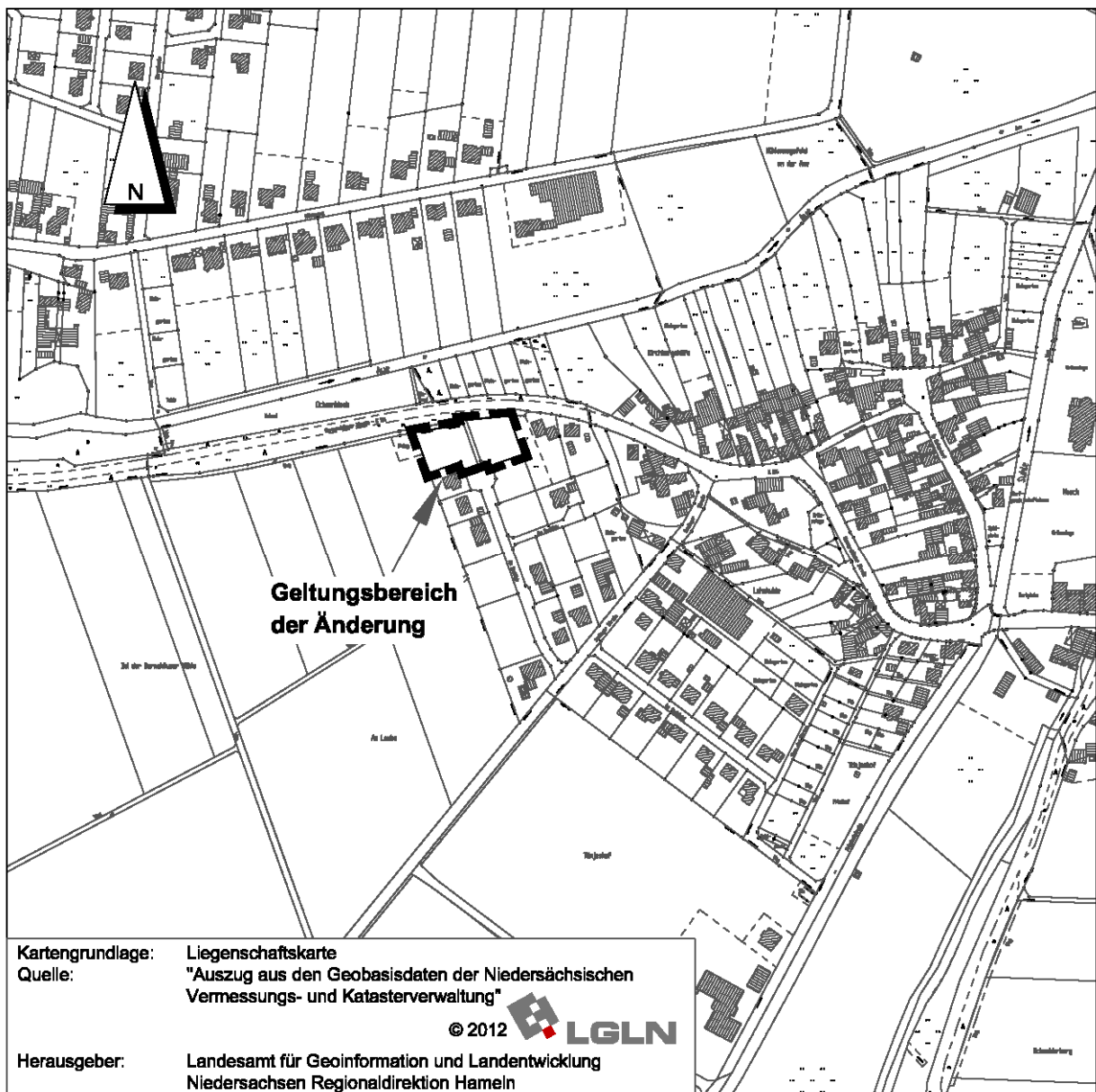


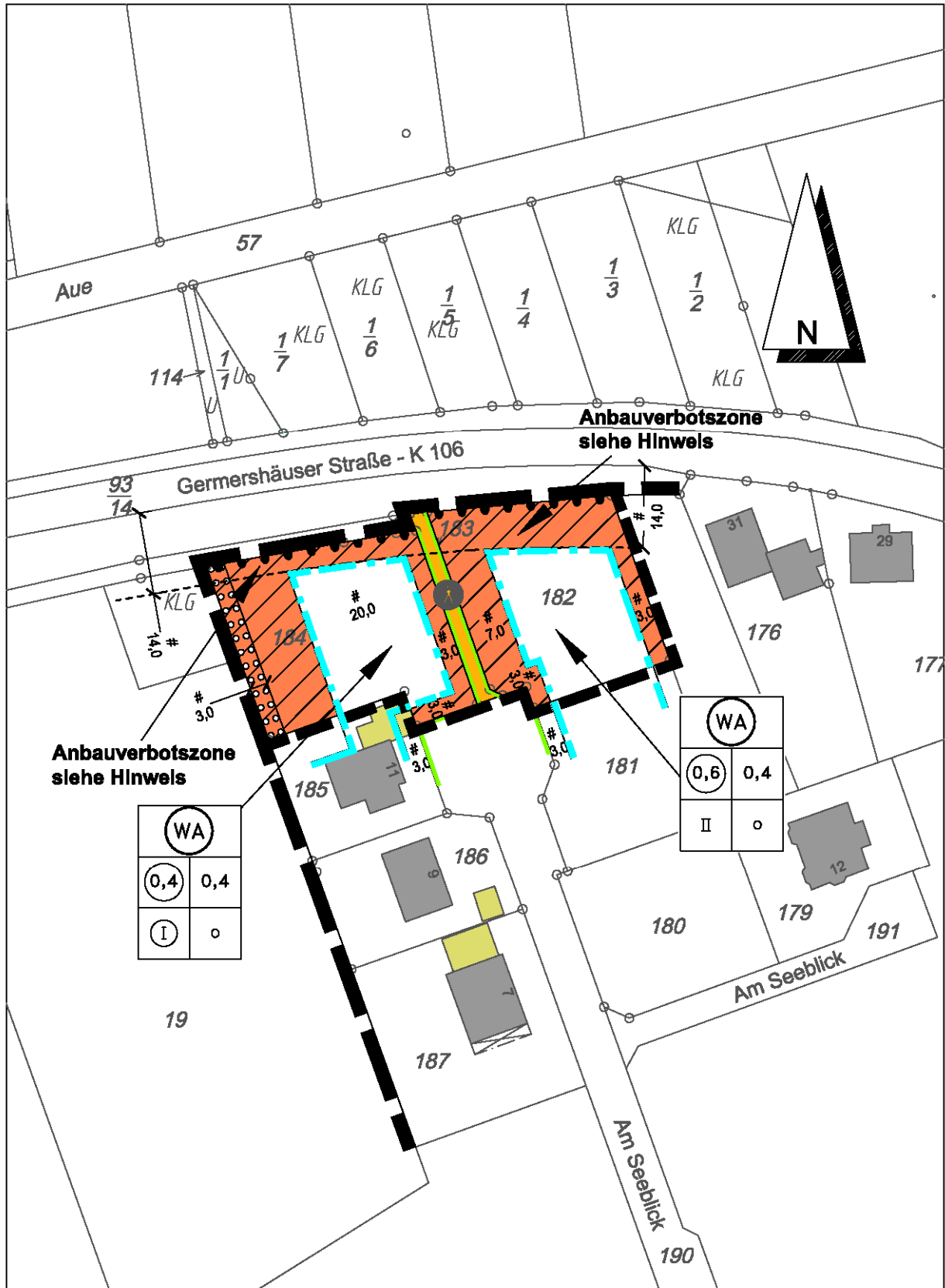
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	erneut gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
15.5.2012	gemäß § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE ROLLSHAUSEN
 ORTSTEIL GERMERSHAUSEN, BEBAUUNGSPLAN NR. 3
 „NÖRDLICH DER SEULINGER STRASSE“, 1. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 3 „Nördlich der Seulinger Straße“ 1. Änderung
Maßstab 1 : 1.000



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)

0,6

Geschossflächenzahl
als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

I

zwingend eingeschossig

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



offene Bauweise



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, auch
gegenüber Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)



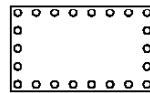
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 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)

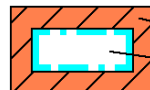
SONSTIGE PLANZEICHEN



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



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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB sind innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen standortheimische Laubgehölze in einem Abstand von maximal 10 m untereinander anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Innerhalb dieser Fläche sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

HINWEIS

Gemäß § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (im vorliegenden Fall 14,0 m), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I Seite 466)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert am 17.11.2011 (Nds. GVBl. Seite 422)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I Seite 58) - zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1509)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Rollshausen diesen Bebauungsplan Nr. 3, „Nördlich der Seulinger Straße“, 1. Änderung, bestehend aus der Textlichen Festsetzung als Satzung beschlossen.

Rollshausen, den 11.07.2012

Siegel

gez. Reinhard Scharf
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.03.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Rollshausen, den 11.07.2012

Siegel

gez. Reinhard Scharf
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte // Maßstab: 1:1000 // Gemeinde Rollshausen

Gemarkung Germershausen // Flur 5

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



**Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen**
Regionaldirektion Northeim

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03. April 2012).

~~Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. (Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken)~~

~~Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. (Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird)~~

Göttingen, den 20.07.2012

- Katasteramt Göttingen -

gez. Christina Brandt
.....
(Unterschrift)

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hannover im März 2012

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und am 29.03.2012 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.04.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 12.04.2012 bis 14.05.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rollshausen, den 11.07.2012

Siegel

gez. Reinhard Scharf
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.07.2012 dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 15.05.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 24.05.2012 bis 08.06.2012 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom 15.05.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 08.06.2012 gegeben.

Rollshausen, den 11.07.2012

Siegel

gez. Reinhard Scharf
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rollshausen hat den Bebauungsplan, 1. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.07.2012 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rollshausen, den 11.07.2012

Siegel

gez. Reinhard Scharf
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.07.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit am 26.07.2012 rechtsverbindlich geworden.

Rollshausen, den 03.08.2012

Siegel

gez. Reinhard Scharf
Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 1. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Rollshausen, den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 „Nördlich der Seulinger Straße“, 1. Änderung

1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Rollshausen hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nördlich der Seulinger Straße“ im Ortsteil Germershausen beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung befindet sich im Nordwesten Germershausens am Nordende der Straße „Am Seeblick“ und unmittelbar südlich der Kreisstraße in Richtung Bernshausen und Seeburg. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

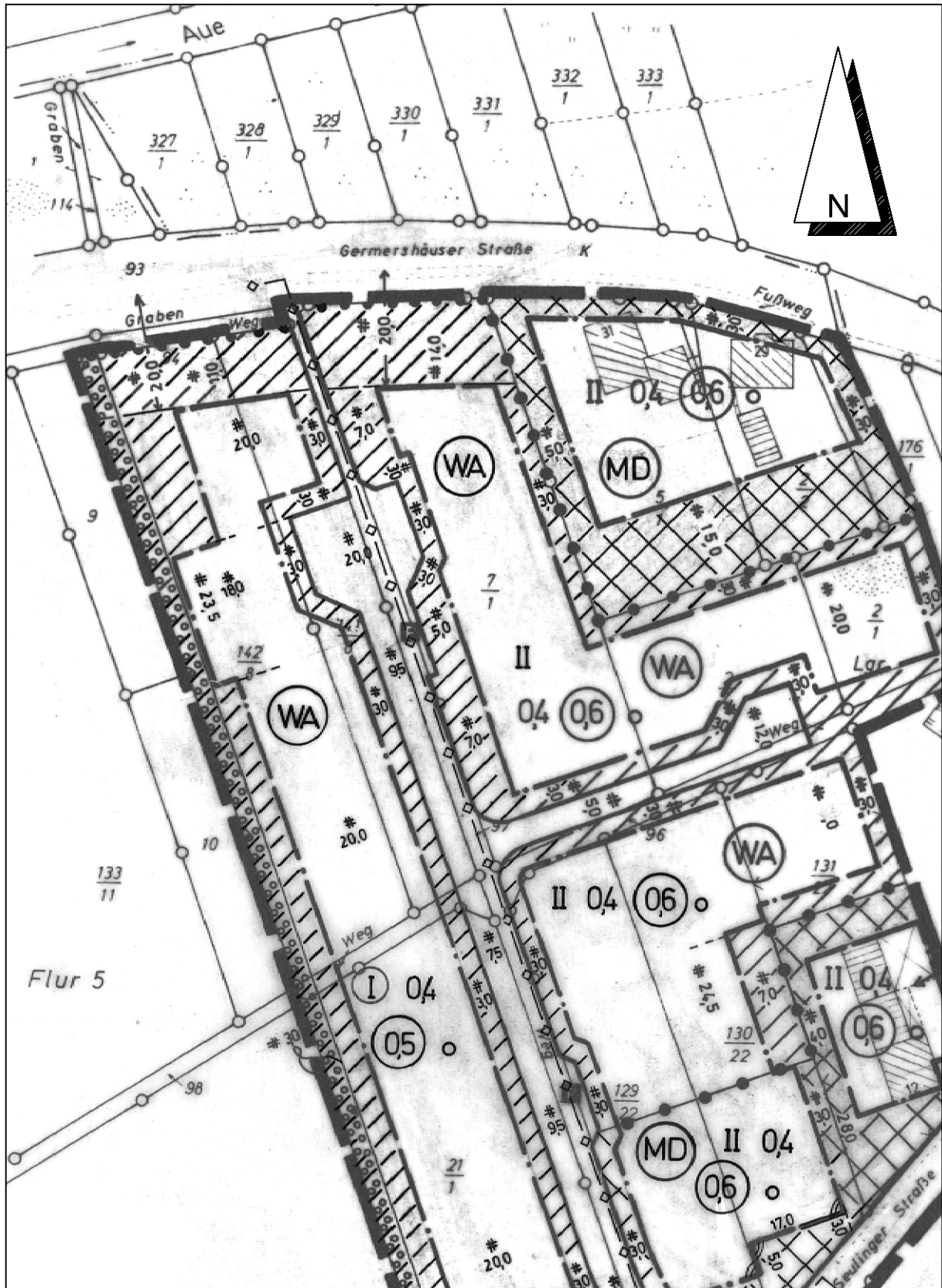
Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Wohnbaufläche dar. Die Bebauungsplanänderung kann aus ihm entwickelt werden.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt in seiner ursprünglichen Fassung für den Geltungsbereich seiner 1. Änderung Allgemeine Wohngebiete fest, die durch eine Wegeverbindung zur Kreisstraße hin getrennt sind. Bei einer Grundflächenzahl von jeweils 0,4 darf westlich dieses Weges eingeschossig bei einer Geschossflächenzahl von 0,5 (einschließlich der Flächen in Geschossen, die rechtlich keine Vollgeschosse sind) und östlich maximal zweigeschossig bei einer Geschossflächenzahl von 0,6 gebaut werden. Weiterhin wird für den westlichen Gebietsrand in einer Tiefe von 3 m bestimmt, dass standortheimische Laubbäume und Sträucher in einem Abstand von mindestens 10 m anzupflanzen sind und dass innerhalb dieses Bereiches Garagen und Nebenanlagen unzulässig sind. Die überbaubare Fläche hält einen Abstand von 20 m von äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße ein.

Ein Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan wird im Folgenden im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 3 „Nördlich der Seulinger Straße“
M 1 : 1.000



2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich ist Teil eines rechtlich festgesetzten Baugebietes, in dem die nicht überbauten Bereiche gemäß § 14 (2) der Niedersächsischen Bauordnung als Grünflächen anzulegen sind. Wertvoller Bewuchs ist nicht vorhanden. Nationale und europäische Ziele des Umweltschutzes werden durch die Inhalte der Planänderung nicht gefährdet. Durch die Planänderung wird kein zusätzliches Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Belange des Artenschutzes oder Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Diese Bebauungsplanänderung dient der Erweiterung der überbaubaren Fläche nach Norden. Dadurch soll eine flächensparendere Ausnutzung der betroffenen Bauflächen ermöglicht werden, da bislang ein verhältnismäßig großer Abstand zur Kreisstraße eingehalten wurde, die hier außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen verläuft. Er entspricht den Forderungen des § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes. Andererseits bietet das Gesetz die Möglichkeit, auch einen geringeren Abstand vorzusehen, wenn dies in einem Bebauungsplan erfolgt, der unter Mitwirkung der zuständigen Straßenbaubehörde aufgestellt wird. Diese Möglichkeit soll hier in Anspruch genommen werden, weil durch die Verringerung des Abstandes Belange des Straßenverkehrs, insbesondere der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf freier Strecke, nicht erkennbar beeinträchtigt werden.

Der zunächst vorgesehene Abstand der Baugrenzen von der Kreisstraße wurde so von der zuständigen Kreisstraßenverwaltung nicht akzeptiert, so dass der Planentwurf nach der öffentlichen Auslegung noch einmal geändert wurde und erneut auszulegen ist. Der akzeptierte Abstand von 14 m wird nunmehr in die Planzeichnung eingetragen. Nachdem die Kartenunterlage zwischenzeitlich aktualisiert wurde, ergibt sich daraus nunmehr die in der Zeichnung festgesetzte Planung.

Der Landkreis Göttingen weist darauf hin, dass im Rahmen der späteren Bebauung und Bepflanzungen der anliegenden Grundstücke entlang der Kreisstraße 106 gemäß interner Regelung (Kreistagsbeschluss) ein Mindestabstand zwischen Bäumen und äußerem Fahrbahnrand von 4,50 m einzuhalten sei.: Die Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS, Ausgabe 2009) gebe sogar Mindestabstände zwischen „Gefahrenstelle“ (wie nicht verformbare flächenhafte Hindernisse senkrecht zur Fahrbahn oder nicht verformbare punktuelle Einzelhindernisse) und äußerem Fahrbahnrand von 7,50 m vor).

Weiterhin weist der Landkreis Göttingen darauf hin, dass keine Genehmigung erteilt werde, sofern im Rahmen eines späteren Baugenehmigungsverfahrens die Erschließung der anliegenden Grundstücke an der Kreisstraße 106 über eine direkte Zufahrt erfolgen solle. Solche Zufahrten sind allerdings bereits in der Planzeichnung ausgeschlossen.

Anlässlich dieser Bebauungsplanänderung wird für die eingeschossige Bauweise die Geschossflächenzahl mit der Grundflächenzahl gleichgesetzt, weil unter Anwendung der heute gültigen Baunutzungsverordnung Flächen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, nicht mehr auf die zulässige Geschossfläche angerechnet werden. Das bedeutet, dass Untergeschosse oder Dachgeschosse innerhalb des Rahmens, der durch die Niedersächsische Bauordnung gesetzt wird, ohne Anrechnung zulässig sind.

Die Festsetzung für Anpflanzungen wird aktualisiert. Es werden nicht mehr ausdrücklich Bäume gefordert, um Probleme des Nachbarrechts wegen zu geringer Grenzabstände zu vermeiden. Der bisherige Mindestabstand von 10 m untereinander wird in einen Maximalabstand umgewandelt, um eine Mindestbepflanzung des Ortsrandes zu erreichen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung innerhalb eines durch Bebauungsplan abgesicherten Wohngebietes im Sinne des § 3a (1) BauGB, ohne dass eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird.

Erhebliche negative Umweltauswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten. Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt und bleibt unverändert.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

„Nördlich der Seulinger Straße“

vom 12.4.2012 bis einschließlich 14.5.2012

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde eine Baugrenze geringfügig geändert, was eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich machte.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde verkürzt gemäß § 4a (3) Satz 3 BauGB

vom 24.5.2012 bis einschließlich 8.6.2012

durchgeführt und vom Rat der Gemeinde Rollshausen beschlossen.

Rollshausen, den 11.07.2012

Siegel

gez. Reinhard Scharf
Bürgermeister



Westlich des Verbindungsweges



östlich des Verbindungsweges