

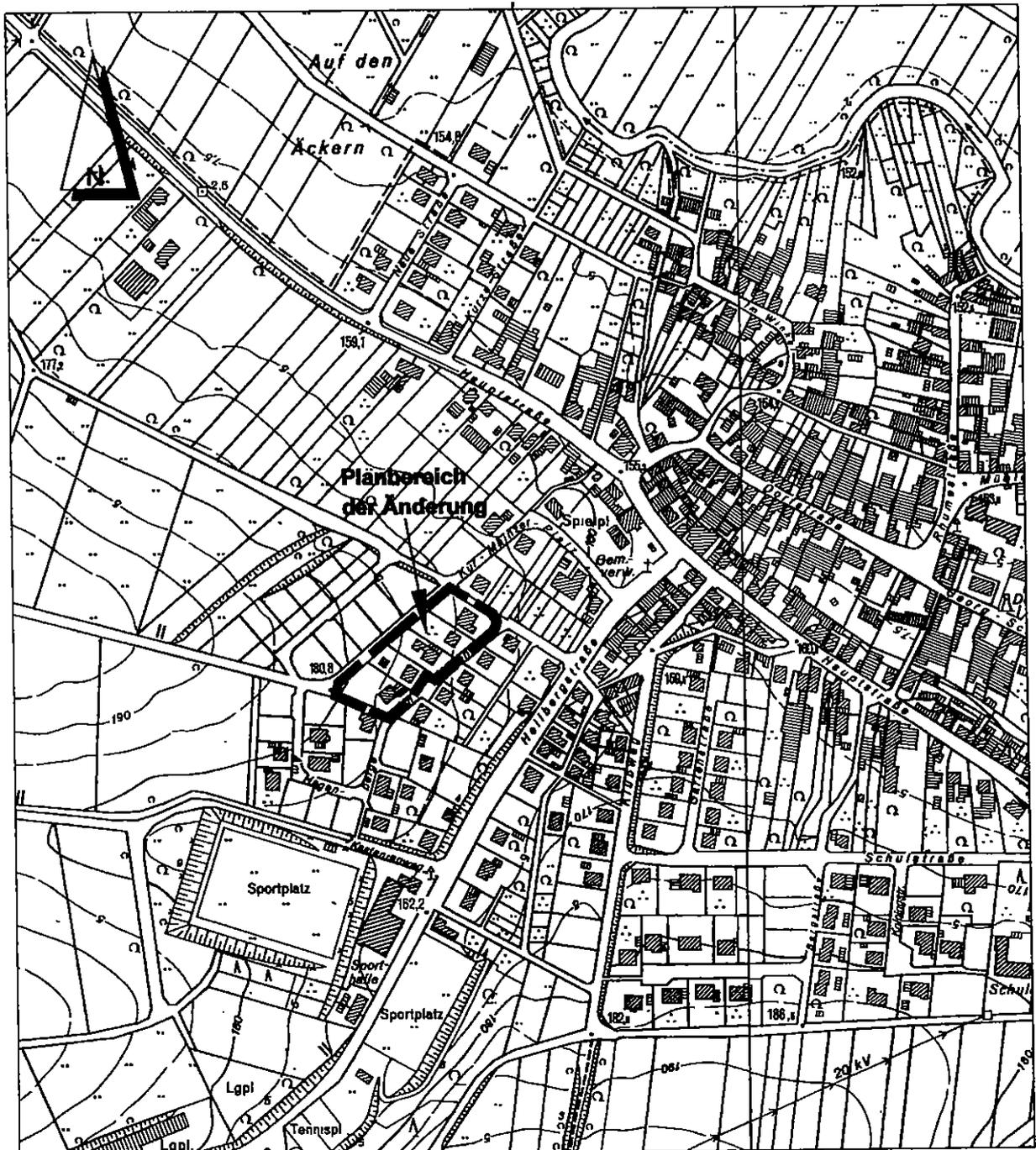
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gem. § 13 BauGB	gem. § 10 (1) BauGB	gem. § 10 (3) BauGB
1.3.2002			

GEMEINDE RÜDERSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „SCHINHOFF“

2. ÄNDERUNG (VEREINFACHT GEMÄSS § 13 BAUGB)



BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

**Bebauungsplan Nr. 1 „Schinhoff“
2. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB)**

Textliche Festsetzung

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung wird die Grundflächenzahl mit 0,2 neu festgesetzt und die Geschossflächenzahl auf 0,4 angehoben.

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Schinhoff“,
2. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB)**

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde Rüdershausen hat den Bebauungsplan Nr. 1 „Schinhoff“ aufgestellt, der am 21.8.1964 vom Rat der Gemeinde als Satzung beschlossen wurde. Am 30.11.1964 wurde der Bebauungsplan vom Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt und mit Bekanntmachung vom 18.12.1964 rechtsverbindlich.

Die Gemeinde Rüdershausen hat 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Schinhoff“ aufgestellt, der am 23.11.1965 vom Rat der Gemeinde als Satzung beschlossen wurde. Am 23.5.1966 wurde die 1. Änderung vom Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt und mit Bekanntmachung vom 18.6.1966 rechtsverbindlich.

Der Rat der Gemeinde Rüdershausen hat am 7.2.2002 die Aufstellung der 2. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung (vereinfacht) liegt im Westen der Ortslage, westlich der Straße Am Hagen. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Schinhoff" wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

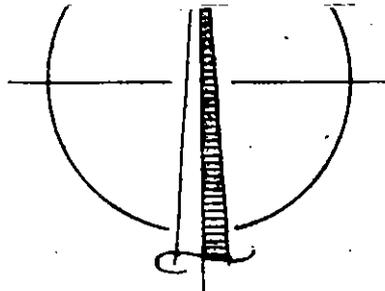
2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan Nr. 1 setzt für den Bereich der 2. Änderung ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) fest. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit bis II-geschossig und die Geschößflächenzahl mit 0,3 festgelegt worden. Die Bauweise ist mit offene Bauweise ausgewiesen. Die Stellung der baulichen Anlagen ist rechtwinklig zur Grundstücksgrenze festgelegt worden.

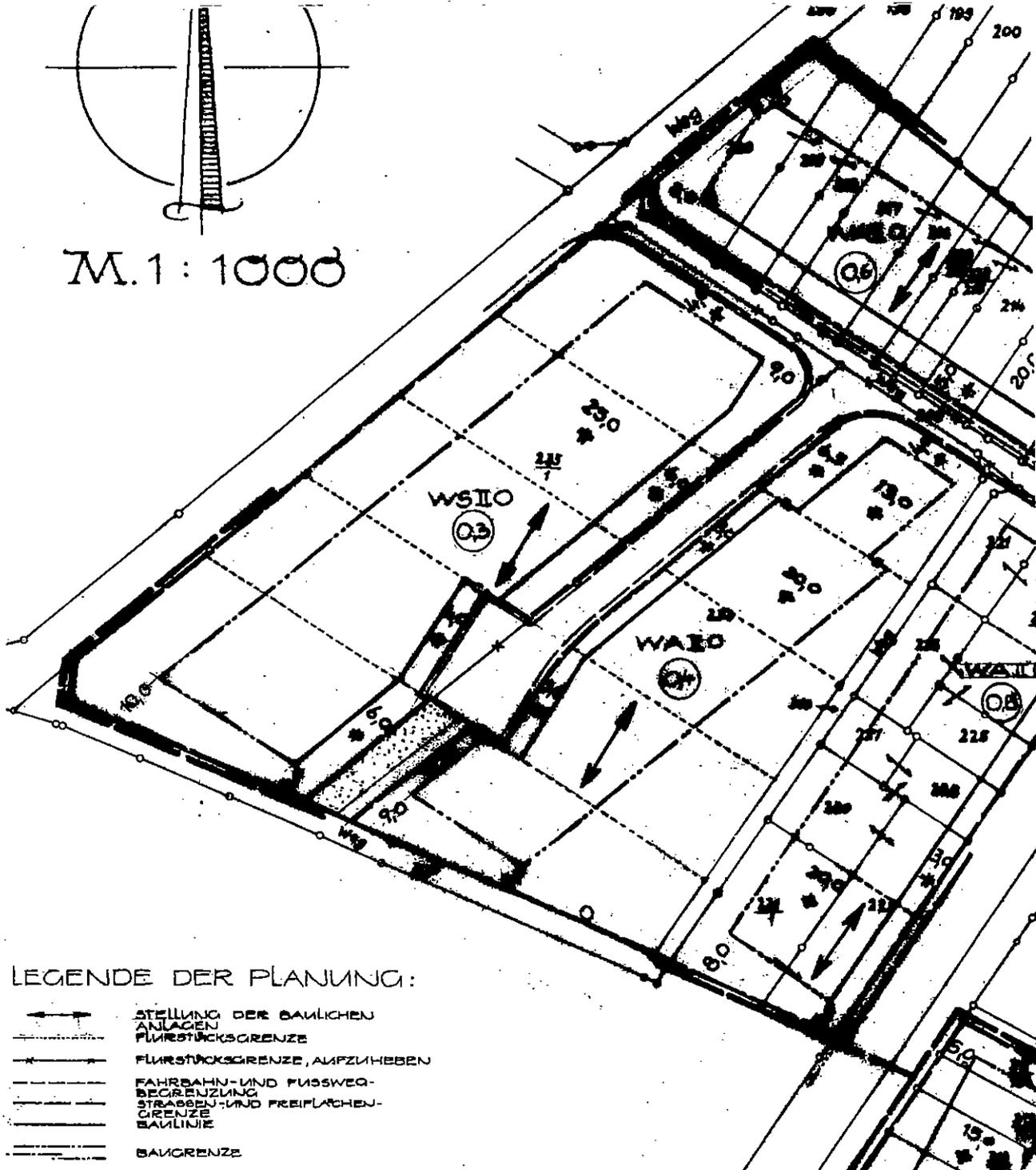
2.3 Natur und Landschaft

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 beinhaltet keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1 „Schinhoff“ mit 1. Änderung



M.1 : 1000



LEGENDE DER PLANUNG:

- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
- FLURSTÜCKSGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE, AUFZUHEBEN
- FAHRBAHN- UND FUSSWEG-BEGRENZUNG
- STRASSEN- UND FREIFLÄCHEN-GRENZE
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- FUSSWEG
- FAHRBAHN
- ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHE
- PRIVATE FREIFLÄCHE
- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- WS** KLEINSIEDLUNGSGEBIET
- I** EINGESCHOSSIG
- II** ZWEIFESCHOSSIG
- o** OFFENE BEBAUUNG
- (03)** GESCHOSSFLÄCHENZAHL

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der 2. Änderung (Planungsabsicht)

Die Änderung hat zum Ziel, die bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu verbessern. Unter diesem Gesichtspunkt hat der Rat der Gemeinde die Aufstellung der 2. Änderung (vereinfacht) beschlossen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung „Kleinsiedlungsgebiet (WS)“ bleibt unverändert.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Im Rahmen der 2. Änderung wird die Grundflächenzahl mit 0,2 (Obergrenze § 17 BauNVO) festgelegt. Damit soll die Obergrenze nur dargelegt werden, da sie auch vorher wirksam war.

Die Geschoßflächenzahl wird von 0,3 auf 0,4 angehoben, um die Zweigeschossigkeit auch über die max. zulässige Grundfläche nutzen zu können. Mit der Änderung findet auch die letzte Fassung der BauNVO-Anwendung. Danach ist der Dachausbau, soweit er unter 2/3 der Grundfläche bleibt, nicht auf die Geschoßzahl und die Geschoßflächenzahl anrechenbar. Damit wird die Möglichkeit eröffnet, mehr Wohnraum innerhalb der ausgewiesenen Baufläche zu schaffen.

Die Bauweise „offene Bauweise“ bleibt unverändert.

Die Stellung der baulichen Anlagen bleibt unverändert

3.4 Verkehr

Verkehrsflächen werden von der 2. Änderung nicht berührt.

3.5 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im übrigen sind alle Festsetzungen unverändert übernommen worden.

3.6 Begründung zur textlichen Festsetzung

Auf die zeichnerische Darstellung der 2. Änderung wurde verzichtet, da die Änderung durch Text zweifelsfrei dargelegt ist. Die vorgenommene Festlegung der Grundflächenzahl und die Erhöhung der Geschoßflächenzahl ist einwandfrei über die textliche Festsetzung nachvollziehbar. Somit ist bei der Änderung auf eine zeichnerische Darstellung verzichtet worden.

3.7 Natur und Landschaft – Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Wie bereits dargelegt, ist der Änderungsbereich über einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Kleinsiedlungsgebiet, ohne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgewiesen. Durch die Änderung wird der zulässige Eingriff in den Naturhaushalt nicht erhöht, da bereits die Höchstgrenze der Grundflächenzahl Anwendung gefunden hat. Lediglich kann

dann die Zweigeschossigkeit nicht voll ausgenutzt werden. Mit der Änderung wird die Möglichkeit eröffnet, die Obergeschosse II. Geschöß und Dachgeschöß besser nutzen zu können.

Damit wird jedoch nicht der Eingriff in den Naturhaushalt verändert. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Zur Verwirklichung der 2. Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch die Änderung nicht berührt. Im übrigen ist die Ver- und Entsorgung gewährleistet.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über den vorhandenen Regenwasserkanal.

4.4 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Der Gemeinde Rüdershausen entstehen durch die Verwirklichung der 2. Änderung keine Kosten.

Die Begründung hat zusammen mit der 2. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 1
"Schinhoff"

vom 25.03.2002 bis einschließlich 26.04.2002

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde gemäß § 9 (8) BauGB vom Rat der Gemeinde Rüdershausen beschlossen.

Rüdershausen, den 13.06.2002

Siegel

gez. Otto
Bürgermeister