

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

- Gewerbegebiete**
(§ 9 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1, 2, 3, 8 und 10)
- Eingeschränktes Gewerbegebiet**
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1, 2, 4, 8 und 10)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Geschoßflächenzahl**
0,8
- Grundflächenzahl**
0,8

Zahl der Vollgeschosse
II
als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

- Baugrenze**

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Landwirtschaftlicher Weg**

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Sukzessionsfläche, öffentlich**
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 7 und 10)
- Sukzessionsfläche, privat**

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**
(§ 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 Festsetzungen Nr. 5, 6 und 10)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Landschaftsschutzgebiet ("Untereichfeld")**

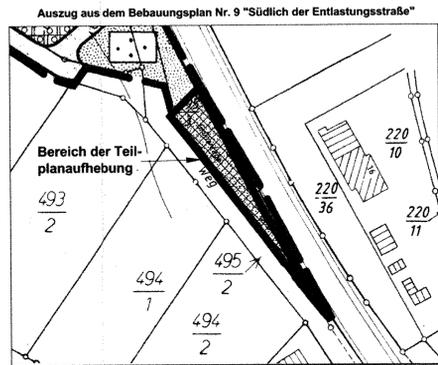
SONSTIGE PLANZEICHEN

- Leitungsröhren zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- nicht überbaubare Fläche bebaubare Fläche**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 16 Absatz 3 BauNVO darf die Höhe der baulichen Anlagen 7,5 m über Bezugspunkt (Oberkante Fahrbahndecke) nicht überschreiten.
- Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen unter § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind im mit 1 gekennzeichneten Gewerbegebiet nur Kraftfahrzeughandel- und Reparaturbetriebe zulässig.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE*) sind nur nicht wesentlich störende Betriebe bzw. Betriebsanlagen zulässig, die die Lärmrichtwerte in Anlehnung an die Orientierungswerte nach DIN 19005 eines Mischgebietes nicht überschreiten (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts).
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB ist im festgesetzten Pflanzstreifen eine Anpflanzung von hochwachsenden einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern vorzunehmen. Je 15 lfdm Pflanzstreifen sind ein Laubbaum I. oder II. Größenordnung, sechs Großsträucher und sechs Kleinsträucher (Laubgehölze) anzupflanzen und zu erhalten. Unterbrechungen für Ein- und Ausfahrten sind in einer Reihe von 6m zulässig. Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen innerhalb des Pflanzstreifens ausgeschlossen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB ist in dem mit festgesetzten Pflanzstreifen eine Anpflanzung von hochwachsenden einheimischen und standortgerechten Laubbäumen vorzunehmen. Je 20 lfdm Pflanzstreifen ist ein Laubbaum I. oder II. Größenordnung anzupflanzen und zu erhalten. Unterbrechungen für Ein- und Ausfahrten sind zulässig. Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen innerhalb des Pflanzstreifens ausgeschlossen.

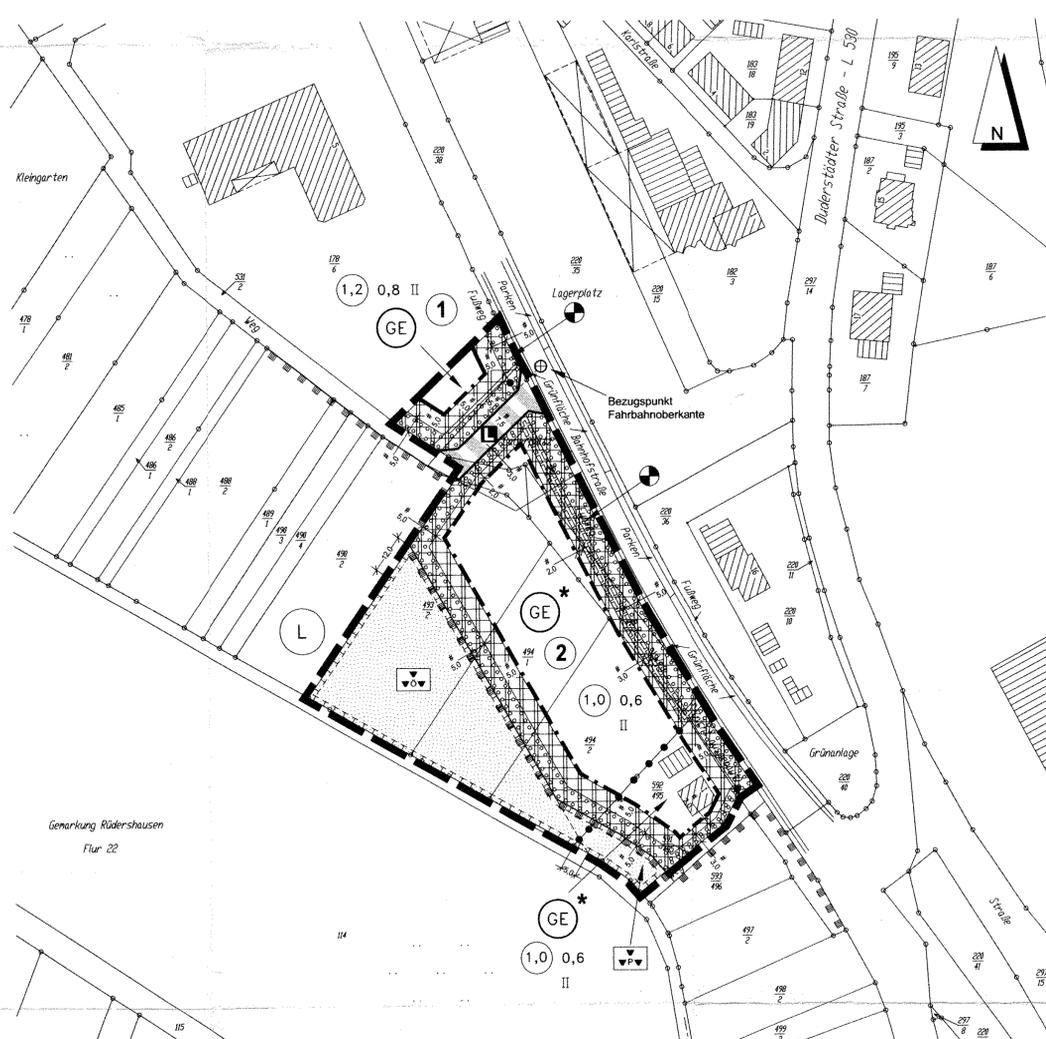
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche 10 standorttheimische Laubbäume (I. oder II. Größenordnung) anzupflanzen und zu erhalten.
- Im Gewerbegebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB für jeweils 5 errichtete Stellplätze mindestens ein hochwachsender einheimischer und standortgerechter Laubbaum I. oder II. Größenordnung anzupflanzen und zu erhalten.
- Im mit 2 gekennzeichneten Gewerbegebiet darf je 1.000 m² Grundstücksfläche 1,5 l/sek Oberflächenwasser an den Regenwasserkanal abgegeben werden. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren.
Das durch die Versiegelung der Grundstücke mehr anfallende Oberflächenwasser muß auf dem Grundstück zurückgehalten werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Anpflanzungen und Maßnahmen innerhalb des Gewerbegebietes nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Ausgleichsmaßnahme den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Sie sind innerhalb der Baugrundstücke durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.
Die Nutzungsänderung der öffentlichen Grünfläche in Sukzessionsfläche mit Bepflanzung wird dem mit 2 gekennzeichneten Gewerbegebiet als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet und wird durch die Gemeinde Rhumspringe durchgeführt.



Der Bebauungsplan Nr. 13 "Südlich der Entlastungsstraße II" tritt mit Rechtskraft an die Stelle des dargestellten Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 "Südlich der Entlastungsstraße"



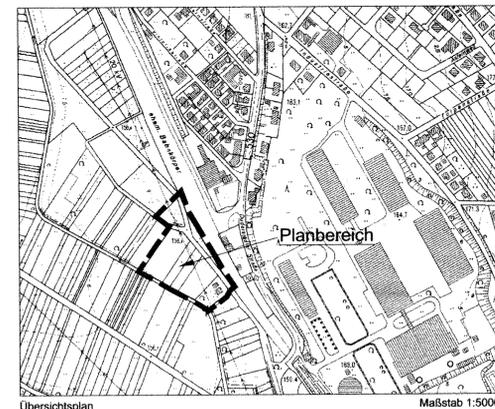
Der Bebauungsplan Nr. 13 "Südlich der Entlastungsstraße II" tritt mit Rechtskraft an die Stelle der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Südlich der Entlastungsstraße"



Gemarkung Rhumspringe
Flur 22

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung**
- Flurstücksgrenze**
- Nutzungsgrenze**
- Gartenland**
- Grünland**
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1:5000)**



RHUMSPRINGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 13

SÜDLICH DER ENTLASTUNGSSTRASSE II UND TEILPLANAUFHEBUNG

URSCHRIFT

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990, PLANZEICHENVERORDNUNG, NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

Praambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Rhumspringe, den 20. Dez. 2000
 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.11.1999 die Aufhebung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht.
Rhumspringe, den 20. Dez. 2000
 Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / VP
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastersgesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187 in der zuletzt geltenden Fassung).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bestimmbaren baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1999). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Katasteramt Göttingen, den 14. Dez. 2000
Im Auftrag
 Schmidt

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Hannover im Februar 2000
 BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Lothringinger Straße 15
Telefon 051 30 74 10 10 Fax 051 30 74 10 20

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 8.2.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.8.2000 öffentlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 4.9.2000 bis 4.10.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.
Rhumspringe, den 20. Dez. 2000
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.11.1999 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.8.2000 öffentlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 4.9.2000 bis 4.10.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.
Rhumspringe, den 20. Dez. 2000
 Bürgermeister

Vereinfachte Änderung
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.11.1999 dem vereinfacht gehaltenen Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 14.11.1999 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 15.12.1999 gegeben.
Rhumspringe, den 20. Dez. 2000
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 1.12.2000 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Rhumspringe, den 05.01.2001
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 05.01.2001 zur Genehmigung eingereicht worden.
Der Bebauungsplan ist mit Verfügung (AZ: 02.04.02) vom heutigen Tage unter Auflagen/Maßnahmen genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.
Rhumspringe, den 02.04.02
 Bürgermeister

Betriebsbeschluss
Der Rat der Gemeinde ist in der Verfügung vom 05.01.2001 aufgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am 05.01.2001 beigetreten.
Der Bebauungsplan ist wegen der Auflagen/Maßnahmen vom 05.01.2001 bis 05.01.2001 öffentlich ausgesetzt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.01.2001 öffentlich bekanntgemacht.
Rhumspringe, den 05.01.2001
 Bürgermeister

Inkrafttreten
Die Erteilung der Genehmigung (der Satzungsbeschluss) des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.01.2001 rechtsverbindlich geworden.
Der Bebauungsplan ist damit am 05.01.2001 rechtsverbindlich geworden.
Rhumspringe, den 05.01.2001
 Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Rhumspringe, den 04.01.02
 Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Rhumspringe, den 02.04.02
 Bürgermeister

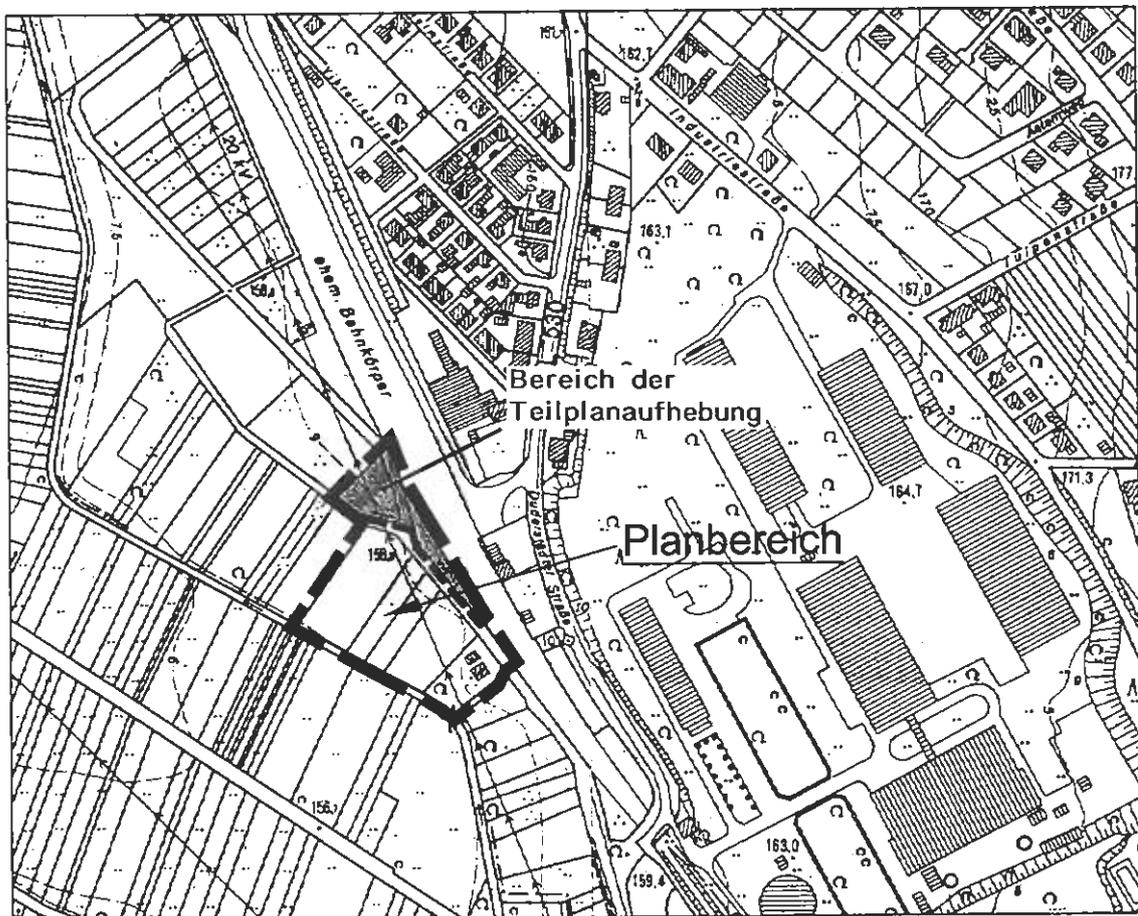
GEM. § 4 (1) BauGB	GEM. § 3 (2) BauGB	GEM. § 10 (1) BauGB	SEH § 40 (3) BauGB
BEARBEITET AM: 10.2.2000 / BAU	GEÄNDERT AM: 8.6.2000 / BAU	STAND VOM: 1.12.2000 / BAU	SEITEN: 0004 / 0008

URSCHRIFT

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 1.12.2000	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 (1) BauGB
	gem. § 10 (1) BauGB ergänzt am 05.01.2001		

GEMEINDE RHUMSPRINGE
BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "SÜDLICH DER ENTLASTUNGSSTRASSE II"
UND TEILPLANAUFHEBUNG



Übersichtsplan

Maßstab 1:5000

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Mit Beschluß vom 26.11.1999 hat der Rat der Gemeinde Rhumspringe die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Südlich der Entlastungsstraße II" beschlossen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 09 "Südlich der Entlastungsstraße" überplant und damit aufgehoben.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Südwesten der Ortslage westlich der Bahnhofstraße. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt. Der Bereich der Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 09 "Südlich der Entlastungsstraße" ist gesondert gekennzeichnet.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Rhumspringe ist der Samtgemeinde Gieboldehausen zugeordnet. Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufgabe des Grundzentrums. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung haben die übrigen Gemeinden der Samtgemeinde eine Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zugestanden bekommen. Rhumspringe hat durch seine Bevölkerungszahl und sein Arbeitsplatzangebot eine relativ große Eigenentwicklung und benötigt somit Wohnbaufläche wie auch gewerbliche Baufläche. So ist es im Sinne der Regionalplanung, wenn sich Arbeitsstätten und Wohnungen an einem Ort befinden. Mit dem vorgesehenen Gewerbegebiet wird der erforderliche Bedarf an kurzfristigen Gewerbebauplätzen gedeckt.

2.2 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.

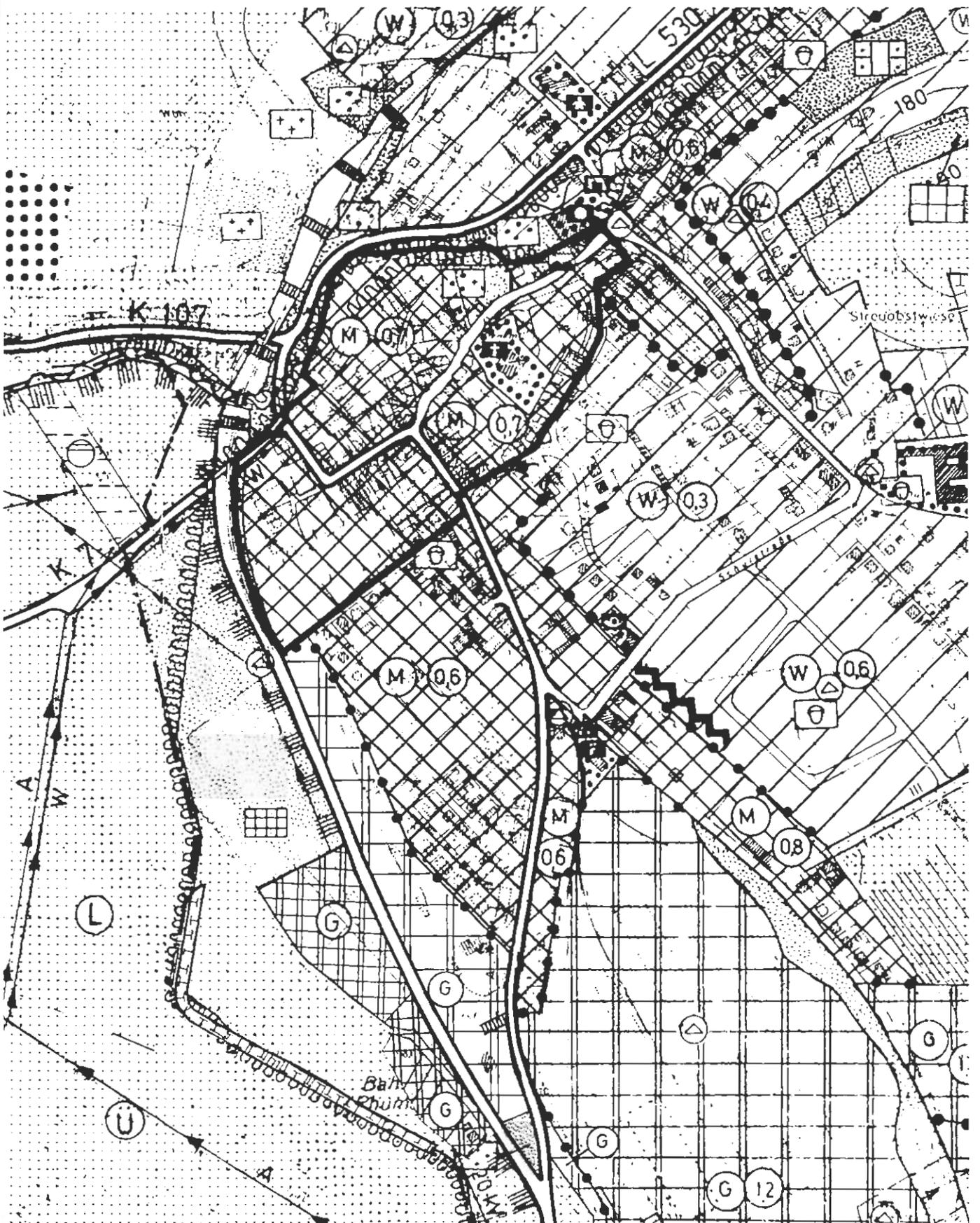
Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat die Aufstellung von 24 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. bis 14. und die 16. bis 24. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Aufstellungsverfahren angehalten worden.

Der wirksame Flächennutzungsplan und die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes stellen den Bereich als gewerbliche Baufläche und als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5.000
mit eingearbeiteter 24. Änderung



2.3 Natur und Landschaft

Die Darstellung der gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan bereitet einen Eingriff in den Naturhaushalt vor. Die Flächen werden derzeit als gewerbliches Grundstück mit Wohnen und als Acker genutzt. Entlang der Hauptverkehrsstraße befindet sich ein Gehölzstreifen, der bei der späteren Planung erhalten werden soll. Weiterer landschaftsbildprägender Bewuchs ist nicht vorhanden.

Der Bebauungsplan greift im Westen des Plangebietes in das Landschaftsschutzgebiet Untereichsfeld ein. In diesem Bereich sind nur Nutzungsfestsetzungen zulässig, die im Einvernehmen mit der Landschaftsschutzverordnung stehen.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen Vorentwurf ist der Bereich des Bebauungsplanes wie folgt dargestellt worden.

Karte I	Teilaspekte Arten und Lebensgemeinschaften wichtige Bereiche gering - Zieltyp V Siedlungen, bebaute Bereiche, Einzelbauten, Entsorgungsanlagen S - Siedlungsfläche mit geringem Anteil an Vegetationsbestand Flächen und Strukturen
Karte II	Wichtige Bereiche Landschaftsbild Leistungsfähigkeit des Landschaftsbildes für das Landschaftserleben und Zieltypen eingeschränkt - Zieltyp Verbesserung
Karte VI	Wichtige Bereiche Einzelziele und Maßnahmen - Schutzgebiete und Objekte - ohne Darstellung im Westen greift der Bebauungsplan an das Landschaftsschutzgebiet Untereichsfeld an
Karte VII	Wichtige Bereiche Einzelziele und Maßnahmen Siedlung, Industrie, Gewerbe allgemeine Anforderungen gem. Kapitel 8.3

Wie aus der Darstellung des Landschaftsrahmenplanes hervorgeht, werden durch den Bebauungsplan, mit Ausnahme des Landschaftsschutzgebietes, keine besonders geschützten Bereiche in Anspruch genommen. Dennoch stellt die Bebauung der gewerblichen Baufläche einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Aufgrund der geschützten Nachbarschaften sind stark emittierende Betriebe nicht zulässig. Zum Landschaftsschutzgebiet soll eine intensive Randbepflanzung festgesetzt werden.

2.4 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden von dem Bebauungsplan nicht berührt.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, weitere gewerbliche Baufläche für die Ansiedlung von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bereitzustellen. Desweiteren soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Grundlage weiterer Maßnahmen bilden. Unter diesen Gesichtspunkten hat der Rat der Gemeinde Rhumspringe die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Südlich der Entlastungsstraße II" beschlossen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als gewerbliche Baufläche dar. Unter Berücksichtigung, daß das Gebiet nur durch immissionsarme Betriebe genutzt werden kann, wird ein Gewerbegebiet entwickelt.

Das Gebiet wird weiter eingeschränkt, so daß die Lärmrichtwerte eines Mischgebietes (tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)) nicht überschritten werden dürfen. Damit wird dem vorhandenen Wohnen im Süden des Plangebietes und dem Wohnen auf der Ostseite der Bahnhofstraße Rechnung getragen.

Das Wohnhaus Bahnhofstraße 1 genießt innerhalb des Gewerbegebietes Bestandschutz für die Wohnnutzung. Durch die Lärmbegrenzung wird die Wohnruhe ausreichend gesichert. Ziel der Planung ist es, das Grundstück einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, die auf dem Grundstück früher vorhanden war.

Das Wohnen wird in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung für Betriebsinhaber, Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen allgemein zugelassen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen, Baugrenzen

Das Gewerbegebiet dient der Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben. Hierzu wird in Anlehnung an das nördlich angrenzende Gewerbegebiet die zulässige bauliche Nutzung übernommen bzw. geringfügig verringert.

Der nördliche Teil des Gewerbegebietes stellt den Abschluß der überbaubaren Fläche für das nördliche Gewerbegebiet dar. Hier wird die bauliche Nutzung Geschößzahl bis zweigeschossig, Grundflächenzahl 0,8 und Geschößflächenzahl 1,2 unverändert übernommen.

Das übrige Gewerbegebiet erhält eine Geschößzahl bis zweigeschossig, eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschößflächenzahl von 1,0. In diesem Bereich ist der Versiegelungsgrad verringert worden, um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren.

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet, um die zulässigen baulichen Anlagen nicht auf eine max. Länge zu begrenzen.

Die überbaubare Fläche ist großzügig als Bauband mit Baugrenzen festgesetzt.

Im nördlichen Bereich überlappt der Bebauungsplan in den Bebauungsplan Nr. 09, um hier die Baufläche nahtlos bis an den landwirtschaftlichen Weg heranzuführen. Damit wird die gewerbliche Nutzung der verbleibenden Restfläche gewährleistet.

3.4 Verkehr

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt von der Bahnhofstraße. Diese ist in voller Breite ausgebaut und bedarf keiner Erweiterung.

Die landwirtschaftliche Wegefläche wird erheblich reduziert. So wird der nach Nordwesten verlaufende Weg auf kurzem Wege an die Bahnhofstraße angebunden. Dabei wird die Einmündung so nach Norden verschoben, daß die vorhandenen Kanalanschlüsse in der Wegefläche zu liegen kommen.

Die landwirtschaftliche Wegefläche, die etwa parallel zur Bahnhofstraße nach Süden verläuft, wird aufgegeben und dem Gewerbegebiet zugeordnet.

Der landwirtschaftliche Weg entlang der Südgrenze des Plangebietes wird an die Bahnhofstraße angebunden.

Der Zugang der Grünfläche - Sukzession ist über den landwirtschaftlichen Weg gesichert, soweit diese Fläche in einem Eigentum steht. Anderenfalls muß der Zugang durch das Gewerbegebiet privatrechtlich sichergestellt werden.

3.51 Grünflächen - Sukzessionsfläche - öffentlich

Die Grünfläche stellt den Übergang vom Fließgewässer Kleine Eller und der bebauten Ortslage dar. Diese Fläche soll zur Aufwertung der Bachaue dienen und für Amphibien und auch wild lebenden Tiere zur Verfügung stehen. Um diese Zielsetzung zu erreichen, darf die Fläche nicht mehr bewirtschaftet werden und soll der öffentlichen Hand übereignet werden. Mit der Ausweisung als Sukzessionsfläche kann sich die Flora in dem Bereich ungestört entwickeln. Diese Ausweisung stellt einen wesentlichen Teil der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sicher.

3.52 Grünfläche - Sukzessionsfläche - privat

Als private Grünfläche ist der südöstliche Teil des bebauten Grundstückes am Südrand des Plangebietes dargestellt. Dieses Grundstück genießt derzeit Bestandsschutz und wird die Grünflächennutzung erst bei wesentlichen baulichen Veränderungen anpassen. Die Umnutzung im Rahmen der Neubebauung des Gewerbegebietes für dieses Teilstück zu erzwingen, ist nicht gerechtfertigt, so daß die Fläche als private Grünfläche - Sukzession ausgewiesen wird.

3.6 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Einbindung des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild sind Pflanzstreifen festgesetzt worden, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Die Pflanzdichte wird über die textliche Festsetzung bestimmt. Durch die Festsetzung werden die gewerblichen Anlagen durch Bäume und Sträucher eingegrünt.

3.7 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet greift in das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet "Untereichsfeld" ein. Die Landschaftsschutzgebietsgrenze ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die Nutzungsfestsetzung, die der Bebauungsplan trifft "Sukzessionsfläche" öffentlich, ist mit den Zielen der Landschaftsschutzverordnung vereinbar.

3.8 Leitungsrecht

Für die Verlegung des Schmutz- und Regenwasserkanals und der Trinkwasserleitung ist ein Leitungsrecht im Gewerbegebiet ausgewiesen. Damit soll vermieden werden, daß die Bahnhofstraße mehrfach aufgebrochen wird. Durch das Leitungsrecht wird der private Anschluß verkürzt, wodurch Kosten gespart werden. Das Leitungsrecht ist neben dem Pflanzstreifen angeordnet worden, damit die Leitungen nicht durch den Bewuchs beeinträchtigt werden.

3.9 Textliche Festsetzung

zu Nr. 1

Durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist im Gewerbegebiet eine maximale Gebäudehöhe nicht gewährleistet. So können bauliche Anlagen entstehen, die sich durch ihre ausgefallene Höhe auf die Nachbarschaft und auf das Landschaftsbild erheblich belästigend auswirken, zumal das Landschaftsschutzgebiet unmittelbar an das Gewerbegebiet angrenzt. Mit der getroffenen Festsetzung wird gewährleistet, daß die baulichen Anlagen die Höhe von 7,5 m über den festgesetzten Bezugspunkt nicht überschreiten.

zu Nr. 2

Im ländlichen Bereich ist es üblich, daß bei den Betrieben auch gewohnt wird (Betriebsinhaber oder Bereitschaftspersonen). Dies soll grundsätzlich in dem Gebiet zulässig sein, ohne daß die Bauaufsichtsbehörde eine Ausnahme genehmigt. Damit wird der Charakter des Gewerbegebietes nicht unterwandert.

zu Nr. 3

Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 09 ist die anschließende Gewerbegebietsfläche auf Verkaufs- und Reparaturbetriebe für Automobile beschränkt. Da diese Fläche ausschließlich eine Ergänzung dieser Fläche darstellt, wird dieser Bereich in gleicher Weise eingeschränkt, um keine anders gearteten Nutzungen zu erhalten. Durch die konkrete Bestimmung der zulässigen Betriebe wurde auf eine Begrenzung des zulässigen Schallpegels verzichtet.

zu Nr. 4

Das Gewerbegebiet kann aufgrund des vorhandenen Wohnhauses und der Wohnnutzung in der Nachbarschaft nicht uneingeschränkt genutzt werden. So wird das Gewerbegebiet auf die nach der DIN 18005 im Mischgebiet zulässigen Lärmrichtwerte begrenzt. Damit werden unzulässige Belastungen für die Wohnnutzung sowie für das angrenzende Landschaftsschutzgebiet ausgeschlossen.

zu Nr. 5

Zur Einbindung in das Landschaftsbild sind entlang der Grenzen des Gewerbegebietes Pflanzstreifen festgesetzt, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Die festgelegte Pflanzenmenge ist das Mindestmaß, um eine optische Gestaltung und eine Konfliktbewältigung zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet sicherzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, daß zu den Nachbargrenzen die Abstände des Nachbarrechts bei Anpflanzungen von Laubbäumen und Sträuchern zu beachten sind.

zu Nr. 6

Entlang der Bahnhofstraße ist eine Pflanzdichte, wie sie in den übrigen Pflanzstreifen festgesetzt ist, nicht erforderlich, zumal innerhalb der Verkehrsfläche schon eine Baumreihe vorhanden ist. So wird für die Ortsbildgestaltung und als Ausgleichsmaßnahme das Anpflanzen eines Laubbaumes je 20 lfdm Pflanzstreifenlänge festgesetzt. Unterbrechungen für Zufahrten sind durch den Pflanzstreifen zulässig. Die anzupflanzende Anzahl von Laubbäumen wird dadurch nicht gemindert.

Innerhalb der Pflanzstreifen sind Nebenanlagen, die außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind, ausgeschlossen.

zu Nr. 7

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Sukzession sollen auch ein paar Bäume angepflanzt werden. Mit der Anpflanzung von 10 Laubbäumen wird das Landschaftsbild gestaltet und der Auenbereich verbessert.

Auf die Anleitung und Bemessung zur Regenwasserrückhaltung der Samtgemeinde Gieboldehausen wird verwiesen.

Für die bebauten Grundstücke liegt bereits ein unbegrenzter Regenwasseranschluß vor, so daß diese Flächen aus der Festsetzung ausgenommen sind.

zu Nr. 10

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB sind Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt festgesetzt. So sind die Anpflanzungen auf den Baugrundstücken durch die Eigentümer vorzunehmen, während die Umnutzung der öffentlichen Grünfläche mit der Anpflanzung von Bäumen durch die Gemeinde Rhumspringe vorgenommen wird. Die öffentliche Maßnahme betrifft jedoch nur den gekennzeichneten Bereich des Gewerbegebietes, während die außen liegenden Grundstücke ohne Ausgleichsmaßnahmen bereits bebaut sind oder bebaut werden könnten. Somit ist für diese Ausgleichsmaßnahmen die Zuordnung erfolgt.

Die Gemeinde kann durch Satzung, die durch die Ausgleichsmaßnahmen entstandenen Kosten auf die Grundstückseigentümer der zugeordneten Gewerbefläche abwälzen (§ 135a BauGB).

3.10 Natur- und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Ackerland, als Hausgarten und als Gewerbegebiet genutzt. Entlang der Bahnhofstraße befindet sich ein Grünstreifen mit Laub- und Nadelgehölzen. Die Nutzung ist in der angefügten Nutzungskarte dargestellt. Desweiteren greift der Bebauungsplan in einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein, in dem der Eingriff durch Ausgleichsmaßnahmen geregelt ist. Im Rahmen der Bilanz wird die Festsetzung berücksichtigt.

Die Inanspruchnahme der Fläche für die bauliche Nutzung stellt einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Der Eingriff ist unvermeidbar, da Gewerbegebietsflächen für örtliche Betriebe dringend benötigt werden. Somit ist der Eingriff zu minimieren und auszugleichen. Mit dem Eingriff werden nachfolgende Schutzgüter beeinträchtigt.

Landschaftsbild

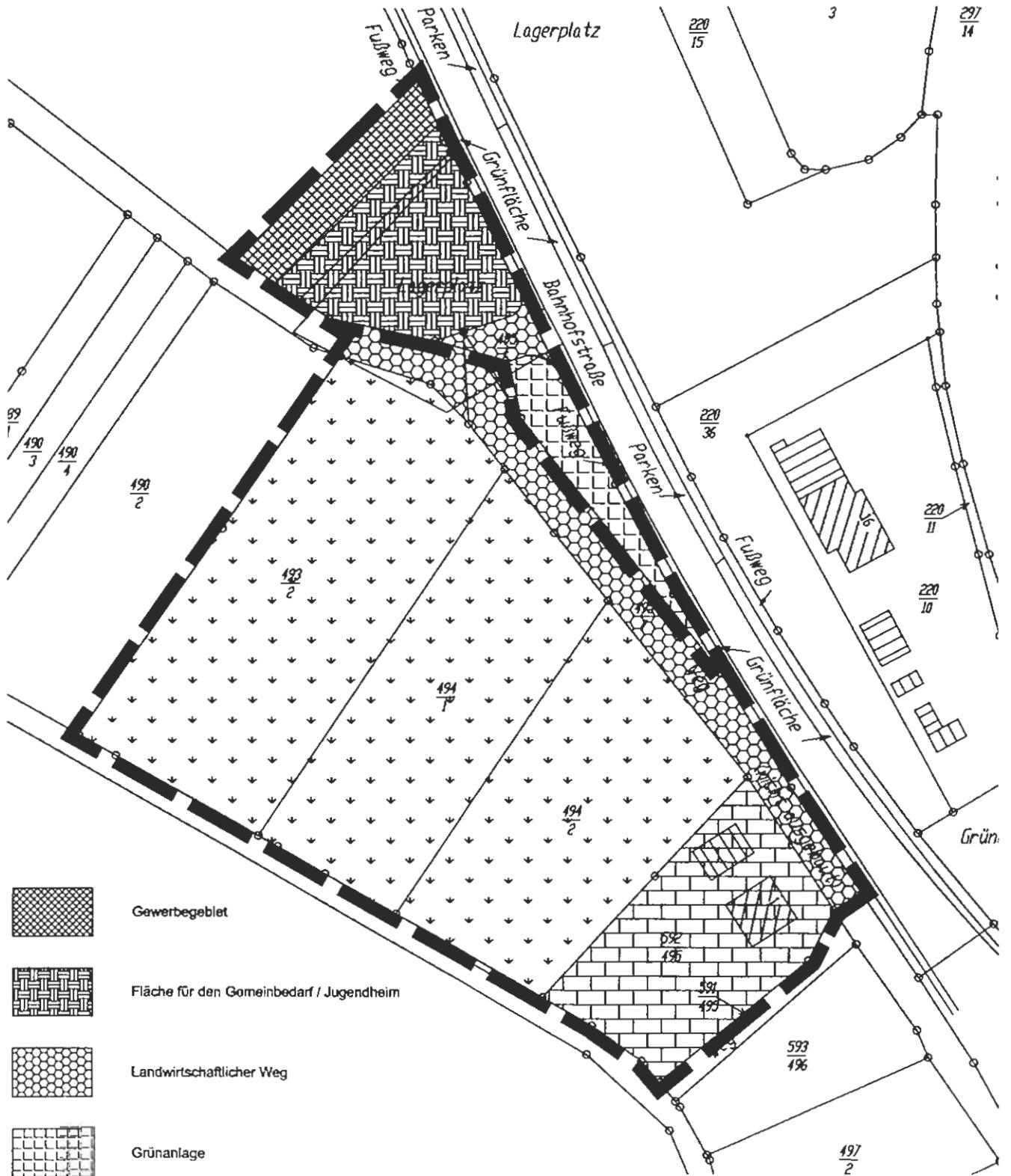
Durch die Bebauung und Versiegelung wird das Landschaftsbild beeinträchtigt und verändert. So trägt die Ortsrandlage und die Lage am Rande des Landschaftsschutzgebietes in besonderem Maße dazu bei, ausreichend Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes und zur harmonischen Einbindung in das Landschaftsbild festzusetzen. Mit der Begrenzung der zulässigen Bauhöhe wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert. So können durch die festgesetzte Randbepflanzung die zulässigen Gebäude auch harmonisch in das Landschaftsbild eingebunden werden.

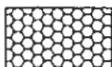
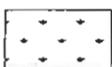
Mit der Randbegrünung wird die Leistungsfähigkeit des Landschaftsbildes für das Landschaftserleben weiterhin erhalten.

Boden

Durch die bauliche Inanspruchnahme der Fläche wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt. Zur Minimierung des Eingriffes wird die nach § 17 BauNVO max. zulässige Grundflächenzahl nicht ausgenutzt und mit 0,6 festgesetzt. Durch die Umnutzung von landwirtschaftlicher Nutzung in Grünfläche - Sukzession wird dieser Bereich aufgewertet.

Nutzungskarte



-  Gewerbegebiet
-  Fläche für den Gemeinbedarf / Jugendheim
-  Landwirtschaftlicher Weg
-  Grünanlage
-  Landwirtschaftliche Fläche / Acker
-  Hof- und Gebäudeflächen / Hausgarten

Flächen die entsiegelt werden können, stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung, so daß hierauf nicht zurückgegriffen werden kann.

Es wird davon ausgegangen, daß die geplanten Maßnahmen den Ausgleich für das Schutzgut Boden sicherstellen.

Wasser

Das Schutzgut Wasser wird durch die geplante Versiegelung beeinträchtigt. Durch die Versiegelung wird das abzuleitende Regenwasser erhöht, zumal die Fläche für die natürliche Versickerung verringert wird. Ein ungehindertes Ableiten des Regenwassers führt zu erheblichen Schäden an Flora und Fauna in den Auebereichen der Vorflutgräben, da diese verstärkt Hochwasser führen. So wird es notwendig, das anfallende Regenwasser von den versiegelten Flächen zu bewirtschaften. Aufgrund der gewerblichen Nutzung wird auf eine Versickerung verzichtet, um mögliche Verunreinigungen des Grundwassers durch unkontrollierte Versickerung zu vermeiden. Somit ist die Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken festgesetzt. Aus diesen Rückhalteanlagen darf das Regenwasser nur in dem Umfang an den Regenwasserkanal abgegeben werden, wie es bei Starkregen aus der landwirtschaftlichen Nutzfläche abgegeben wird. Mit der festgesetzten Maßnahme ist der Eingriff in das Schutzgut Wasser ausgeglichen.

Luft / Klima

Durch die Bebauung und Versiegelung wird das Schutzgut Luft / Klima beeinträchtigt. Aufgrund des geringer zugelassenen Versiegelungsgrades wird der Eingriff minimiert. Desweiteren wird durch die Sukzessionsfläche und die zusätzlichen Anpflanzungen ein Klimaausgleich erreicht.

Durch die Einschränkung des Gewerbegebietes sind auch keine Betriebe zulässig, die erheblich belastend für das Umfeld sind. So sind auch keine Betriebe zulässig, die die Luft erheblich verunreinigen. Damit sind auch keine negativen Auswirkungen durch Luftverunreinigungen auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die Bebauung und Versiegelung wird das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften beeinträchtigt. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist eine freie Entfaltung der Arten und Lebensgemeinschaften nicht möglich. In Anlehnung an das Osnabrücker Modell wird eine Ausgleichsbilanz erstellt.

Bestandsbewertung

Plangebiet	11.086 m ²			
Bebauungsplan Nr. 09 und 1. Änderung "Südlich der Entlastungsstraße"				
überplanter Bereich	1.662 m ²			
Gewerbegebiet	339 m ²			
0,8 GRZ	271 m ²	x	0,0 WE/m ²	
Grünfläche	68 m ²	x	1,2 WE/m ²	= 82 WE

Fläche für Gemeinbedarf	902 m ²				
0,4 GRZ	361 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Grünfläche	541 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	649 WE
Grünanlage	322 m ²	x	0,3 WE/m ²	=	386 WE
landwirtschaftl. Weg mit Krautrand	99 m ²	x	0,3 WE/m ²	=	30 WE

Aufwertung durch Bepflanzung

Wallhecke vorh.	322 m ²	x	0,3 WE/m ²	=	97 WE
Pflanzstreifen	245 m ²	x	0,3 WE/m ²	=	74 WE

Neues Plangebiet	9.424 m ²				
Hof- und Gebäudefläche und Hausgarten	1.314 m ²				
0,4 GRZ	526 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Hausgarten	788 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	946 WE
Landwirtschaftl. Fläche Acker	7.084 m ²	x	0,7 WE/m ²	=	4.959 WE
landwirtschaftler Weg mit Krautrand	1.023 m ²	x	0,3 WE/m ²	=	307 WE
				=	7.540 WE
				=	=====

Bewertung der Planung

Plangebiet	11.086 m ²				
Gewerbegebiet	732 m ²				
0,8 GRZ	586 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Grünfläche	146 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	175 WE
Gewerbegebiet	6.965 m ²				
0,6 GRZ	4.179 m ²	}	x	0,0 WE/m ²	
+ 20 %	1.393 m ²				
Grünfläche	1.393 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	1.672 WE
landwirtschaftlicher Weg mit Krautrand	272 m ²	x	0,3 WE/m ²	=	82 WE
Grünfläche - Sukzession öffentlich + privat	3.117 m ²	x	1,5 WE/m ²	=	4.676 WE
				=	6.605 WE

Aufwertung durch Bepflanzung

Pflanzstreifen	1.306 m ²	x	0,3 WE/m ²	=	392 WE
10 Laubbäume		x	68 WE	=	680 WE
				<hr/>	
				=	7.677 WE
				=	=====

Somit ergibt sich ein Kompensationsüberschuß von 137 WE. Der Eingriff in den Naturhaushalt ist somit ausgeglichen.

3.11 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf.

3.12 Hinweis

Von der Deutschen Telekom wird darauf hingewiesen, daß im Bereich der vorhandenen Straßen und Wege Telekommunikationsanlagen liegen. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher vom Ressort BBN 81, 347096 Göttingen, Tel. 0551/302 - 6154, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

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.

Von der EEW wird darauf hingewiesen, daß erhöhte Kosten zur Erschließung des Plangebietes auftreten, da bedingt durch die Lage eine separate Zuteilung erstellt werden muß.

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die örtliche Wasserversorgung.

Bei den Löschwasserentnahmestellen aus der zentralen Wasserversorgungsleitung muß die Wasserlieferung für die Dauer von zwei Stunden mind. 800 l/min. betragen. Die Entnahmestellen - Hydranten dürfen höchstens 80 m von den zu schützenden Objekten entfernt liegen. Bei der entsprechenden Versorgung aus dem Wasserleitungsnetz sind im Gewerbegebiet ausschließlich Überflurhydranten vorzusehen.

Von der Gemeinde ist jeweils zu prüfen, ob über den Grundschutz für Gewerbegebiete ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko hinausgehender Objektschutz (Brandschutz für Objekte mit erhöhtem Brand- oder Personenrisiko) erforderlich wird.

Der Löschwasserbedarf ist ggf. für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln.

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 wird aus den bebauten oder bereits beplanten Bereichen dem Regenwasserkanal zugeleitet. Für das übrige Gewerbegebiet ist eine Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken festgesetzt, die das Regenwasser gedrosselt (1,5 l/sek/1.000 m²) dem Regenwasserkanal zuleitet.

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 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Für die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Gemeinde keine Kosten. Diese sind in dem Bebauungsplan Nr. 08 "Gewerbegebiet am Bahnhof" enthalten.

Die Kosten für Hausanschlüsse (SW, RW) werden von der Gemeinde/Samtgemeinde umgelegt.

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

4.6 Die vorgesehene Finanzierung der zu treffenden Maßnahmen
Finanzmittel werden nicht benötigt.

4.7 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 1,1086 ha
davon sind

Gewerbegebiet	0,7697 ha
landwirtschaftlicher Weg	0,0272 ha
Grünfläche, Sukzession	0,3117 ha

Bei der geplanten mittleren Baudichte von 0,8 und 0,6 GFZ ergibt sich eine maximale
Geschoßfläche von 4.765 m².

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 13
"Südlich der Entlastungsstraße II"
und Teilplanaufhebung
vom 4.9.2000 bis einschließlich 4.10.2000

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

Rhumspringe, den 20. Dez. 2000


Bürgermeister

