



**Gemeinde Rollshausen**

**Bebauungsplan Nr. 2 "Vor dem Warteberge" 2. Änderung**

Im Geltungsbereich der 2. Änderung wird die Geschößflächenzahl für I-geschossige Bauweise auf 0,4 und für II-geschossige Bauweise auf 0,6 festgesetzt. Im II-geschossigen Bereich darf die Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschritten werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 99 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 2, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung), als Satzung beschlossen.

Rollshausen, den 19.04.1994

Siegel

gez. Scharf  
stv. Bürgermeister

gez. Koch  
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.11.93 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß/Änderungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 4 BauGB \*) ortsüblich bekanntgemacht.

Rollshausen, den 19.04.1994

gez. Koch  
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
VP

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katasteramtes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). 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.

, den

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Dez.1993

**BURO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover, Lotharstraße 15  
Telefon (0511) 522530 Fax 522582

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.11.93 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.12.93 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 4.1.94 bis 3.2.94 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rollshausen, den 19.04.1994

gez. Koch  
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

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

, den

Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

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

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

, den

Gemeindedirektor

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, 2. Änderung, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 5.4.94 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rollshausen, den 19.04.1994

gez. Koch  
Gemeindedirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan, 2. Änderung, ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 25.4.94 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan, Änderung wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile \*) nicht geltend gemacht.

Göttingen, den 28.06.94

Landkreis Göttingen  
Der Oberkreisdirektor  
Im Auftrag: gez. Eggert

Beitrittsbeschuß

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

Der Bebauungsplan, 2. Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Rollshausen, den

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 04.08.94 im Amtsblatt bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 2. Änderung, ist damit am 04.08.94 rechtsverbindlich geworden.

Rollshausen, den 16.08.1994

gez. Koch  
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Rollshausen, den

Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

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

Rollshausen, den

Gemeindedirektor

Anmerkung:  
\*) Nichtzutreffendes streichen

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 "Vor dem Warteberge" 2. Änderung

---

Der Bebauungsplan Nr. 2 "Vor dem Warteberge" wurde mit Verfügung vom 3. Mai 1968 vom Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt. Mit Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Mit Beschluß vom 29.4.1983 wurde die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes (vereinfacht gem. § 13 (1) BauGB) beschlossen. Mit Bekanntmachung vom 18.1.1984 wurde die 1. Änderung rechtsverbindlich.

Der Rat der Gemeinde Rollshausen hat die Absicht die 2. Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen.

### Planbereich

Der Planbereich der 2. Änderung betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "Vor dem Warteberge". Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird wie auf dem Deckblatt im Maßstab 1 : 5:000 dargestellt begrenzt.

### Änderungsanlaß

Aufgrund immer größer werdender Wohnraumanprüche reichen die zulässigen Geschosflächenzahlen nicht mehr aus. Es wurde der Antrag gestellt, die Geschosflächenzahl zu erhöhen.

### Inhalt der Änderung

Die Geschosflächenzahl für den I-geschossigen Bereich wird von 0,3 bzw. 0,25 auf 0,4 angehoben.

Die Geschosflächenzahl für den II-geschossigen Bereich wird von 0,5 auf 0,6 angehoben und eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

### Begründung

#### zu Planzeichnung

Da die Änderung lediglich die Anhebung der Geschosflächenzahl beinhaltet und diese sich nicht auf die zeichnerische Darstellung auswirkt bzw. diese auch zweifelsfrei textlich neu festgesetzt werden kann, wird auf eine Planzeichnung verzichtet.

#### zu Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Vor dem Warteberg" wurde im Jahr 1968 aufgestellt. Zu der damaligen Zeit waren die Wohnflächenansprüche der Bauherrn wesentlich geringer als zur heutigen Zeit. Für einen Teil des Plangebietes wurde in der Zwischenzeit eine Erweiterung der überbaubaren Fläche vorgenommen, um großflächiger bauen zu können. Nun stellt sich die geringe Geschosflächenzahl als erhebliche Einschränkung dar. Unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erscheint es gerechtfertigt, die Geschosflächenzahl anzuheben. Für die bebauten Grundstücke wird damit auch eine Ver-

besserung erzielt, da diese Anbau- und Erweiterungsmöglichkeiten erhalten. Für die unbebauten Grundstücke wird mit der Erhöhung der Geschößflächenzahl die Möglichkeit der Schaffung von mehr Wohnfläche gegeben. Dadurch können zusätzliche Einliegerwohnungen geschaffen werden.

Durch die vorgenommene Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Aufgrund der großen Anzahl der Betroffenen ist auf eine vereinfachte Änderung verzichtet worden.

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 2 "Vor dem Warteberge" 2. Änderung  
vom 4.1.1994 bis einschließlich 3.2.1994

öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Rollshausen gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Rollshausen, den 19.04.1994

gez. Scharf  
stv. Bürgermeister

gez. Koch  
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen. 6) Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Rollshausen, den

(Siegel)

Stadt/Gemeindedirektor

Kartengrundlage: Flurkartenwerk  
Vervielfältigung nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§§ 13 Abs. 4, 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985 - GVBl. S. 187) Az.:

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Katasteramt

(Siegel)

Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Hannover im Sept. 1993

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30557 Hannover, Lohndammstraße 15  
Telefon (0511) 522500 Fax 529952

Die von der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Betroffenen und die benachbarten Grundstückseigentümer sowie die nach § 4 des Baugesetzbuches (BauGB) beteiligten Behörden und Stellen haben der vereinfachten Änderung gem. § 13 (1) BauGB zugestimmt/nicht zugestimmt.

Rollshausen, den

(Siegel)

Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (§ 13 (1) BauGB) nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rollshausen, den

(Siegel)

Stadt/Gemeindedirektor

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist der/dem 2) am 3) gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Die/der 2) hat am (Az.: ) erklärt, daß sie/er unter Auflagen/mit Maßgaben 5) - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

(Siegel)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB)/Der Satzungsbeschuß der vereinfachten Änderung 5) ist gem. § 12 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht worden.

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist damit am in Kraft getreten.

Rollshausen, den

(Siegel)

Stadt/Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht 5) geltend gemacht worden.

Rollshausen, den

(Siegel)

Stadt/Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht 5) geltend gemacht worden.

Rollshausen, den

(Siegel)

Stadt/Gemeindedirektor

Anmerkungen

- 1) Nur falls erforderlich.
- 2) Bezirksregierung bzw. Landkreis entsprechend der Regelung in § 1 DVBAuGB vom 14.07.87.
- 3) Eingangsdatum bei der Bez.-Reg. bzw. dem Landkreis.
- 4) Ablauf der 3-Monats-Frist.
- 5) Nichtzutreffendes streichen.
- 6) Nur, wenn ein Aufstellungsbeschuß gefaßt wurde.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt geltenden Fassung und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157), in der zuletzt geltenden Fassung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), in der zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt/Gemeinde die vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Rollshausen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Stadt/Gemeindedirektor