

1. ALLGEMEINES

1.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Samtgemeinde Gieboldehausen hat seit dem 20.4.1978 einen wirksamen Flächennutzungsplan. Für diesen Plan wurden 7 Änderungen aufgestellt, wovon die Änderungen 1-6 am 17.11.1980, am 15.10.1982, am 4.8.1983, am 14.10.1983, am 20.7.1984 und am 27.12.1984 wirksam geworden sind. Die 7. Änderung befindet sich im Aufstellungsverfahren und ist zur öffentlichen Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 06 " Wiesenweg " wird von der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes berührt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan und der 2. Änderung ist der Bereich als Wohnbaufläche (W) mit einer mittleren Geschößflächenzahl von 0,4 und 0,5 ausgewiesen.

Ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen ist als Seite 6 beigelegt.

1.2. Verbindliche Bauleitplanung

Der Rat der Gemeinde Rhumspringe hat beschlossen, für den festgesetzten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem die Grundlagen für die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festgesetzt werden und der die Grundlage für weitere Maßnahmen bildet.

1.3. Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Osten der Gemeinde Rhumspringe und wird, wie auf dem Deckblatt i.M. 1 : 5000 dargestellt, begrenzt.

1.4. Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt am Steinberg und ist nach Süden und Westen geneigt. Entlang der Straße Steinberg sind noch vier Baulücken vorhanden, die landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt werden. Das Gelände südlich des Wiesenweges wird gärtnerisch genutzt. Der nördliche Teil wird landwirtschaftlich als Wiese und Obstgarten genutzt.

Landschaftsprägender Bewuchs ist nicht vorhanden. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen ist Rhumspringe als Erholungsschwerpunkt ausgewiesen. Der Bereich des Bebauungsplanes ist als Wohnbaufläche dargestellt. Außerdem befindet sich das Gebiet im extensiven Erholungsbereich.

1.5. Planungsanlaß

Im Bereich des Bebauungsplanes wurden in der letzten Zeit einige Gebäude errichtet. Um hier eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen wird es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Außerdem soll eine gleichbehandelnde Erschließungsbeitragsabrechnung sichergestellt werden.

1.6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll der weiteren Errichtung von Wohnhäusern dienen und ist somit als Wohngebiet zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan mit Änderung ist bereits die Vorgabe Wohnbaufläche aufgezeigt worden. Aufgrund der Nachbarschaft -Schule- landwirtschaftliche Flächen- und des örtlichen Bedarfs an Bauland wurde ein allgemeines Wohngebiet entwickelt.

Die vorhandene Bebauung ist ein- bis eineinhalbgeschossig. Um hier eine Anpassung der neuen Gebäude an die vorhandene Bausubstanz zu erhalten, wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Aufgrund der Hanglage kann es dazu führen, daß das Untergeschoß soweit aus dem Hang herausreicht, daß es zum Wohnen als Vollgeschoß genutzt werden kann. Für diesen Fall ist als Ausnahme eine Abweichung von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse um ein Geschöß zugelassen worden.

Die Grund- und Geschößflächenzahl ist aufgrund der Grundstücksgrößen mit den maximalen Werten der BauNVO ausgewiesen.

Die Bauweise ist als offene Bauweise vorgesehen, um die Bebauungsmöglichkeit nicht unnötig einzuschränken.

1.7. Erschließung

Das Baugebiet wird durch die vorhandene Straße Steinberg erschlossen, die bereits sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen enthält und in ihrer Oberfläche einen Teilausbau besitzt. Der Wiesenweg erschließt das östliche Teilgebiet. Er ist als Stichstraße mit Wendepplatz geplant worden.

Da der Wiesenweg nur eine geringe Anzahl von Wohneinheiten (9 Häuser) erschließt und das Verkehrsaufkommen in der Straße sehr gering sein wird, ist auf einen großzügigen Wendepplatz verzichtet worden. Die geplante Wendeanlage ist so bemessen, daß die Fahrzeuge mit einmaligem Zurücksetzen wenden können. Für Rettungsfahrzeuge steht außerdem der landwirtschaftliche Weg östlich der Schule zur Verfügung. Der Wiesenweg sollte einen beruhigten Wohnstraßenausbau erhalten ohne Schrammbord und Bordsteinkanten. Die ausgewiesenen Gartenflächen werden über den vorhandenen Weg, Flurstück 229, erschlossen. Ein zusätzlicher Ausbau dieses Weges ist nicht erforderlich.

1.8. Grünflächen

Die Begrenzung des Planbereichs wird überwiegend von vorhandenen Grundstücksgrenzen hergeleitet. Um nicht die gesamte Grundstückstiefe als Wohnbaufläche auszuweisen, die ohnehin nicht in voller Tiefe genutzt werden kann, sind im Anschluß an das allgemeine Wohngebiet Hausgartenflächen ausgewiesen. Damit wird gleichzeitig erreicht, daß die Grundstücke auch bei der Erschließungskostenabrechnung gleich behandelt werden. Für die Hausgartenflächen sind keine Erschließungsflächen notwendig, da diese Flächen zu den angrenzenden Hausgrundstücken gehören.

Die Flurstücke 111 und 112/1 sind als Gartenland ausgewiesen. Hier wird eine Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zur Schule nicht gewünscht. Im übrigen möchten die Eigentümer dieser Parzellen die Gärten weiterhin nutzen. Für diesen Bereich wären zusätzliche Erschließungsmaßnahmen notwendig, so daß eine Aussparung aus dem Baugebiet möglich ist. Auf den Gartengrundstücken ist je Gartengrundstück eine Gartenlaube zugelassen um den Besitzern die Unterstellmöglichkeit für Gartengeräte zu geben.

Eine Höhenbegrenzung der zulässigen Gartenlauben erscheint nicht notwendig, da das ausgewiesene Gartenland tiefer als die umgebenden Baulandflächen liegt. Außerdem sind die beiden Gartengrundstücke an drei Seiten durch vorhandene Gebäude abgeschirmt, so daß die zulässigen Gartenlauben auf das Orts- und Landschaftsbild keine Auswirkung haben werden.

1.9. Textliche Festsetzung und Grünordnung

Das Baugebiet stellt eine Abrundung des teilweise bebauten Ortsrandes dar. Um eine allgemeine Durchgrünung des Baugebietes zur Steigerung des Wohnwertes sicherzustellen, wurde die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Baugrundstücke sowie in der Verkehrsfläche des Wiesenweges festgesetzt.

Zur Gestaltung des Ortsrandes und Einbindung des Baugebietes in die Landschaft wurde entlang der Nord- und Ostgrenze des Baugebietes ein Pflanzstreifen festgesetzt. Die Bepflanzung der Streifen wurde in zwei Gruppen aufgeteilt. Die erste Gruppe erhält eine Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern. Die Anpflanzung ist nur im Nordosten im Bereich der Hausgärten vorgenommen worden, da hier der Pflanzstreifen entlang der Flurstück-Grundstücksgrenze verläuft. Die zweite Gruppe sieht die Anpflanzung von einheimischen Laubbäumen vor.

Dieser Pflanzstreifen trennt die Grundstücke und sollte daher keine lückenlose Bepflanzung erhalten. Auch verläuft dieser Streifen im 3 m breiten Bauwuch, so daß eine dichte Bepflanzung nicht zumutbar ist. Eine lockere Baumbepflanzung erscheint hier vertretbar und zweckmäßig zu sein.

2. BODENORDNUNG

- 2.1. Herstellung öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigung nach § 125 BBauG)
- 2.2. Privatrechtliche Regelung oder Umlegung zur Neugestaltung der Baugrundstücke.
- 2.3. Enteignungen (§§ 85 ff)

3. VER- UND ENTSORGUNG

- 3.1. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das örtliche Leitungsnetz.

Um eine ordnungsgemäße Wasserversorgung gewährleisten zu können, sind von der EEW für Rhumspringe eine maximale Bauhöhe von 179 m über NN angegeben worden. Das geplante Baugebiet reicht bis in eine Höhe von 180 m über NN. Es wird davon ausgegangen, daß die Wasserversorgung gewährleistet ist.

- 3.2. Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die örtliche Wasserleitung.

Die EEW stellt im Rahmen der Transportkapazität ihrer Versorgungsleitungen Löschwasser zur Verfügung. Die Freiwillige Feuerwehr wurde zum Verfahren nach § 2 Abs. 5 BBauG gehört und hat keine Bedenken vorgetragen.

- 3.3. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird über die vorhandene Kanalleitung in der Steinberg-Straße der Kläranlage des Abwasserverbandes zugeleitet. Die Transportleitungen und die Kläranlage sind ausreichend bemessen, um die anfallenden Abwässer aus dem Baugebiet aufzunehmen.

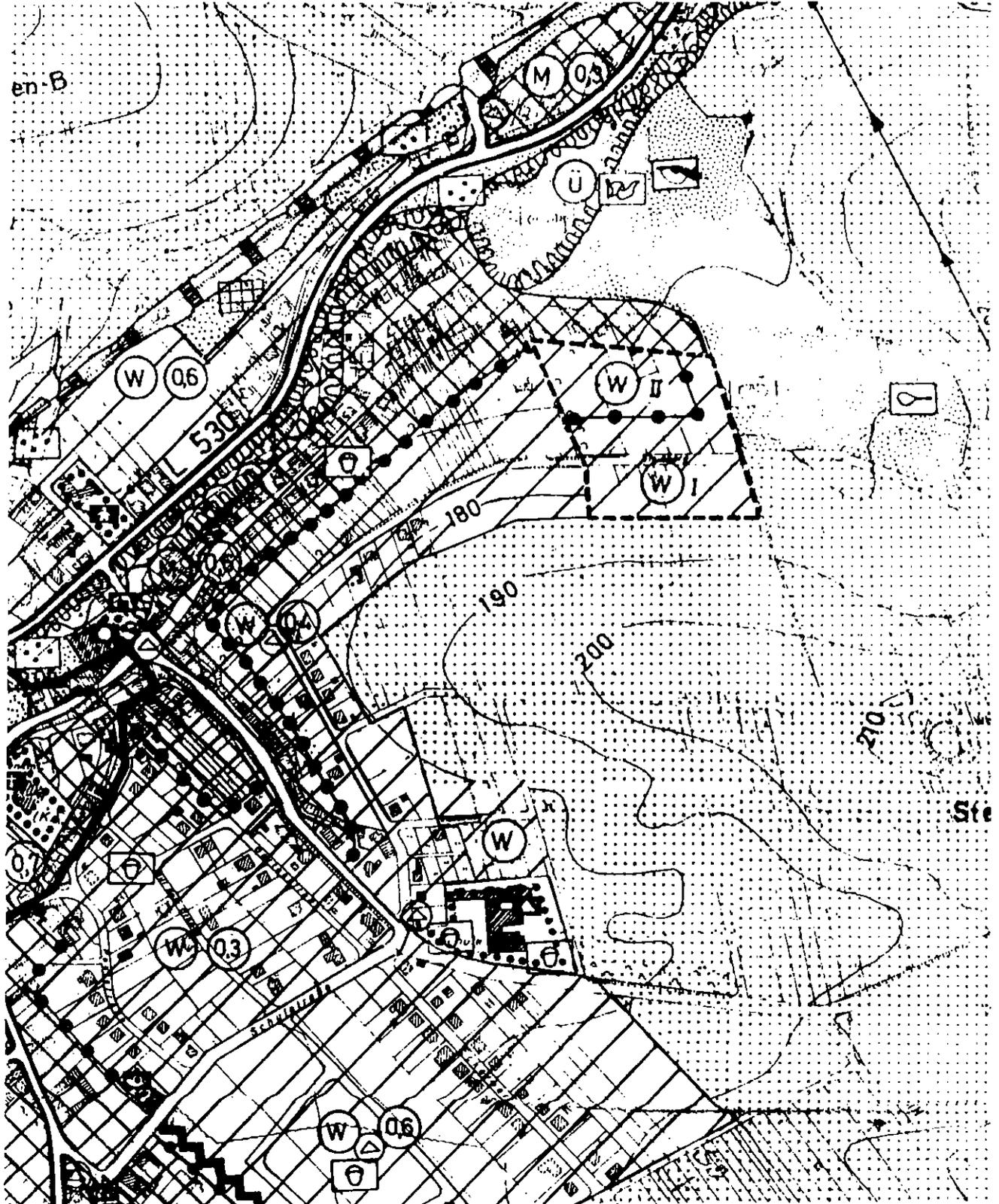
Die Grundstücke im südlichen Bereich des Wiesenweges sind von den anliegern besonders gegen Rückstau zu sichern.

- 3.4 Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch ein gesondertes Kanalnetz und wird dem nächsten Vorfluter zugeleitet.
- 3.5. Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Göttingen durchgeführt.
- 3.6. Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM -Elektrizitäts AG Mitteldeutschland- sichergestellt.
- 3.7. Eine Versorgung mit Gas wird von den Westharzer Kraftwerken, Osterode durchgeführt.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter Änderung
im Maßstab 1 : 5000



5. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

5.1. Für die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen werden im Endzustand die folgenden Kosten geschätzt:

Erwerb und Freilegung	2.000,-- DM
Befestigung (Straßenausbau)	276.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	23.000,-- DM
Regenwasser 50 %	45.000,-- DM

Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge

Gesamtkosten	346.000,-- DM
Zuschüsse	- DM
Erschließungsbeiträge 90 %	311.400,-- DM
Gemeindeanteil 10 %	34.600,-- DM

5.2. Die Kanalkosten (Schmutzwasser 100 %, Regenwasser 50 %) werden von der Samtgemeinde getragen bzw. erhoben und sind kostenmäßig nicht erfaßt.

5.3. Die Kosten für die Stromversorgung werden direkt von dem jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. erhoben und sind kostenmäßig nicht erfaßt.

5.4. Das Gleiche trifft für das erforderliche Fernmeldenetz und die Wasserversorgung zu.

5.5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald zu treffende Maßnahmen und die vorgesehene Finanzierung (§ 9 Abs. 8 BBauG).

Die Finanzierung des Gemeindeanteils wird im Haushaltsplan 1985 und 1986 sichergestellt.

6. STÄDTEBAULICHE WERTE

6.1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von	1,8280	ha
davon sind Gartenland (privat)	0,0620	ha
Hausgärten (privat)	0,2290	ha
6.2. Das Bruttobaugebiet beträgt demnach	<u>1,5370</u>	<u>ha</u>
6.3. Erschließungsflächen		
Straßen, Wege	0,2320	ha
(= 15,7 % des Bruttobaugebietes)		
6.4. Das Nettobauland beträgt mithin	1,3050	ha
6.5. Bei der geplanten Dichte ergeben sich		
im Bereich des WA - Gebietes	0,6525	ha Geschoßfläche
bei einer mittleren Geschoßflächenzahl von 0,5.		

7. ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

Öffentliche Parkplätze sind im Plan nicht ausgewiesen. Die Straße (Fahrbahn) ist mit einer Breite so bemessen, daß das Parken im Straßenraum möglich ist.

8. EINSTELLPLÄTZE BZW. GARAGEN

Einstellplätze bzw. Garagen müssen gem. NBauO beim Bauantrag in entsprechender Anzahl nachgewiesen werden.

9. SPIELPLATZNACHWEIS (nach dem Nieders. Gesetz über Kinderspielplätze)

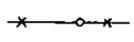
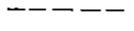
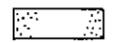
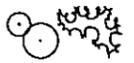
9.1. Spielplätze für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren sind gemäß § 2 (1) bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen auf den Grundstücken anzulegen.

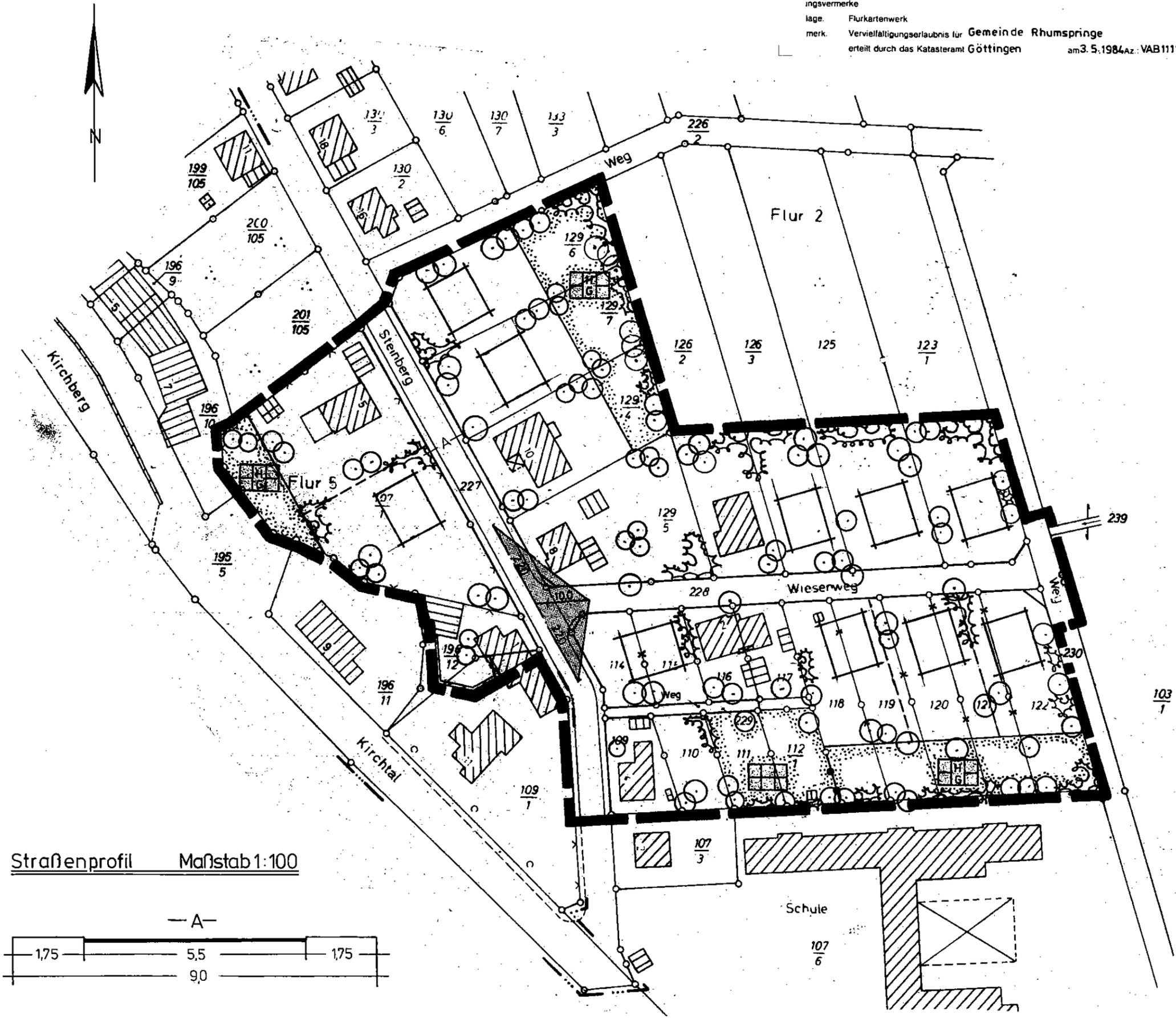
9.2. Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren sind gemäß § 2 (2) in diesem Plan nicht ausgewiesen, da in der Nähe mehrere Spielplätze vorhanden sind (siehe Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Seite 6) Diese Plätze sind so angelegt, daß sie den Bedarf von 130 qm (2 % der Geschoßfläche) aus diesem Plan mit decken und in einer geringeren Entfernung als 400 m von den Benutzern zu erreichen sind.

Die Gemeinde bittet um Zustimmung des Jugendamtes und stellt den Ausnahmeantrag gemäß § 5 Absatz 2 Nds. Gesetz über Kinderspielplätze. Diesem Antrag ist mit Genehmigung vom 02.07.85 vom Landkreis Göttingen zugestimmt worden.

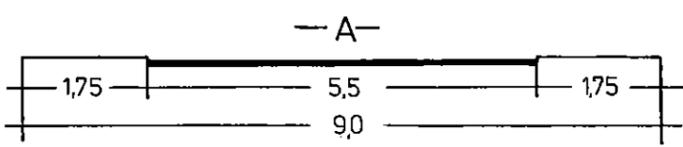
ingsvermerke
 lage. Flurkartenwerk
 merk. Vervielfältigungserlaubnis für Gemeinde Rhumspringe
 erteilt durch das Katasteramt Göttingen am 3. 5. 1984 Az.: VAB1111 / 84

PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Gebäudevorschlag
-  Flurstücksgrenze, aufzuheben
-  Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)
-  Straßen- und Freiflächengrenze
-  Sichtdreiecksflächen
-  Fußweg
-  Fahrbahn
-  Grünflächen
-  Bäume, Sträucher
-  Gartenland (privat)
-  Hausgärten (privat)



Straßenprofil Maßstab 1:100



RHUMSPRINGE

BEBAUUNGSENTWURF
 ZUM
 BEBAUUNGSPLAN NR.06

„WIESENWEG“

M 1:1000

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 06
" Wiesenweg "

vom 27.09.1984 bis zum 29.10.1984

öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Rhumspringe
gem. § 9 Abs. 8 BBauG beschlossen.

Rhumspringe, den 07.05.1985

gez. Jacobi

gez. Habich

1.stellv.Ratsvorsitzender

Gemeindedirektor

(Siegel)