

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

Geschosflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
 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 Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Verkehrsgrün

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Spielplatz, öffentlich

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen / Graben

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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Streubstreuweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO kann abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein zusätzliches Vollgeschos als Untergeschos ausnahmsweise zugeassen werden, 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 Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.

2) 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 4,9 WE (m²), WE = Werteinheit, vorzunehmen. Für die Versiegelung mit breittufigen Pflastersteinen ist ein Abzug je 10 m² von 0,5 WE (m²) zulässig. Die Textliche Festsetzungen Nr. 3 - 5 sind auf diese Festsetzung anzuwenden.

Die Wertigkeit 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
Sukzessionsfläche ohne Bepflanzung	=	1,4 WE (m ²)

3) Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 500 m² Baugrundstück ein hochwertiger standortgerechter heimischer Laubbau (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) anzupflanzen und zu erhalten.

4) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in dem mit dem gekennzeichneten Bereich hochwertige standortgerechte heimische Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Für je 15 m angefangene Pflanzstreifenlänge sind mindestens ein hochwertiger standortgerechter heimischer Laubbau, drei Großsträucher und 6 Kleinsträucher anzupflanzen und zu erhalten.

5) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der Verkehrsfläche sieben hochwertige standortgerechte heimische Laubbäume (II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) anzupflanzen und zu erhalten.

6. Innerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen sind Nebenanlagen sowie Garagen ausgeschlossen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
(gemäß § 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

§ 1 Dachform
Zulässig sind nur Satteldächer, Walmdächer oder zweihüftige Putzdächer mit einer Neigung von mindestens 20° und mehr. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen.

§ 2 Dachfarbe
Zulässig sind nur rote Dachpfannen und Ziegel. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen. Folgende Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR und derer Zwischentöne sind zulässig:

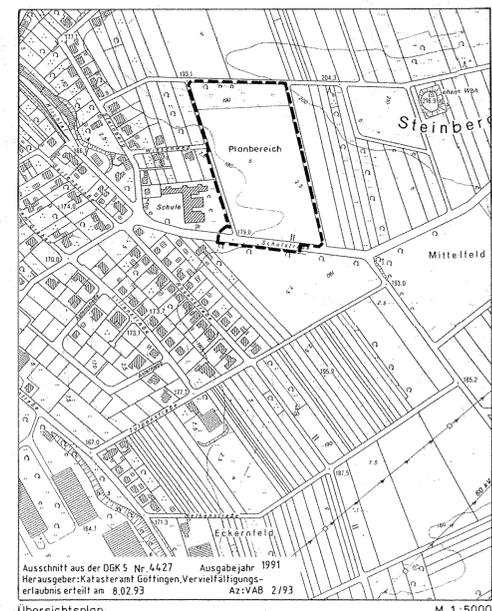
RAL 2001 Rotorange
RAL 2002 Blutröt
RAL 3000 Feuerrot
RAL 3002 Karminrot
RAL 3003 Rubinrot



Die Höhen wurden von dem Aufnahmeoriginal DGK 5 auf 1:1000 vergrößert.

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

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



Ausschnitt aus der DGK 5 Nr. 4427 Ausgabejahr 1991
Herausgeber: Katasteramt Göttingen, Vertriebs-
erlaubnis erteilt am 8.02.93 Az: VAB 2/93
Übersichtsplan M 1:5000

RHUMSPRINGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

ÖSTLICH DER SCHULE

URSCHRIFT

M 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG, NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

PLANUNGSBURO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 3000 HANNOVER 71

GEM § 11 BauGB	GEM § 12 BauGB	GEM § 10 BauGB	GEM § 11 BauGB	REDAKTIONELLE ÄNDERUNGEN	GEM § 12 BauGB
BEARBEITET 10.06.1993 / RO	ERGANZT 01.10.1993 / RO	REDAKTIONELL ERGANZT 15.09.94 / RO			

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Rhumspriege den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden textlichen Bauvorschriften über die Gestaltung), als Satzung beschlossen.

Rhumspriege, den 07. Juli 1994

Bürgermeister
 Gemeindevorstand

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rhumspriege hat in seiner Sitzung am 18.05.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB öffentlich bekanntgemacht.

Rhumspriege, den 07. Juli 1994

Gemeindevorstand

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
40 VAB 2193

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.07.1989, Nds. GVBl. S. 340).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.07.1993). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übereinstimmung der Planunterlage mit dem in der Öffentlichkeit einwandfrei möglichen.

Göttingen, den 11. Juli 1994

Planverfasser
 Katasteramt im Auftrage
 Vermessungsbeamter

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover, im Juni 1993
 BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
3000 Hannover 71, Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 922530 Fax 922532

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rhumspriege hat in seiner Sitzung am 07.07.1994 den Entwurf des Bebauungsplans 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 22.12.1993 öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.12.1993 bis 31.01.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Rhumspriege, den 07. Juli 1994

Gemeindevorstand

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Gemeinde Rhumspriege hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans 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 07.07.1994 bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 07.07.1994 bis 07.07.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Rhumspriege, den 07. Juli 1994

Gemeindevorstand

Vereinfachte Änderung

Gemeinde Rhumspriege hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 07.07.1994 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 07.07.1994 gegeben.

Rhumspriege, den 07. Juli 1994

Gemeindevorstand

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rhumspriege hat in seiner Sitzung am 07.07.1994 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.07.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rhumspriege, den 07. Juli 1994

Gemeindevorstand

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung vom heutigen Tage (Az.: VAB 2193) unter Aufhebung der Maßgaben/Auflagen der durch öffentlich gemachten Teile *) gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Göttingen, den 21. Juli 1994

Bezirksregierung/Landkreis

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 20.07.1994 für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die durch öffentlich gemachten Teile *) nicht geltend gemacht.

Göttingen, den 21. Juli 1994

Landrats Göttingen
 Oberkreisdirektor
im Auftrage

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rhumspriege hat in seiner Sitzung am 07.07.1994 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.07.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.07.1994 bekanntgemacht.

Rhumspriege, den 07. Juli 1994

Gemeindevorstand

Inkrafttreten

Die ~~Entscheidung~~ Durchföhrung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 29.07.1994 im Amtsblatt bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 29.07.1994 rechtsverbindlich geworden.

Rhumspriege, den 30.07.1994

Gemeindevorstand

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Rhumspriege, den 01.08.1994

Gemeindevorstand

Mängel der Abwägung

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

Rhumspriege, den 05.10.1994

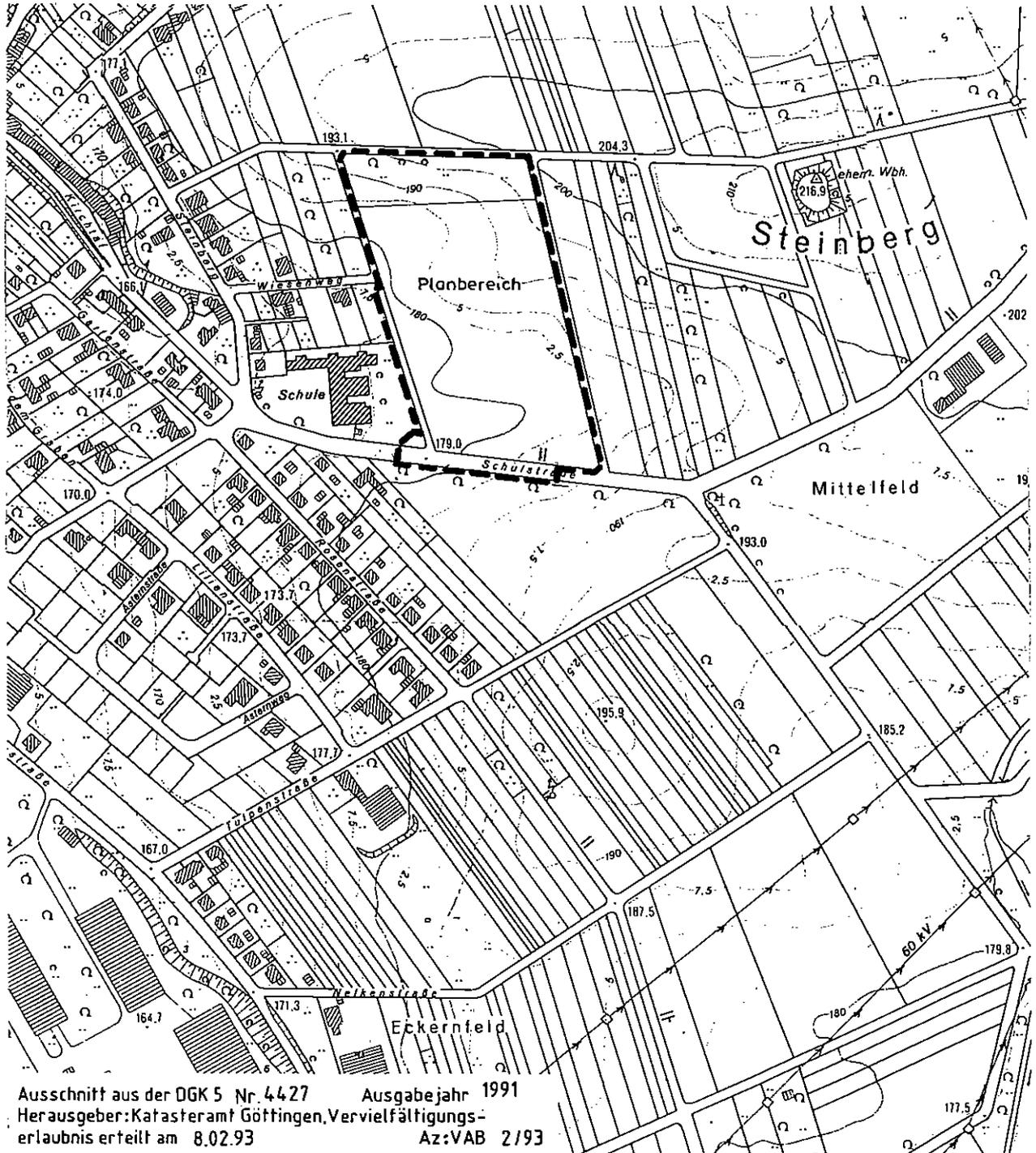
Gemeindevorstand

Anmerkung:
*) Richtzettelndes streichen

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
15.03.1994	gem. § 11 BauGB	Redaktionelle Änderungen eingearbeitet	gem. § 12 BauGB

GEMEINDE RHUMSPRINGE
BEBAUUNGSPLAN NR. 11 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
"ÖSTLICH DER SCHULE"



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschuß

Mit Beschluß vom 18.05.1993 hat der Rat der Gemeinde Rhumspringe die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Östlich der Schule" beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Osten der Ortslage zwischen Schule und 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., 18. und 19. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ist von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und durch Bekanntmachung vom 9.9.1993 wirksam geworden.

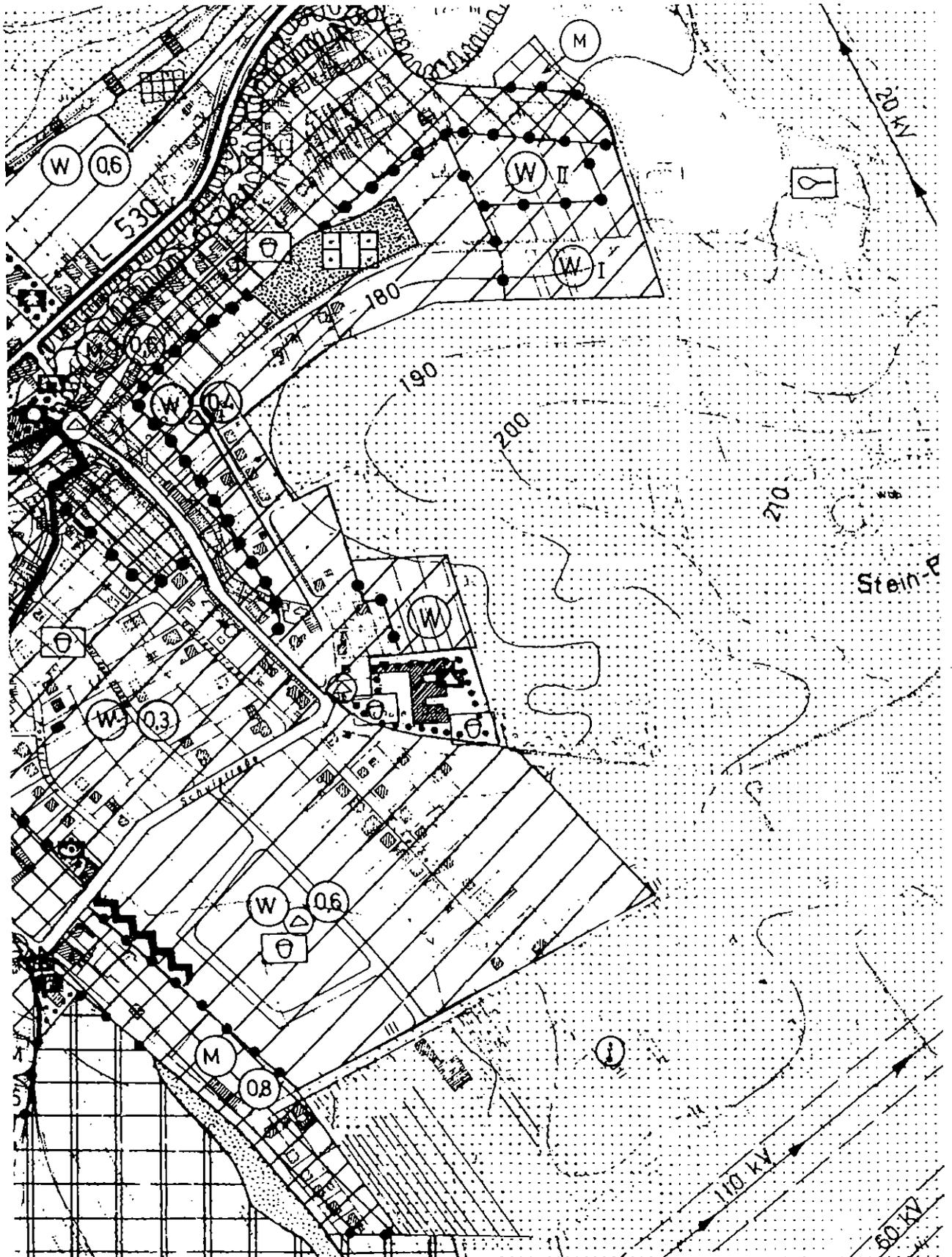
2.2 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am Westhang des Steinberges in einer Höhe von 179 - 200 m ü. NN. Die Kuppe des Steinberges hat eine Höhe von 216 m ü. NN. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und stellt keinen hohen ökologischen Wert dar.

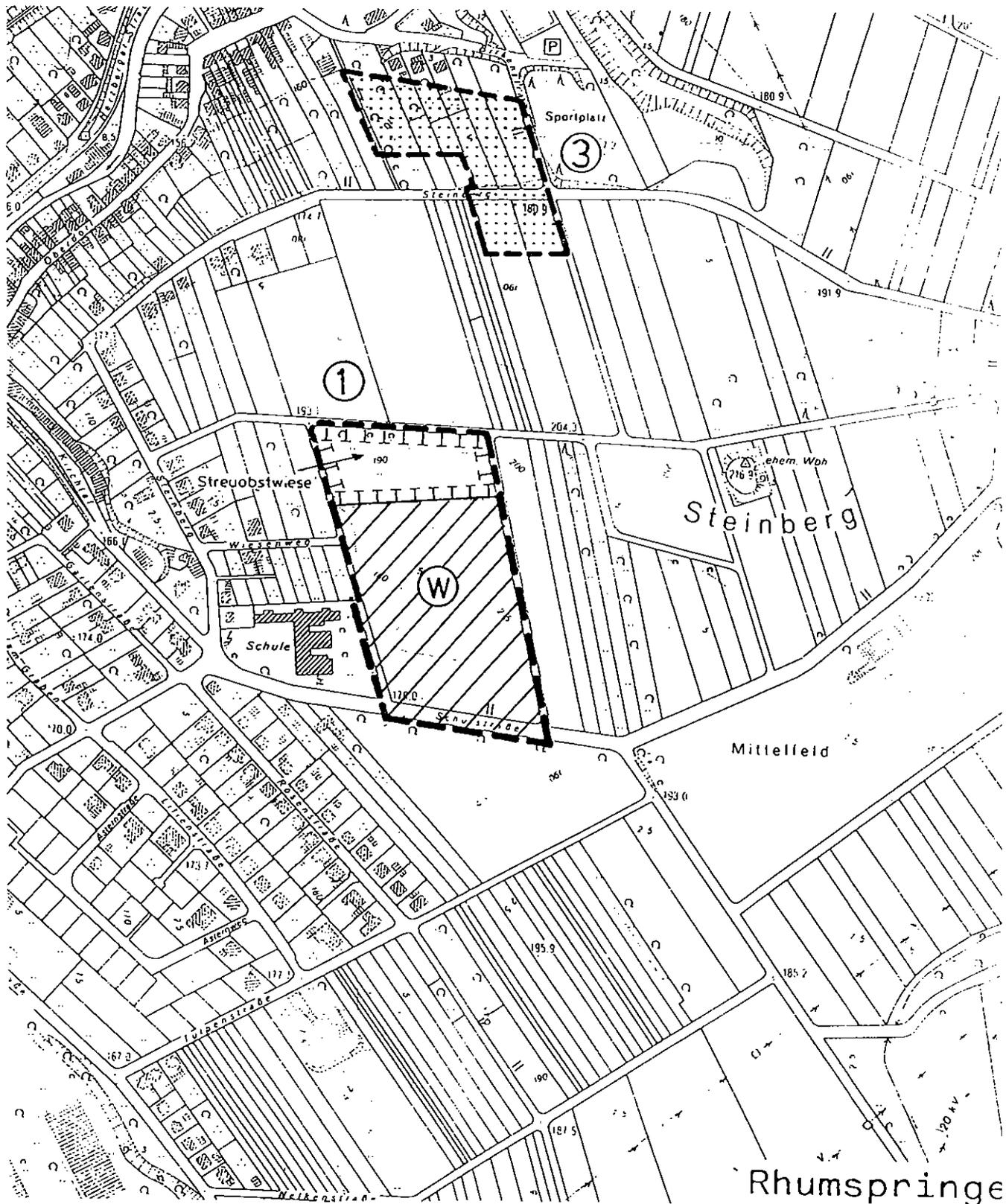
Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises ist die Fläche teils als Wohnbaufläche und teils als Fläche mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit für die Landwirtschaft dargestellt. Außerdem hat Rhumspringe die Darstellung als extensiver Erholungsbereich sowie als Erholungsschwerpunkt bekommen. Desweiteren ist in Verlängerung der Schulstraße eine Grünverbindung - Grünzug zur Rhumequelle vorgeschlagen. Mit der geplanten Wohnbebauung sind die Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes weitgehend vereinbar. So wird die Wohnbaufläche in nördlicher Richtung geringer eingehalten, um nicht so stark in die Höhe zu gehen, dafür ist die Baufläche nach Osten in die landwirtschaftliche Fläche erweitert worden.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises ist der Bereich teils der bebauten Ortslage ohne Darstellung zugeordnet, während der andere Teil als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft und Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung dargestellt ist. Die Bereitschaft der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe, diese Fläche als Bauland zu veräußern, verdeutlicht, daß der Bedarf an landwirtschaftlichen Flächen ausreichend abgedeckt ist. Durch die Inanspruchnahme dieser Fläche als Wohnbaufläche wird die Bedeutung der Erholung für diesen Bereich nicht verringert. So wird zwar die Landschaft umgestaltet, jedoch nutzen die dortigen Anlieger diesen Raum für die Erholung. Auch hat das Wohngebiet keine Emission, wodurch ein weiterer Raum beeinträchtigt werden könnte.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5.000



Ausschnitt aus der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, Maßstab 1:5.000



Vervielfältigung mit Erlaubnis des
Herausgebers: Katasteramt Göttingen
Aktenzeichen: 3032-4/88
Göttingen, den 31. 8. 88 126.

Somit steht die Planung auch im Einklang mit der Regionalplanung.

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 überbauten Fläche den Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt zu leisten. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen.

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 der erforderliche Bedarf an Wohnbauplätzen für die nächsten 5 Jahre gedeckt.

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. 11 "Östlich der Schule" 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 Baugebiet soll zur Errichtung von Einzelhäusern dienen, wie sie auch in den angrenzenden Wohngebieten vorhanden sind. Orientiert an dem örtlichen Bedarf wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Die Grund- und Geschoßflächenzahl ist in Anlehnung an die örtlich zulässige Ausnutzung in den Wohngebieten getroffen worden. Die Bauweise ist begrenzt auf Einzel- und Doppelhäusern. Damit soll auch die Möglichkeit einer Verdichtung eröffnet werden, auch wenn sich zur Zeit noch kein Bedarf abzeichnet. Eine stärkere Verdichtung ist in der Gemeinde nicht durchsetzbar.

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

Bedingt durch die Topographie besteht die Möglichkeit in einigen Bereichen das Kellergeschoß auch zum Wohnen zu nutzen. Für diese Fälle wird gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 1 ein Abweichen von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse um ein zusätzliches Vollgeschosß zugelassen.

3.5 Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird über die vorhandene Schulstraße an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Eine Fahranbindung an die Wiesenstraße ist nicht vorgesehen. Der Hinweis aus dem Flächennutzungsplan ist damit berücksichtigt worden. Dennoch sollte das Baugebiet an der Wiesenstraße eine Fußwegverbindung zum Neubaugebiet erhalten, um unnötige fußläufige Wege zu vermeiden. Dieser Fußweg soll jedoch auch die Funktion einer Notzu- bzw. -abfahrt sichern, wenn die Schulstraße durch einen Unglücksfall gesperrt ist und Rettungsfahrzeuge in das Gebiet fahren müssen. Lediglich dieser Ernstfall läßt ein Befahren dieser Wegefläche zu. Dieser begründete Notfall läßt auch die Belastung der Wohnbebauung durch Rettungsfahrzeuge entlang des Wiesenweges zu. Die geplante Wohnstraße soll einen verkehrsberuhigten Ausbau (alles in einem Niveau ohne Bordsteine) erhalten. Die Straßenführung ist so vorgesehen, daß nach kurzen Straßenabschnitten eine Abknickung erfolgt, um die Fahrgeschwindigkeit in den Wohnstraßen gering zu halten. Desweiteren fügt sich die Straßenführung gut in die Höhenlage ein. Die Wohnstraße wird mit einem Wendepunkt abgeschlossen. Dieser hat einen Wendekreisdurchmesser von 18 m. Damit ist gewährleistet, daß auch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ohne Zurücksetzen wenden können.

Für den Fußgänger wird in südlicher bzw. nördlicher Richtung ein Fußweg angeboten, um kürzere Fußwege innerhalb des Baugebietes zu ermöglichen. Zur freien Landschaft hin ist vom Wendepunkt ein Fußweg in östliche Richtung vorgesehen, der auf einen landwirtschaftlichen Weg mündet. Damit ist auch für den Erholungssuchenden der Weg in die freie Landschaft auf kurzen Wegen erreichbar.

Die Schulstraße ist als landwirtschaftlicher Weg und als Holzabfuhrweg ausgebaut mit beiseitigen Oberflächenentwässerungsgräben. Der Graben an der Südseite der Schulstraße und der Grünstreifen sollen keine Veränderung im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen erhalten. Der nördlich gelegene Graben soll zum Zwecke der Straßenerweiterung im Querschnitt verringert werden, jedoch weiter als offener Graben erhalten bleiben. Für die Anbindung der Wohnstraße und des Wohnweges wird jeweils eine Überbrückung bzw. Verrohrung des Grabens hergestellt.

Die angrenzenden Wohnbauplätze sind somit nur von der Wohnstraße bzw. vom Wohnweg anzufahren. Zusätzliche Überbrückungen oder Verrohrungen sind nicht zulässig. Der einseitige Ausbau der Schulstraße wird damit begründet, daß die Erschließung nur zur Nordseite hin abgerechnet werden kann. Erst nachdem die südlich angrenzende Fläche auch der Bebauung zugeführt ist, erhält die Schulstraße einen abschließenden Ausbau.

Zur Zeit benutzt der Schulbus die verlängerte Schulstraße zum Wenden. Um einen sicheren Verkehrsablauf sicherzustellen, wird es notwendig, einen Schulbuswendepunkt auszuweisen. Damit der Schulbus nicht in das Wohngebiet hineinfahren muß, ist in der Südwestecke des Baugebietes ein Buswendepunkt ausgewiesen. Dieser Wendepunkt sollte so befestigt werden, daß er außerhalb der Schulzeiten auch als Parkplatz für das Wohngebiet dienen kann.

Im übrigen ist die Verkehrsfläche ausreichend breit bemessen, um Parkplätze innerhalb der Straßenfläche festzulegen.

Von Seiten der Landwirtschaft wird darauf hingewiesen, daß die Schulstraße als Hauptwirtschaftsweg auch künftig dem landwirtschaftlichen Verkehr ungehindert zur Verfügung stehen muß.

3.6 Grünflächen

Als öffentliche Grünfläche ist der Kinderspielplatz dargestellt. Dieser ist so angeordnet, daß er lediglich über Fußwege erreicht werden kann. Damit ist ein Spielen der Kinder abgesetzt vom Kfz-Verkehr sichergestellt. Der südliche Zuweg hat eine Breite von 3 m erhalten, um Fahrzeuge an den Kinderspielplatz heranzuführen, die für die Errichtung und die Unterhaltung des Platzes benötigt werden. Der Kinderspielplatz ist ausreichend groß für das Baugebiet bemessen (siehe Spielplatznachweis).

3.7 Planungen und Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Der nördliche Teil des Plangebietes ist bereits im Flächennutzungsplan als Streuobstwiese dargestellt. Mit der Anlegung der Streuobstwiese wird ein Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt geleistet, der insbesondere durch die Versiegelung der Straßen hervorgerufen wird. Die Anzahl der anzupflanzenden Obstbäume wird über die Textliche Festsetzungen Nr. 2 - 5 geregelt.

3.8 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Das Baugebiet bildet entlang der Ostgrenze den Ortsrand neu. Hier wird es notwendig, die künftige Bebauung in das Landschaftsbild einzufügen. Aufgrund dessen ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt worden. Entlang der Nordgrenze wird der Ortsrand von der Streuobstwiese gebildet. Ein Pflanzstreifen ist somit nicht erforderlich.

Zur Schule sowie zum vorhandenen Baugebiet ist als optische Trennung auch ein Pflanzstreifen festgesetzt.

Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher dienen gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung durch Wohngebäude.

3.9 Textliche Festsetzung

zu Nr. 1

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. 2

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz wird es erforderlich, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen. Die getroffene Festsetzung ist in Abhängigkeit zum vorgenommenen Eingriff aufgebaut. So wird der Ausgleich nach der versiegelten Fläche berechnet.

Die Bestandsbewertung ergibt eine Wertigkeit des gesamten Plangebietes von 36.254 WE (m²).

Das Baugebiet ergibt bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Versiegelung ohne Berücksichtigung der festgesetzten Bepflanzung eine Wertigkeit von $27.095 + 180 = 27.275$ WE (m^2). Daraus ergibt sich eine Differenz von 8.979 WE (m^2), die auszugleichen ist. Die versiegelten Flächen betragen Verkehrsfläche 4.937 m^2 + Wohnbaufläche 13.975 m^2 zusammen 18.912 m^2 . Hieraus ergibt sich folgender Ausgleichswert:

$$\frac{8.979 \text{ WE}}{18.912 \text{ m}^2} \times 10 \text{ m}^2 = 4,9 \text{ WE / je } 10 \text{ m}^2 \text{ Versiegelung}$$

Werden beispielsweise 500 m^2 Fläche durch Gebäude und Pflasterung versiegelt, so wird der Ausgleich wie folgt berechnet:

$$\frac{500 \text{ m}^2}{10 \text{ m}^2} \times 4,9 \text{ WE} = 245 \text{ WE}$$

Diese Wertigkeit kann durch verschiedene Maßnahmen ausgeglichen werden. So sind je 500 m^2 Baugrundstück ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen (Textliche Festsetzung Nr. 3). Hieraus ergibt sich die Anpflanzung von 2 Laubbäumen (angenommen 2 Obstbäume = 100 WE). Soweit das Baugrundstück nicht von einem Pflanzstreifen betroffen ist, muß nun noch ein Wert von 245 WE - 100 WE = 145 WE ausgeglichen werden. Dieser Wert kann wie folgt zusammengesetzt werden:

1 Obstbaum	50 WE	
3 Großsträucher	84 WE	
2 Kleinsträucher	14 WE	
	<hr/>	
	148 WE	
+ 2 Obstbäume	100 WE	aus Textlicher Festsetzung Nr. 3
	<hr/>	
	248 WE	
	=====	

Die Zusammenstellung läßt sich beliebig ändern unter der Voraussetzung, daß der ausgleichende Wert erreicht wird.

Unter Punkt Natur und Landschaft ist die Bilanz des Eingriffes sowie die Ausgleichsmaßnahme dargestellt.

zu Nr. 3

Damit auf den Baugrundstücken nicht nur im Grenzbereich Bäume angepflanzt werden, ist eine zusätzliche flächengebundene Festsetzung getroffen worden. Danach ist je angefangene 500 m^2 Grundstücksfläche 1 Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.

zu Nr. 4

Um die Pflanzdichte innerhalb des festgelegten Pflanzstreifens sicherzustellen, bedarf es einer zusätzlichen Textlichen Festsetzung. So ist bezogen auf 15 lfd. m Pflanzstreifenlänge die Anpflanzung eines Laubbaumes und 3 Großsträucher und 6 Kleinsträucher festgesetzt. Damit wird eine ausreichende Pflanzdichte für den Ortsrand sowie für den optischen Trennstreifen erreicht.

zu Nr. 5

Um eine Begrünung der Verkehrsfläche zu erhalten, wird die Anpflanzung von 7 Laubbäumen innerhalb der Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Standortfestlegung kann nicht erfolgen, da die Aufteilung der Bauplätze noch beliebig verändert werden kann und somit sich auch die Zufahrten verschieben. Außerdem ist die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen nicht bekannt, so daß eine derartige Festlegung nur zu Problemen führen kann.

zu Nr. 6

Gemäß § 14 BauNVO sind Nebenanlagen auf dem Grundstück außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Um jedoch eine Bebauung innerhalb des Pflanzstreifens zu vermeiden, sind Nebenanlagen innerhalb des Pflanzstreifens ausgeschlossen (gem. § 14 Abs. 1 letzter Satz BauNVO).

3.10 Pflanzempfehlungen

Bäume I. Größenordnung:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudo-platanus*)
Sandbirke (*Betula pendula*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Bergulme (*Ulmus glabra*)
Feldulme (*Ulmus carpinifolia*)

Bäume I. Größenordnung im feuchten Bereich:

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)

Möglichst als Kopfweide:

Silberweide (*Salix alba*)
Lorbeerweide (*Salix pentandra*)

Pflanzgröße: Hochstamm, 2 x v., o.B. Stammumfang 10 - 12, BDB-Qualität

Pflanzgröße: Heister, 2 x v., o.B. 200 - 250, BDB-Qualität

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Wildbirne (*Pyrus communis*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Bäume II. Größenordnung im feuchten Bereich:

Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Saalweide (*Salix caprea*)

Bruchweide (*Salix fragilis*)

Pflanzgröße: Heister, o. B. 2 x v., 150 - 200, BDB-Qualität

Wahlweise können auch folgende Obstbaumhochstämme gepflanzt werden, z.B.

Apfelsorten:

Kaiser Wilhelm, Boskop, Berlepsch, Goldparmäne, Graue Renette, Großer Bohnapfel, Oldenburger, Ontario, Landsberger Renette, Jacob Lebel

Birnensorte:

Gute Luise, Gute Graue, Rote Bergamotte

Zwetschen- und Pflaumensorten:

Hauszwetsche, Große grüne Reneclaude

Kirschensorten:

Knorpelkirsche, Schattenmorelle

Pflanzqualität: Hochstamm

Sträucher:

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)

Haselnuß (*Corylus avellana*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Hecken und Hundsrose (*Rosa canina*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Himbeere (*Rubus idaeus*)

Brombeere (*Rubus fruticosus*)

Sträucher im feuchten Bereich:

Faulbaum (*Frangula alnus*)

Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Grauweide (*Salix cinerea*)

Korbweide (*Salix viminalis*)

Mandelweide (*Salix triandra*)

Öhrchenweide (*Salix aurita*)

Purpurweide (*Salix purpurea*)

Pflanzgröße: 2 x v., o. B., 60 - 100, BDB-Qualität

3.11 Hinweis

Da der Deponieraum des Landkreises Göttingen begrenzt ist, sollte der Bodenaushub weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben. Im Rahmen des Bauantrages soll ein Nachweis geführt werden, wie der Bodenaushub verwendet wird.

3.12 Natur- und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Bebauung des Gebietes wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Dieser ist bedingt durch die Überbauung sowie die Versiegelung von Flächen auf den Grundstücken. Da die Gemeinde aufgrund des mangelnden Wohnraumes Grundstücke für die Wohnbebauung bereitstellen muß, ist der Eingriff unumgänglich. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist der Eingriff in den Naturhaushalt nicht erheblich und kann durch Pflanzmaßnahmen ausgeglichen werden. Mit der Textlichen Festsetzung Nr. 2 ist in Abhängigkeit von der vorgenommenen Versiegelung ein Ausgleich durch Bepflanzung festgesetzt worden.

Bestandsberechnung

Plangebiet 37.518 m²

Berechnung der Wertigkeit

Wege (bituminös befestigt)	699 m ²	x	0,- WE/m ²		
Wege (wassergebundene Decke)	798 m ²	x	0,6 WE/m ²	=	479 WE
Graben und Böschungen	740 m ²	x	1,7 WE/m ²	=	1.258 WE
Grünland	8.080 m ²	x	1,7 WE/m ²	=	13.736 WE
Acker	27.201 m ²	x	0,7 WE/m ²	=	19.041 WE
zuzüglich					
Krautsäume	1.040 m ²	x	1,5 WE/m ²	=	1.560 WE
Feldholzbestand	120 m ²	x	1,5 WE/m ²	=	180 WE
				zusammen	= 36.254 WE(m ²)

Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen

Verkehrsfläche	4.937 m ²	x	0,- WE/m ²		
Wohnbaufläche	23.292 m ²				
Versiegelung 0,4 + 50 %	9.317 m ² + 4.658 m ²	13.975 m ²	x	0,- WE/m ²	
Pflanzstreifen	357 m x 5 m	1.785 m ²	x	1,5 WE/m ²	= 2.678 WE
Gartenland	7.687 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	9.224 WE
Kinderspielplatz	825 m ² - 155 m ²				
Pflanzstreifen	670 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	804 WE
Graben mit Böschungen	482 m ²	x	1,7 WE/m ²	=	819 WE
Grünstreifen	184 m ²	x	1,7 WE/m ²	=	313 WE
Grünland (Obstwiese)	7.798 m ²	x	1,7 WE/m ²	=	13.257 WE
				Zwischensumme	= 27.095 WE(m ²)

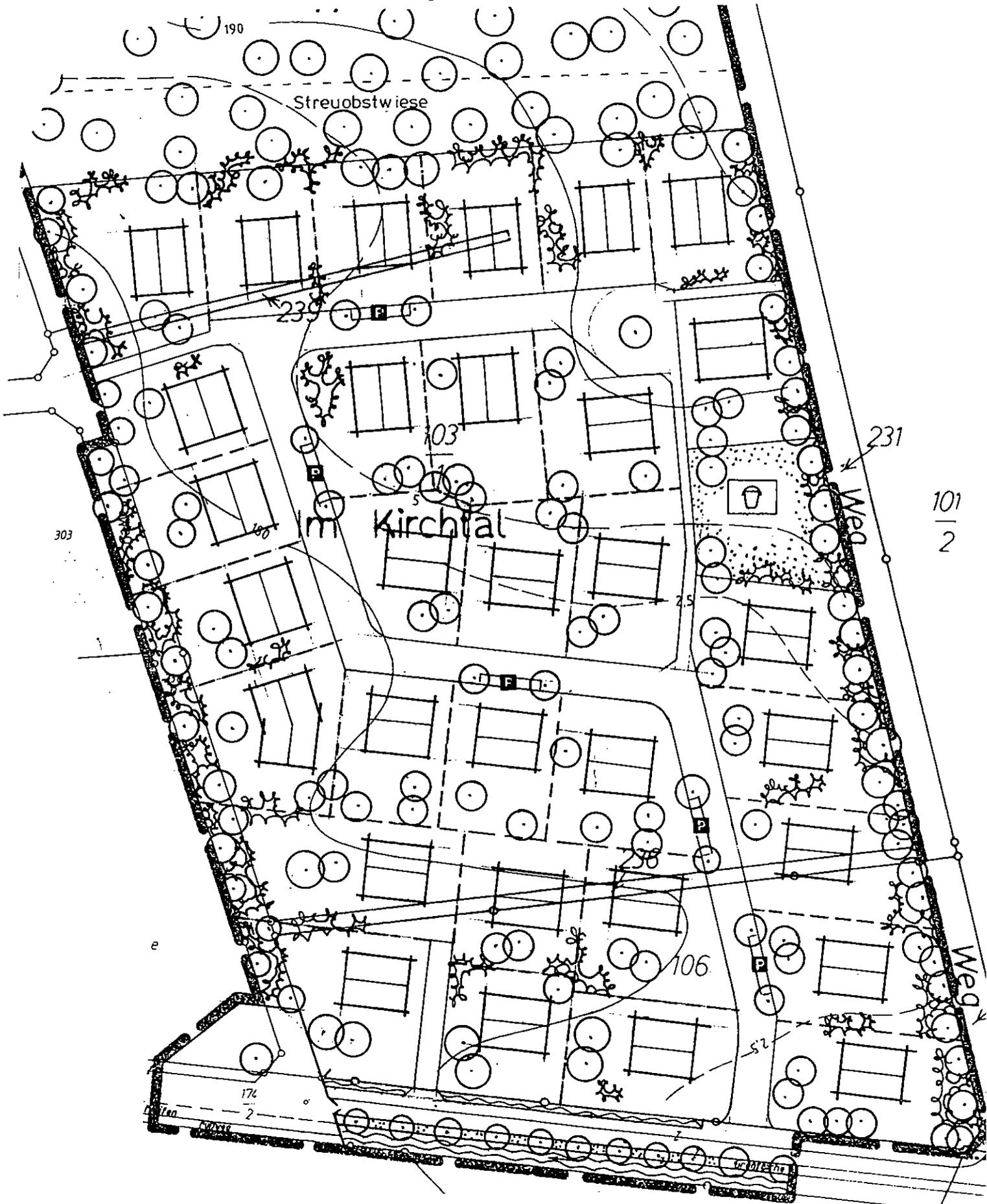
Die ortstypische Dachneigung ist das Steildach mit 45° und 48° Dachneigung. Da der Wunsch besteht, auch flacher geneigte Dächer herzustellen, wird die Dachneigung auf mindestens 20° festgesetzt.

Davon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude und Garagen.

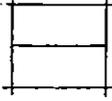
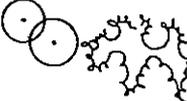
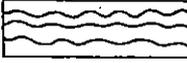
zu § 2 Dachfarben

Die historische Dachfarbe für Rhumspringe ist das rot, welches auch materialbedingt war. Diese Farbe fügt sich harmonisch in das Landschaftsbild ein. Mit einer bunten Dachlandschaft kann die Harmonie nur gestört werden. Diesbezüglich ist die Dachfarbe auf rot festgelegt worden.

Bebauungsentwurf, Maßstab 1:1.000



Legende zum Bebauungsentwurf

	Gebäudevorschlag
	Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)
	Straßen- und Freiflächengrenze
	Öffentliche Parkflächen
	Fahrbahn/ Fußweg
	Grünflächen
	Bäume, Sträucher
	Spielplatz
	Wasserfläche
	Grenze des räumlichen Geltungsbe- reiches des Bebauungsplanes

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 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).

5.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

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

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung wird von der EEW sichergestellt und erfolgt durch Anschluß an das örtliche Leitungsnetz. Von Seiten der EEW wird darauf hingewiesen, daß es für Wohngebäude, die über die Höhe 185 ü. NN hinausbauen, kurzfristig zu Druckschwankungen bei Spitzenverbrauch kommen kann. Es wird daher empfohlen, bei Bedarf hauseigene Druckerhöhungsanlagen zu betreiben.

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 Niederschlagswasser soll über Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser für den Garten genutzt werden. Das überschüssige Niederschlags- und Grundwasser soll dem Regenwasserkanal zugeleitet werden. Um den Regenwasserabfluß aus dem Gebiet nicht zu erhöhen, wird eine Rückhaltung innerhalb der Straßenfläche mit größeren Rohrquerschnitten vorgesehen. Die wasserrechtliche Erlaubnis bedarf keiner Erweiterung, da die Abgabemenge pro Stunde unverändert bleibt.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt.

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

Hinweis

Der Erschließungsentwurf ist der Straßenverkehrsbehörde und der Wasserbehörde zu gegebener Zeit vorzulegen.

5.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

5.5 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 2 Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.

Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren ist im Plan ausgewiesen. Mit seinen 825 m² deckt er den Bedarf von 233 m² (2 % der Geschoßfläche) aus diesem Plan und ist in einer geringeren Entfernung als 400 m von den Benutzern zu erreichen.

5.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

Erwerb und Freilegung	245.000,-- DM
Verkehrsflächenausbau	1.295.000,-- DM
Anlage der Grünflächen	98.000,-- DM

Von diesen Beträgen sind abzüglich 10 % Gemeindeanteil über den Erschließungsbeitrag zu verteilen.

Regenwasserkanal	465.000,-- DM
Schmutzwasserkanal	300.000,-- DM
Hausanschlüsse (SW, RW)	92.000,-- 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. umgelegt.

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 3,7518 ha

davon sind

Allgemeine Wohngebiete	2,3292 ha
Verkehrsfläche	0,5121 ha
Grünfläche Spielplatz	0,0825 ha
Wasserfläche	0,0482 ha
Ausgleichsfläche/Streuobstwiese	0,7798 ha

Bei der geplanten mittleren Baudichte von 0,5 GFZ ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 11.646 m².

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 11 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

"Östlich der Schule"

vom 30.12.1993 bis einschließlich 31.01.1994

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

Rhumspringe, den 07.07.1994

gez. Habich
Bürgermeister

i.V. gez. Jacobi
Gemeindedirektor