

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Q4 Geschossflächenzahl
Q4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
I zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie, auch gegen über
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestim-
mung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestim-
mung
Landwirtschaftlicher Weg

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND
ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

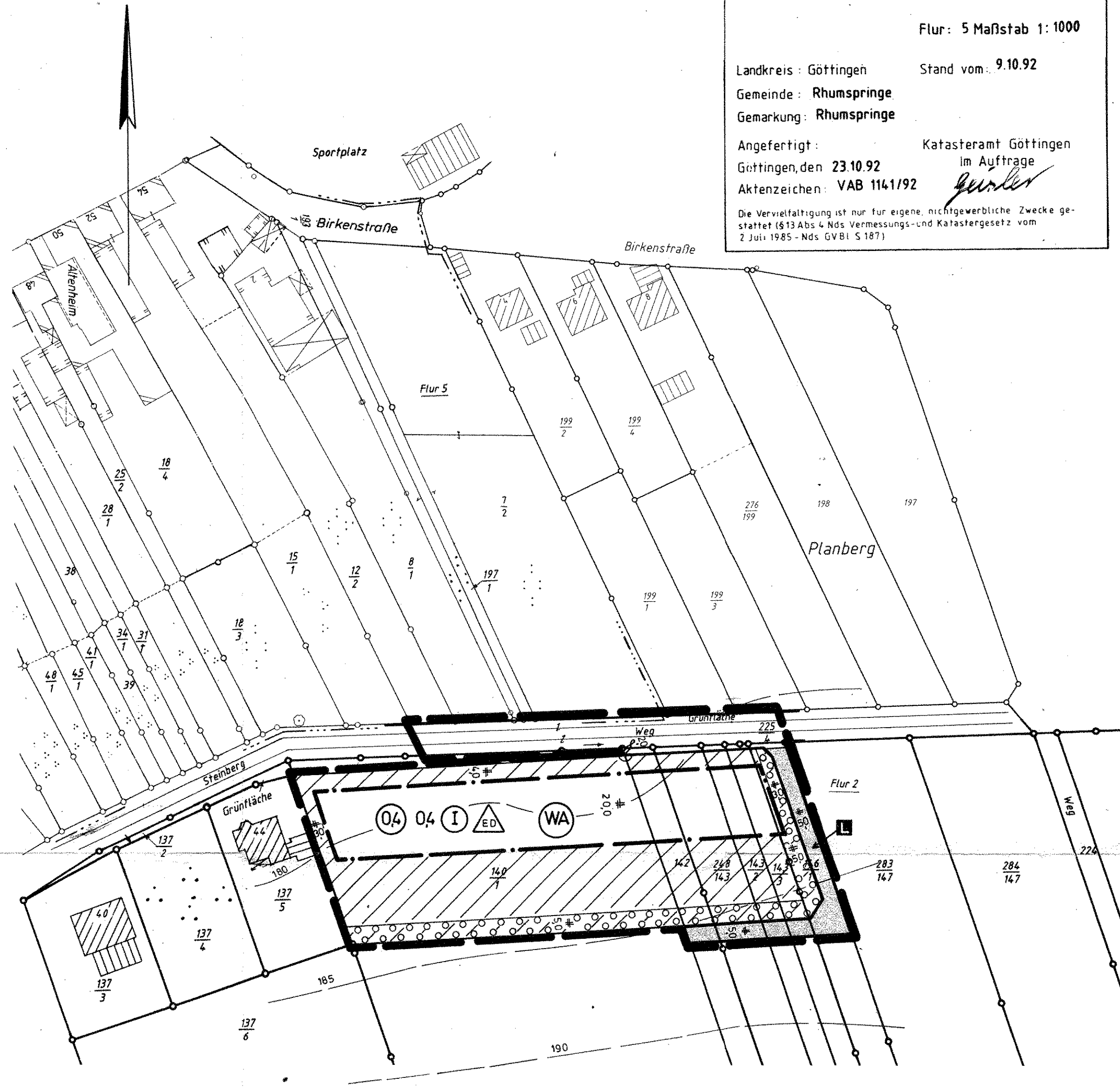
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflan-
zungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Ge-
wässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflan-
zungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

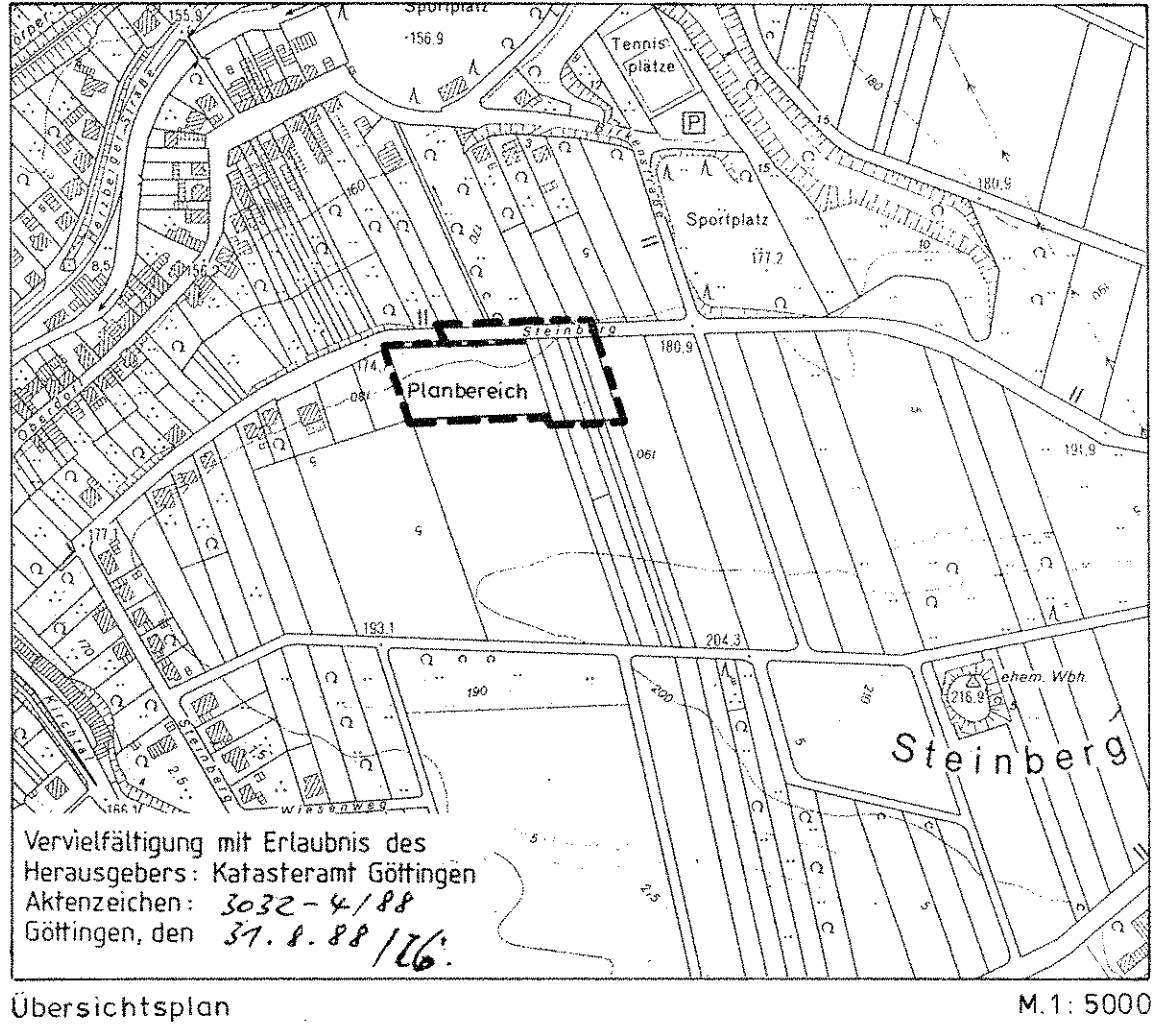
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a + b BauGB ist auf der
gekennzeichneten Fläche eine Anpflanzung und Erhaltung von
hochwertenden einheimischen standortgerechten Laubbäumen
und Sträuchern vorzunehmen. Dabei darf der Abstand
zwischen den Bäumen 15,0 m nicht überschreiten. Bei
Anpflanzung einer Baumgruppe darf der Abstand zum
nächsten Baum 25,0 m (in beiden Richtungen) betragen.
Außerdem sind je 15,0 m Pflanzstreifenlänge 6 Groß-
sträucher anzupflanzen.
In dieser Fläche ist die Errichtung von Garagen und Nebenan-
lagen i.S. des § 14 BauNVO unzulässig.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf den Bau-
grundstücken je 500 m² Grundstücksfläche ein hochwerden-
der standortheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu
erhalten. Die Textliche Festsetzung Nr. 1 ist hier anrechenbar
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a + b BauGB).
- Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO ist
abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein
zusätzliches Vollgeschoss als Untergeschoss zulässig, wenn
ein Teil der Räume durch den Geländeverlauf soweit oberhalb
der Erdoberfläche liegt, daß nach den bauordnungsrechtlichen
Bestimmungen eine Nutzung als Aufenthaltsräume zulässig
ist und die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a + b BauGB sind
innerhalb der Verkehrsfläche 4 Laubbäume anzupflanzen und
zu erhalten.
- Für die Versiegelung von Flächen sind gemäß § 8 Abs. 2
Satz 1 BnatG Ausgleichsmaßnahmen in folgendem Umfang
vorzunehmen. Je 10 m² überbauter oder versiegelter Fläche
ist ein Ausgleich von 6,65 WE, WE = Werteneinheit, vor-
zunehmen. Für die Versiegelung mit breitflächigen Pflastersteinen
ist ein Abzug je 10 m² von 0,5 WE zulässig.
Die Wertineinheit für den Ausgleich durch Neuanpflanzungen
oder Herstellung von Flächen wird wie folgt festgesetzt:
Baum I. Größenordnung = 90 WE
Baum II. Größenordnung = 68 WE
Obstbaum Hochstamm = 50 WE
Großstrauch = 28 WE
Kleinstrauch = 7 WE
Die Textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 sind auf diese Fest-
setzung anrechenbar.



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Gartenland
- Grünland
- Höhenlinie über N.N.



RHUMSPRINGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 10

„STEINBERG-OST“

URSCHRIFT

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH (§30), BAUNUTZUNGS-
VERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

PLANUNGSBÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

GEM § 411 BauGB	GEM § 312 BauGB	GEM § 10 BauGB	GEM § 11 BauGB	GEM § 12 BauGB
BEARBEITET: 30.04.1993 / RO.	GEÄNDERT: 14.12.1993 / RO.	STAND: 26.01.1995 / RO.		

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
und des § 22 und § 23 der Baunutzungsverordnung und des § 40 der
Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der ~~Gemeinde~~ **Gemeinde**
diesen Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung
und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen sowie den
nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen über die Gestaltung
als Satzung beschlossen.

Rhumspringe, den 15. Feb. 1995

Bürgermeister
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der ~~Gemeinde~~ hat in seiner Sitzung
am 18.05.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10
beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Aufstellungsbescheid ist gemäß
§ 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB *) ortsüblich bekanntgemacht.

Rhumspringe, den 15. Feb. 1995

Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

VAB 1141/192

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet
(§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985,
Nds. GVBl. S. 197, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989,
Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist
die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und
Plätze vollständig nach (Stand vom 9.10.1992). Sie ist hinsichtlich der
Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der zu bestimmenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist ein-
wandfrei möglich.
Rhumspringe, den 4. 2. 1995

Planverfasser
Gemeindedirektor

Hannover, im April 1993

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
3000 Hannover 71 Lothringer Strasse 15
Telefon (0511) 922530 Fax 929682

Öffentliche Auslegung

Gemeinde
Der Rat/Verwaltungsausschuss der ~~Stadt~~ hat in seiner Sitzung am 14.12.1993
den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2
BauGB *) beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.10.1994
ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.
11.1994 bis 08.12.1994 gemäß § 3
absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rhumspringe, den 15. Feb. 1995

Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Gemeinde
Der Rat/Verwaltungsausschuss der ~~Stadt~~ hat in seiner Sitzung am
dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der
Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit
Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am
ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom
bis
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rhumspringe, den
Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

Gemeinde
Der Rat/Verwaltungsausschuss der ~~Stadt~~ hat in seiner Sitzung am
dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes
und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben
Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum

Rhumspringe, den
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Gemeinde
Der Rat der ~~Stadt~~ hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und
Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.01.1995
als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rhumspringe, den 15. Feb. 1995

Gemeindedirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 4
BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:
unter Auflegen mit Maßgaben/Mit Ausnahme der durch
kenntlich gemachten Teile *) gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6
Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

den
Bezirksregierung/Landkreis

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 9.3.95
angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvor-
schriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB nicht festgestellt (nicht geltend gemacht).
Göttingen, den 22. Mai 95

Aufsichtsbehörde
Landkreis Göttingen
Im Auftrage:
Der Oberkreisdirektor

Beifrittsbeschluss

Gemeinde
Der Rat der ~~Stadt~~ ist den in der Verfügung vom
Az.:
aufgeführten Aufträgen/Maßgaben/
Ausnahmen in seiner Sitzung am
beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflegen/Maßgaben
vom
bis
öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am
ortsüblich bekanntgemacht.

Rhumspringe, den

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die ~~Erstellung des Bebauungsplans~~/Durchführung des Anzeigeverfahrens des
Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 06.07.1995
im Anbittelt ~~42~~ **den Landkreis Göttingen**
bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 06.07.1995 rechtsverbindlich
geworden.

Rhumspringe, den 07. Juli 1995

Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes
ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen
des Bebauungsplanes geltend gemacht worden.

Rhumspringe, den 07. Juli 96

Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes
sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rhumspringe, den 11. 02.

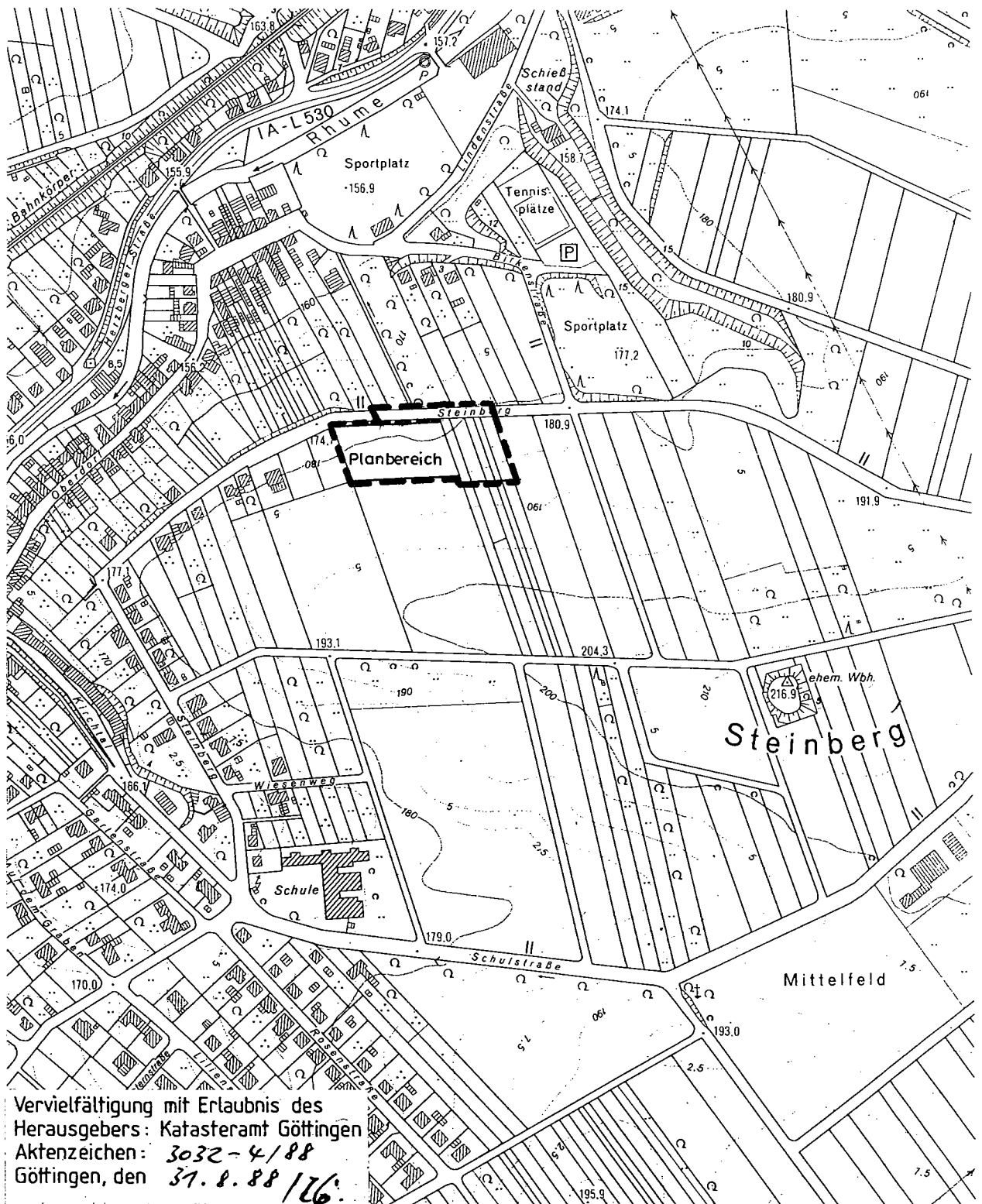
Gemeindedirektor

Anmerkung:
*) Nichtzutreffendes streichen

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
26.01.1995	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

GEMEINDE RHUMSPRINGE
BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "STEINBERG- OST"



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Mit Beschluß vom 18.05.1993 hat der Rat der Gemeinde Rhumspringe die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Steinberg-Ost" beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Osten der Ortslage an der Straße "Steinberg". Der Planbereich wird, wie auf dem Deckblatt im Maßstab 1:5.000 dargestellt, begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die Samtgemeinde Gieboldehausen hat in der Zeit von 1973 bis 1978 den Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 20.2.1978 vom Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt und am 20.4.1978 bekanntgemacht.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat die Aufstellung von 19 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. bis 14. und die 16. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 15., 17., 18. und 19. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

2.2 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am Nordwesthang des Steinberges in einer Höhe von 175 - 185 m ü. NN. Die Kuppe des Steinberges hat eine Höhe von 216 m ü. NN. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und stellt keine hohen ökologischen Wert dar.

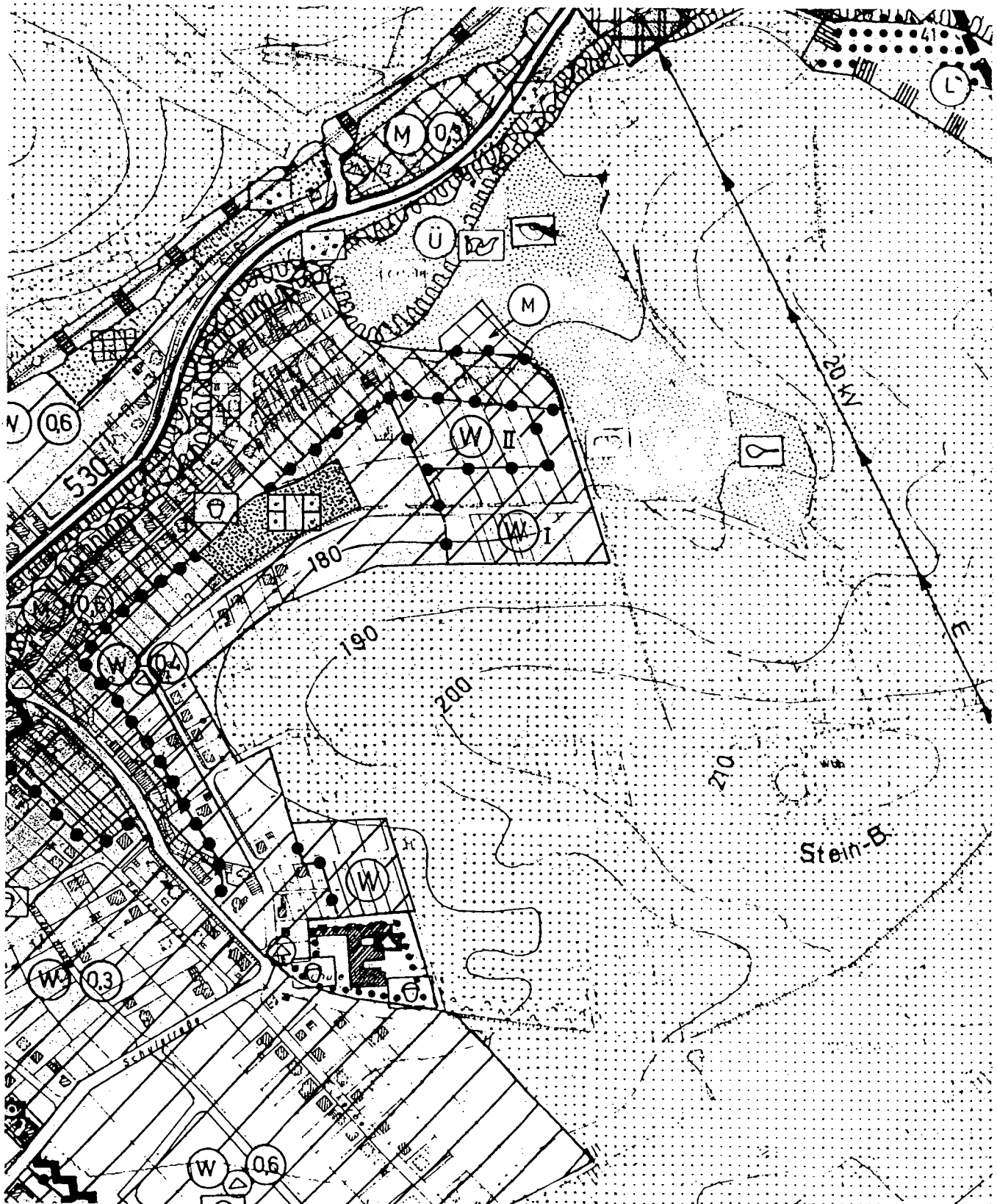
Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises ist die Fläche in der Randlage zur bebauten Ortslage als Fläche mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit für die Landwirtschaft dargestellt. Außerdem hat Rhumspringe die Darstellung als extensiver Erholungsbe- reich sowie als Erholungsschwerpunkt bekommen. Mit der geplanten Wohnbebauung sind die Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes weitgehend vereinbar. Die Randlage zur bebauten Ortschaft kann nicht parzellenscharf dargestellt werden, so daß die Landwirtschaft durch die Inanspruchnahme der Fläche keinen Schaden erleidet.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises ist der Bereich ohne Darstellung der bebauten Ortslage zugeordnet worden.

Das Plangebiet bildet einen Teil des Ortsrandes neu. Zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Gestaltung des Ortsrandes wird es notwendig, eine Randbepflanzung festzusetzen.

Durch die geringe ökologische Wertigkeit des Baugebietes besteht die Möglichkeit durch Aufwertung der nicht überbaubaren Fläche den Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt zu leisten.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5.000



2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden von dem Bebauungsplan nicht berührt.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Rhumspringe ist dem Grundzentrum Gieboldehausen zugeordnet. Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufgabe des Grundzentrums, während die übrigen Gemeinden der Samtgemeinde eine Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zugestanden bekommen haben. Rhumspringe hat durch seine Bevölkerungszahl und sein Arbeitsplatzangebot eine relativ große Eigenentwicklung im Rahmen der Wohnbebauung. So ist es im Sinne der Regionalplanung, wenn sich Arbeitsstätten und Wohnungen an einem Ort befinden. Mit der vorgesehenen Baugebietsausweisung wird lediglich das Baugebiet am Steinberg abgerundet. Es werden auch nur eine geringe Anzahl von Bauplätzen ausgewiesen.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnbaufläche für die Errichtung von Eigenheimen bereitzustellen. Desweiteren soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Grundlage weiterer Maßnahmen bilden. Unter diesem Gesichtspunkt hat der Rat der Gemeinde Rhumspringe die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Steinberg-Ost" beschlossen.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Aufgrund der Zielsetzung, der Nachbarschaft und der Ortsrandlage wird ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen, Baugrenzen

Das geplante Baugebiet soll zur Errichtung von Einzelhäusern, wie in der Nachbarschaft vorhanden, dienen. Orientiert an dem örtlichen Bedarf wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Die Grund- und Geschossflächenzahl ist in Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan "Steinberg" festgelegt worden. Die Bauweise ist begrenzt auf Einzel- und Doppelhäuser. Eine geschlossene Bebauung würde sich in der Lage nicht im Ortsbild einfügen und sollte vermieden werden. Mit der Festsetzung der Bauweise ist eine derartige Bebauung ausgeschlossen.

Die zulässige überbaubare Fläche ist großzügig mit Baugrenzen als Bauband festgesetzt worden. Damit ist ausreichend Spielraum für die Anordnung der Wohngebäude gegeben worden.

3.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Straße Steinberg. Um zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr aufnehmen zu können, wird die Straße erweitert. Die Erweiterung ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 07 "Steinberg" weitgehend vorbestimmt.

Von Seiten des Landkreises wird darauf hingewiesen, daß die Detailplanung zum Ausbau der Straße Steinberg mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen ist.

Um die zweite Zuwegung für die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen sicherzustellen, wird ein landwirtschaftlicher Weg von der Straße Steinberg im Osten des Baugebietes hinter die Bauplätze geführt.

Von Seiten der Landwirtschaftskammer wird darauf hingewiesen, daß die Straße Steinberg zum Viehtrieb genutzt wird. Es ist Sorge zu tragen, daß Behinderungen des landwirtschaftlichen Verkehrs ausgeschlossen werden.

3.6 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Entlang der Süd- und Ostgrenze des Baugebietes ist ein Pflanzstreifen festgesetzt worden, der einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft bilden soll. Gleichzeitig trägt der Pflanzstreifen zur Gestaltung des Ortsrandes bei.

Der Pflanzstreifen setzt nicht das Nds. Nachbarrecht außer Kraft. Die im Nachbarrecht festgelegten Grenzabstände für Bäume müssen eingehalten werden. Wenn Bäume I. Ordnung (Wuchshöhe über 15 m) angepflanzt werden, muß ein Grenzabstand von 8 m eingehalten werden. Somit kann der Baum auch außerhalb des 5 m breiten Pflanzstreifens angepflanzt werden.

3.7 Textliche Festsetzung

zu Nr. 1

Um die Pflanzdichte im festgelegten Pflanzstreifen festzulegen, bedarf es einer Textlichen Festsetzung. So ist alle 15 m ein einheimischer Laubbaum anzupflanzen. Der Abstand darf verringert jedoch nicht vergrößert werden. Eine Ausnahme bildet das Anpflanzen von Baumgruppen, dann darf der Abstand zum nächsten Baum 25 m betragen. Zusätzlich sind zu den Baumanpflanzungen 6 Großsträucher je 15 lfdm Pflanzstreifen anzupflanzen. Damit wird eine ausreichende Pflanzdichte für den Ortsrand erreicht.

zu Nr. 2

Damit auf den Baugrundstücken nicht nur im Grenzbereich Bäume angepflanzt werden, ist eine zusätzliche flächengebundene Festsetzung getroffen worden. Danach sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche 1 Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. Um die Baugrundstücke nicht vollständig mit Laubbäumen zu überdecken, ist die Anpflanzung aus der Textlichen Festsetzung Nr. 1 anrechenbar.

zu Nr. 3

Aufgrund der Topographie kann es dazu kommen, daß der Keller des Wohngebäudes so weit aus dem Gelände herausragt, daß er nach der Nds. Bauordnung zum Wohnen genutzt werden kann. In diesen Fällen soll als Ausnahme ein Abweichen von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden. Ein zusätzliches Vollgeschosß ist somit nur als ausgebautes Kellergeschosß zulässig.

zu Nr. 4

Auch im Bereich der Verkehrsfläche sollen Bäume zur Raumgestaltung und Verbesserung des Wohnumfeldes angepflanzt werden. Da die Grundstücksaufteilung noch nicht bekannt ist, muß auf eine standortbezogene Festsetzung verzichtet werden. Mit der Festsetzung hat die Gemeinde die Möglichkeit, die Standorte bei der tiefbautechnischen Planung noch zu bestimmen.

zu Nr. 5

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz wird es erforderlich, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Ermittlung des Ausgleichswertes

Bestand	5.711 WE
abzüglich	
Gartenland einschl. Pflanzstreifen	2.892 WE
Landwirtschaftlicher Weg	144 WE
Bepflanzung der Verkehrsfläche	272 WE
	2.403 WE

Versiegelung durch Bebauung

3.615 m²

$$\text{Ausgleichswert} \quad \frac{2.403 \text{ WE} \times 10 \text{ m}^2}{3.615 \text{ m}^2} = 6,65 \text{ WE}/10 \text{ m}^2$$

Die vorgenommene Festsetzung ist in Abhängigkeit zum vorgenommenen Eingriff aufgebaut. So wird der Ausgleich nach der versiegelten Fläche berechnet. Werden beispielsweise 500 m² Fläche durch Gebäude und Pflasterung versiegelt, so wird ein Ausgleich von

$$\frac{500 \text{ m}^2 \times 6,65 \text{ WE}/10 \text{ m}^2}{10 \text{ m}^2} = 333 \text{ WE}$$

erforderlich. Diese Werteinheit kann durch verschiedene Maßnahmen ausgeglichen werden. Die Wertigkeit der Maßnahmen Baumpflanzungen sind in der Festsetzung mit festgeschrieben worden. So soll dem Eigentümer bzw. Bauherren überlassen bleiben, zu welcher Form des Ausgleiches er sich entscheidet. Die getroffenen Anpflanzungsfestsetzungen im Bereich des Pflanzstreifens sowie zur allgemeinen Durchgrünung sind vorrangig durchzuführen. Dazu auch die gesonderte Festsetzung. Lediglich dürfen die dadurch angepflanzten Gehölze auf die Ausgleichsfestsetzungen angerechnet werden.

Bei der Verwendung eines offenporigen oder breitfugigen Pflasters wird eine Versiegelung nicht in der üblichen Intensität vorgenommen. Um diese Befestigungsart zu fördern, ist ein Abschlag auf die Ausgleichsmaßnahmen zugelassen worden. Dies ist gerechtfertigt, da ein Teil des Regenwassers in den Untergrund versickert.

Unter Punkt Natur und Landschaft ist eine Bilanz des Eingriffes sowie der Ausgleichsmaßnahmen für das gesamte Plangebiet dargestellt.

3.8 Natur- und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für Eingriffe in den Naturhaushalt. Durch den Bau der Straßen und Gebäude wird Fläche versiegelt, die nicht mehr dem Naturhaushalt zur Verfügung steht. Gemäß BNatschG und NNatschG sind Eingriffe in den Naturhaushalt weitgehend zu vermeiden. Da die Gemeinde jedoch Wohnbaufläche zu Verfügung stellen muß, ist der Eingriff unvermeidbar. Somit muß der Eingriff in den Naturhaushalt durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Bestandsberechnung

Plangebiet	7.492 m ²				
Verkehrsfläche	882 m ²				
Ackerland	6.610 m ²				
Berechnung der Wertigkeit					
Verkehrsfläche	882 m ²				
Asphaltfläche	294 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Graben und Wegesaum	588 m ²	x	1,7 WE/m ²	=	1.000 WE
Ackerland	6.610 m ²	x	0,7 WE/m ²	=	4.627 WE
zuzüglich					
3 Großsträucher	3 x 28 WE			=	84 WE
					5.711 WE
					=====

Berechnung der Planung

Plangebiet	7.492 m ²				
Allgemeines Wohngebiet	6.025 m ²				
GRZ 0,4 = 2.410 m ²					
	3.615 m ²	x	0,0 WE/m ²		
+ 50 % = 1.205 m ²					
Gartenfläche	2.410 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	2.892 WE
Verkehrsfläche	1.467 m ²				
Straßenfläche/ Asphalt	988 m ²				
Landwirtschaftl. Weg	479 m ²	x	0,3 WE/m ²	=	144 WE
zusammen					3.036 WE
zuzüglich					
aus Textliche Festsetzung Nr. 1					
160 lfdm. Pflanzstreifen					
= 11 Laubbäume x 50 WE				=	550 WE
= 66 Großsträucher x 28 WE				=	1.848 WE
aus Textliche Festsetzung Nr. 2					
6.025 m ² allgemeines Wohngebiet					
= 12 Laubbäume x 50 WE				=	600 WE
aus Textlicher Festsetzung Nr. 4					
Innerhalb der Verkehrsfläche					
4 Laubbäume x 68 WE					272 WE
					6.306 WE
					=====

Somit ergibt sich eine Überkompensation von 595 WE, womit der Eingriff ausgeglichen ist.

3.9 Immissionsschutz

Das Allgemeine Wohngebiet grenzt an Wohnbaufläche und landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf.

Von Seiten des Gewerbeaufsichtsamtes wird auf den nahegelegenen Sport- und Tennisplatz verwiesen. Dies könnte möglicherweise zu Nutzungskonflikten führen.

Der naheliegende Sportplatz ist der B-Platz und wird nur zum Training genutzt. Der A-Platz befindet sich weiter nördlich an der Rhume. Die durch den Trainingsbetrieb hervorgerufenen Geräusche sind nicht in der Ruhezeit und relativ selten. Damit sind Konflikte nicht zu erwarten.

Die Tennisplätze haben mit 150 m einen ausreichenden Abstand zum geplanten Wohngebiet. Der ankommende Freizeitlärm wird das zumutbare Maß nicht überschreiten.

3.10 Hinweis

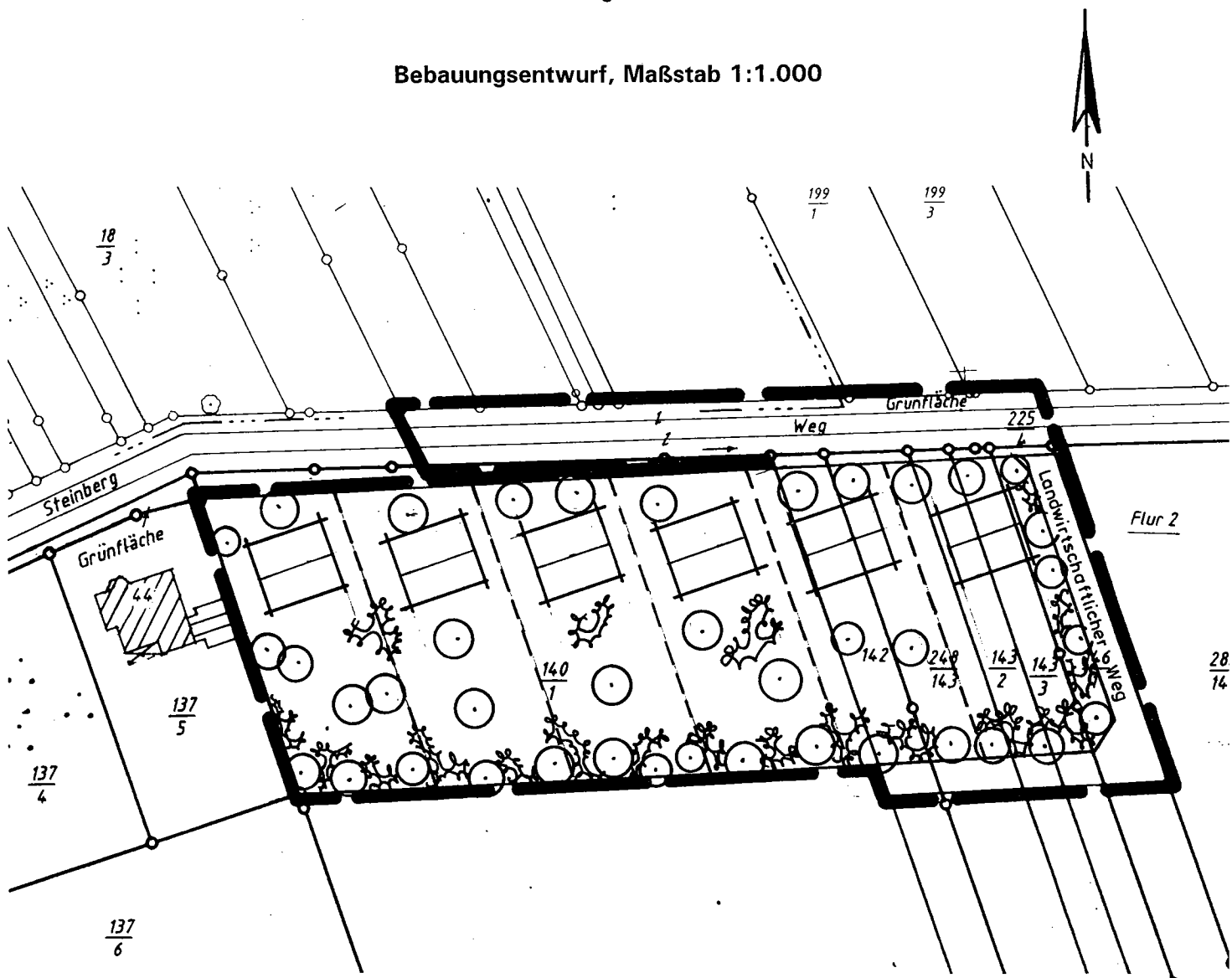
Von Seiten des Landkreises wird darauf hingewiesen, daß der Bodenaushub auf den Baugrundstücken verbleiben soll, da die Bodendeponien des Landkreises nicht mehr aufnahmefähig sind. Im Rahmen des Bauantrages soll ein Nachweis über den Verbleib des Bodenaushubes geführt werden.

Die Telekom bittet für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes 6 Monate vor Beginn der Straßenbauarbeiten und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger schriftlich benachrichtigt zu werden.

Von Seiten der Landwirtschaftskammer wird darauf hingewiesen, daß im Abstand von 100 m zum Baugebiet Rinderhaltung betrieben wird. Es kann daher zu Geruchsbeeinträchtigungen kommen, die den Rahmen des Zumutbaren nicht überschreiten.

Von Seiten der Landwirtschaftskammer wird darauf hingewiesen, daß durch die Bewirtschaftung der an das Wohngebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen auf das Wohngebiet einwirken und zu Nutzungsbeeinträchtigungen der Bewohner führen kann.

Bebauungsentwurf, Maßstab 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- | | |
|--|--|
| | Gebäudevorschlag |
| | Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag) |
| | Straßen- und Freiflächengrenze |
| | Fußweg/ Fahrbahn |
| | Bäume, Sträucher |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbe-
reiches des Bebauungsplanes |

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünfläche festgesetzt sind (§ 24 BauGB).

Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§§ 25, 26 BauGB).

Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigung nach § 125 BauGB).

Umlegung zur Erschließung oder Neugestaltung der Grundstücke (§§ 45 ff BauGB).

Enteignungen (§§ 85 ff BauGB).

4.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen jeglicher Art (geschlossene Müllplätze usw.) sowie Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung wird von der EEW sichergestellt und erfolgt durch Anschluß an das örtliche Leitungsnetz.

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die örtliche Wasserversorgung.

Die EEW stellt im Rahmen der Transportkapazität der Versorgungsleitungen Löschwasser zur Verfügung. Soweit die Transportkapazität der Trinkwasserleitung nicht ausreicht, besteht die Möglichkeit zur Wasserentnahme aus der Rhume. Die Feuerwehr der Samtgemeinde ist mit entsprechendem Material ausgerüstet, um Wasser über eine lange Wegstrecke zu befördern.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage des Abwasserverbandes Eller-Rhume zugeleitet.

Das anfallende Niederschlags- und Grundwasser wird unter Beachtung der wasserrechtlichen Erlaubnis dem nächsten Vorfluter zugeleitet.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM, Betriebsverwaltung Göttingen, sichergestellt.

4.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

4.5 Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

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

Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren ist im Bebauungsplan nicht ausgewiesen, da in unmittelbarer Nachbarschaft ca. 100 m östlich des Planbereiches der Sportplatz den Kindern als Spielfläche zur Verfügung steht (siehe F.-Planausschnitt). Dieser Platz deckt den Bedarf von 48 m² (2% der Geschoßfläche) aus diesem Plan.

4.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Für die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen werden im Endzustand einschließlich Behördenleistung folgende Kosten geschätzt:

Erwerb, Freilegung und Verkehrsflächenausbau	150.000,-- DM
---	---------------

Von diesem Betrag werden 90 % über den Erschließungsbeitrag verteilt.

Regenwasserkanal	vorh.
Schmutzwasserkanal	vorh.
Hausanschlüsse (SW, RW)	30.000,-- DM

Diese Kosten werden von der Gemeinde getragen bzw. umgelegt.

Die Kosten für Strom- und Wasserversorgung sowie für das erforderliche Fernmelde-
netz werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. um-
gelegt.

4.7 Die vorgesehene Finanzierung der zu treffenden Maßnahmen

Der Ausbau der notwendigen Erschließungsanlagen wird zu gegebener Zeit je nach Bedarf abschnittsweise erfolgen. Die Finanzierung wird rechtzeitig im Haushalt der Gemeinde vorgesehen.

4.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 0,7492 ha

davon sind

Allgemeine Wohngebiete	0,6025 ha
Verkehrsfläche	0,1467 ha

Bei der geplanten mittleren Baudichte von 0,4 GFZ ergibt sich eine maximale Ge-
schoßfläche von 2.410 m².

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 10

"Steinberg-Ost"

vom 08.11.1994 bis einschließlich 08.12.1994

öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Rhumspringe gemäß § 9 Abs. 8
BauGB beschlossen.

Rhumspringe, den 15. Feb. 1995

gez. Habich
Bürgermeister

gez. i.V. Jacobi
Gemeindedirektor

Abwägungsvorgang

Von Seiten des Landkreises Göttingen ist als Anregung folgendes vorgebracht worden.

Der Verbleib des Überschußbodens sollte unter Bezug auf § 1 Abs. 5 BauGB im Sinne der Abfallvermeidung im Bebauungsplan geregelt werden.

Abwägung der Gemeinde

Die gewünschte Festsetzung des Verbleibens des Bodenaushubes auf den Grundstücken birgt in sich einen Widerspruch.

Die Grundstücke stellen durch den vorhandenen Bewuchs und die Nutzung einen gewissen ökologischen Wert dar. Dieser Wert wird durch die Versiegelung verringert, während die verbleibende Fläche als Garten oder Grünland erhalten bleibt. Auch wenn ein Teil der Grünfläche vorübergehend als Arbeitsbereich genutzt wird. Dabei können die vorhandenen Bäume und Sträucher auch erhalten werden. Verlangt man nun den Bodenaushub auf dem Grundstück zu verteilen, wird das Niveau des Grundstückes wesentlich verändert. Dies kann in bestimmten Fällen dazu führen, daß der vorhandene Baum- und Strauchbewuchs vollständig beseitigt werden muß. Dies kann nicht eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft darstellen. Außerdem würde die Festsetzung dazu beitragen, das gesamte Niveau des Baugebietes anzuheben, welches sich nicht mehr nach dem Niveau der Straße ausrichtet sondern nach dem anfallenden Bodenaushub. Je nach Bauvolumen sind die Grundstücke dann unterschiedlich aufgehöhht. Dies kann nicht das Ziel einer Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft darstellen.

In der Samtgemeinde Gieboldehausen bestehen Möglichkeiten, den Bodenaushub natur- und landschaftsverträglich unterzubringen. So wird Boden benötigt, einen Lärmschutzwall entlang der B 27 in der Gemeinde Wollbrandshausen errichten zu können. Ähnliche Maßnahmen können nicht mehr mit Füllboden versorgt werden, wenn in allen Baugebieten der Bodenaushub auf den Baugrundstücken verbleiben soll. Für derartige Maßnahmen wäre dann ein Bodenaushub in der freien Landschaft notwendig, der einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt.

Sollten derartige Maßnahmen nicht zur Verfügung stehen, besteht immer die Möglichkeit, den Aushub auf einer der vorhandenen Ackerflächen unterzubringen.

Die gewünschte Festsetzung soll nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.