall und bei der Beseitigung von Bodenüberschussmassen von den jeweiligen Bauvorhaben ist seitens der Bauenden die Untere Abfallbehörde des Landkreises Göttingen zu beteiligen.

Allgemein

Vorhandene Leitungspläne sind der Begründung als Anlage 3 beigelegt:

- Leitungsplan Strom, Harz Energie Netz GmbH, vom 03.03.2025

7. Landwirtschaft

Die Inanspruchnahme der hofnahen Grünlandflächen sowie der externen Ausgleichsfläche erfolgt in Abstimmung mit der Grundstückseigentümerin, die die Flächen für die Bebauung und für die Ausgleichsmaßnahme zur Verfügung stellt. Die Nutzung der verbleibenden Grünlandflächen wird damit nicht wesentlich beeinträchtigt. Auch bestehende Wegeverbindungen von der landwirtschaftlichen Hofstelle zu vorhandene Wirtschaftswege werden durch das Baugebiet nicht beeinträchtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass von den angrenzenden und umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Emissionen ausgehen können, die sich im Plangebiet als Immissionen bemerkbar machen können und im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen sind.

8. Finanzierung

Da die Erschließung vorhanden ist, entstehen dem Flecken nur die Kosten für die städtebaulichen Leistungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes sowie für die Bereitstellung und Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Gemäß Vereinbarung mit der Vorhabenträgerin werden diese Kosten von der Vorhabenträgerin übernommen.

9. Sonstiges

Zum besseren Verständnis des Bebauungsplanes ist der Begründung ein städtebauliches Konzept beigelegt, aus dem die mögliche Bebauung und die Grundstücksaufteilung sowie die mögliche Bepflanzung ersichtlich sind.

III. Erläuterungen zur Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

Zur Erzielung eines harmonischen Gesamtbildes der Wohnbebauung und zur Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild wird eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung erlassen. Die Gestaltungsvorgaben orientieren sich dabei an der umgebenden Bebauung unter Berücksichtigung auch moderner Bauformen.

Die Gestaltungsvorgaben beschränken sich auf die Dachgestaltung und Grundstückseinfriedung. Es bleiben jedoch trotz der Festsetzungen, die sich auf wenige wesentliche Gestaltungsaspekte konzentrieren, genügend Spielräume für individuelle Gestaltungswünsche und -absichten.

Um hier auch moderne ökonomische Bauformen mit z. B. einer energetisch günstigen Kubatur, Solaranlagen und stromerzeugenden Solarmodule oder auch Dachpfannen sowie Wintergärten zuzulassen, wird in der Gestaltungssatzung nur ein grober Rahmen vorgegeben.

Erläuterung zu den Gestaltungsvorgaben:

1. Dachneigung

Im historischen Ortskern und den angrenzenden Wohngebieten finden sich vorrangig geneigte Dächer. Aus Gründen der Einpassung in das Ortsbild und zur Wahrung des Landschaftsbildes werden daher auch für das Neubaugebiet in Anpassung an die in der Umgebung vorhandenen Dachneigungen und, um auch modernere ökonomische Bauformen mit geringeren Dachneigungen zuzulassen, geneigte Dächer mit Dachneigungen von 15° bis 45° für die Hauptgebäude (Gebäude mit der Hauptnutzung) festgesetzt. Um jedoch auch moderne Flachdachbauten und Bauten mit flachgeneigten Dächern, die aktuell sehr nachgefragt sind und die aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebiets und der vorhandenen und geplanten Grünstrukturen auch in das bauliche Umfeld integrierbar sind, im Plangebiet nicht auszuschließen, werden auch Flachdächer von 0 bis 5° Dachneigung und flachgeneigte Dächer von 6° bis 14° zugelassen. Zur Einfügung der Flachdachbauten und flachgeneigten Dächern in das Orts- und Landschaftsbild aber auch der Gebäude mit geneigten Dächern werden im Bebauungsplan zudem Höhenfestsetzungen für die unterschiedlichen Dachformen erlassen.

2. Dacheindeckung

Zur Einpassung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild insbesondere aufgrund der Ortsrandlage und der Sichtwirkung, werden für die Dacheindeckungen der Hauptdachflächen nicht glänzende rote, braune, graue und anthrazit Farbtöne vorgegeben, die den vorherrschenden Dachfarben im Ort entsprechen. Damit sind z.B. engobiert Dachziegel zulässig, glasierte Ziegel oder andere glänzende und spiegelnde Dachflächenfarben jedoch nicht. Da von dieser vorgegebenen Eindeckung Abweichungen nur über Ausnahmen oder Befreiungen möglich sind, zu heutigen Dächern aber auch Belichtungsöffnungen und Anlagen zur Sonnenenergienutzung gehören sowie aus Gründen der Reduzierung des Eingriffes in den Naturhaushalt auch die Dachausbildung als Gründach möglich sein sollte, wird die Art der Dacheindeckung dahingehend ergänzt, dass auch Gründächer, Dachflächenfenster, Lichtbänder und Lichtelemente sowie Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen zulässig sind.

3. Einfriedung

Um im Straßenraum und zu angrenzenden Grundstücken und Grünflächen den eher ländlichen Charakter der Ortsrandlagen des Flecken zu erhalten, werden die Einfriedigungen als Holzlattenzäune, Laubhecken oder Buschgruppen und Natursteinmauern sowie als sonstige Zäune (z. B. Metall-, Maschendrahtzäune, etc.) in Verbindung mit einer vollständigen Bepflanzung, die mindestens die Höhe des Zaunes erreicht, vorgeschrieben. Um Freihalte- und Sicherheitsabstände zu den Straßen und die Einsichtnahme in den

Straßenraum zu gewährleisten, wird zudem vorgegeben, dass die Einfriedung zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf eine Tiefe von 1 m eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten darf.

Aufgestellt durch das Planungsbüro Bolli

Göttingen, 19.05.2025

gez. Bolli

Stempel

.....

Planverfasser

Beschlossen durch den Rat des Flecken Gieboldehausen in seiner Sitzung am 03.04.2025.

Flecken Gieboldehausen, 09.03.2026

gez. Ahrenhold

L.S.

.....

Der Gemeindedirektor