

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

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

**GE** Gewerbegebiete  
 (§ 8 BauNVO)

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

**0,8** Geschosflächenzahl  
**0,6** Grundflächenzahl

**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)

**Straßenverkehrsflächen**  
**Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-  
 über Verkehrsflächen besonderer  
 Zweckbestimmung**

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

**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

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

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 der Änderung 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**

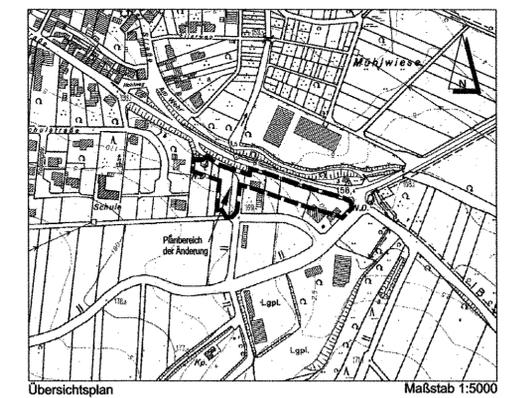
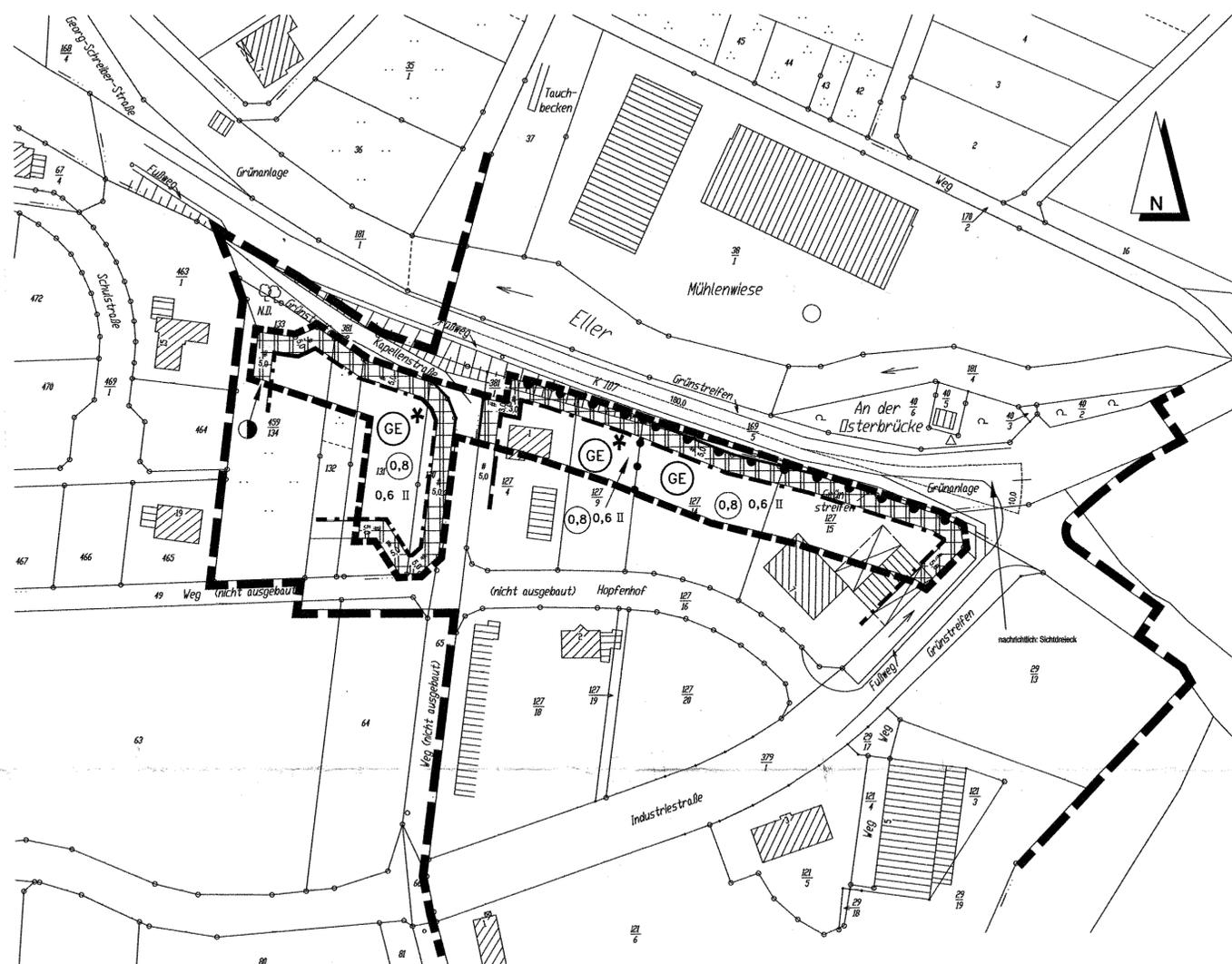
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Entlang der Grünanlage ist im Bauwuch eine dichte Bepflanzung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen, (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

Zulässig sind nur gewerbliche Anlagen die das Wohnen nicht wesentlich stören.  
 (§ 1 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO)  
 Es sind die Lärmrichtwerte für Mischgebiete: 60 dB (A) tagsüber, 45 dB (A) nachts einzuhalten.

**LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE**

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



**Planungsunterlage**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab 1:1000  
 Flur: 7 Maßstab 1:1000  
 Stand vom: 05.04.2000  
 Landkreis Göttingen  
 Gemeinde: Rüdershausen  
 Ver.- u. Katasterbehörde  
 Spinnakerstraßen  
 31111 Rüdershausen  
 im Auftrage  
 Angefertigt: 17.04.2000  
 Göttingen, den  
 Aktenzeichen: L 4 - 266/2000  
 Die Verfertigung ist nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet  
 (§ 13 Abs. 4 Nds. Verm.- u. Katastergesetz v. 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187)

**Praambel**  
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 96 der Nds.-Besondere Ordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde die vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 3B, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden örtlichen Bauutzungsverordnungen) beschlossen.  
 Rüdershausen, den 21.09.2000

**Planverfasser**  
 Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
 Hannover im Mai 2000  
**BÜRO KELLER**  
 Büro für städtebauliche Planung  
 30559 Hannover, Lothringers Strasse 15  
 Telefon 0511 752250 Fax 528682

**Inkrafttreten**  
 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (Der Satzungsbeschluss \*) der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.10.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, ist damit am 19.10.2000 in Kraft getreten.  
 Rüdershausen, den 27.11.2000

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.04.2000 die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB \*) ortsüblich bekannt gemacht.  
 Rüdershausen, den 21.09.2000

**Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.06.2000 dem Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB sowie die Beteiligung gem. § 4 i.V.m. § 13(3) BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.06.2000 bis 31.07.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt.  
 Rüdershausen, den 21.09.2000

**Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
 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 geltend gemacht worden.  
 Rüdershausen, den

**Planunterlage**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / L4 - 264 / 2000  
 Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, in der zuletzt geltenden Fassung).  
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 4/2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 Katasteramt Göttingen, den 04. Okt. 2000

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (§ 13 BauGB) nach Prüfung der vorgebrachten Anträge in seiner Sitzung am 21.09.2000 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Rüdershausen, den 21.09.2000

**Mängel der Abwägung**  
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
 Rüdershausen, den

**Genehmigung**  
 Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist dem/der am 3) gemäß § 10 Abs. 2 BauGB angezeigt worden.  
 Die/der 2) hat am (Az.: ) erklärt, dass sie/er unter Auflage(n) mit Maßgaben 5) - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 10 Abs. 2 BauGB).

**RÜDERS-  
 HAUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 3B**

**GEWERBEGEBIET**

**2. ÄNDERUNG  
 (VEREINFACHT GEM. § 13 BauGB)**

**M. 1:1000**

**URSCHRIFT**

**BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,  
 PLANZEICHENVERORDNUNG,  
 IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG**

**BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER**

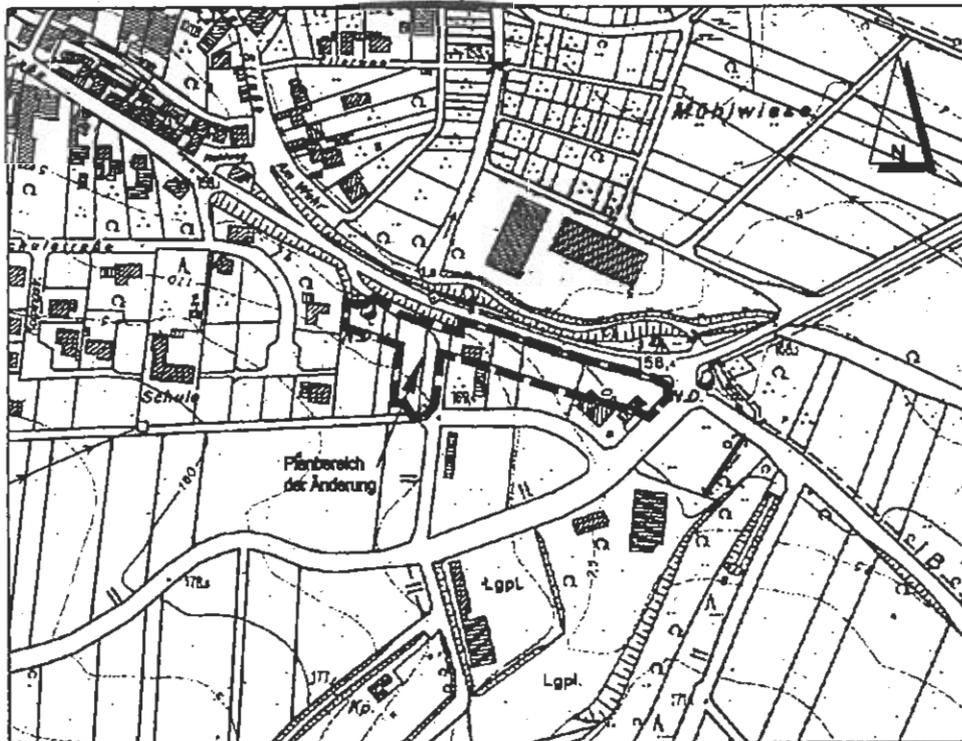
GEM. § 13 BauGB	GEM. § 10 (1) BauGB	Gem. § 10 (3) BauGB		
BEARBEITET AM: 16.05.2000 / R.O.				

# URSCHRIFT

## BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:  16.05.2000	gem. § 13 BauGB	gem. § 10 (1) BauGB	gem. § 10 (3) BauGB

GEMEINDE RÜDERSHAUSEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 3B "GEWERBEGEBIET" 2.ÄNDERUNG  
(VEREINFACHT GEMÄSS § 13 BAUGB)



## **1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschluß**

Die Gemeinde Rüdershausen hat in den Jahren 1977 - 1978 den Bebauungsplan Nr. 3B "Gewerbegebiet" aufgestellt. Dieser wurde am 14.12.1978 von der Bez. Reg. Braunschweig genehmigt. Mit Bekanntmachung vom 16.1.1979 wurde der Bebauungsplan Nr. 3B rechtsverbindlich.

Mit Beschluß vom 13.4.1987 hat der Rat der Gemeinde Rüdershausen die Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 3B beschlossen. Am 6.8.1987 wurde die 1. Änderung (vereinfacht) als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung vom 22.9.1987 wurde die 1. Änderung rechtsverbindlich.

Mit Beschluß vom 06.04.2000 hat der Rat der Gemeinde Rüdershausen die Aufstellung der 2. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 3B "Gewerbegebiet" beschlossen.

### **1.2 Planbereich**

Der Geltungsbereich 2. Änderung (vereinfacht) betrifft nur einen Teil des Bebauungsplanes und liegt südlich an der K 107. Der Planbereich der 2. Änderung (vereinfacht) wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

## **2. Planungsvorgaben**

### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

### **2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)**

Der Bebauungsplan setzt in seiner ursprünglichen Fassung die Baugrenze zur K 107 in einem Abstand von 15 m zum nächsten Fahrbahnrand der Kreisstraße fest. Desweiteren sind Sichtflächen mit 23 x 180 m bzw. 120 m Schenkellänge festgesetzt worden.

Ein Ausschnitt des ursprünglichen Bebauungsplanes wird nachfolgend dargestellt.

### **2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)**

Das Gebiet der Änderung ist ein rechtsverbindlich ausgewiesenes Gewerbegebiet, welches entsprechend gewerblich genutzt wird. Der rechtsgültige Bebauungsplan setzt keine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen fest.

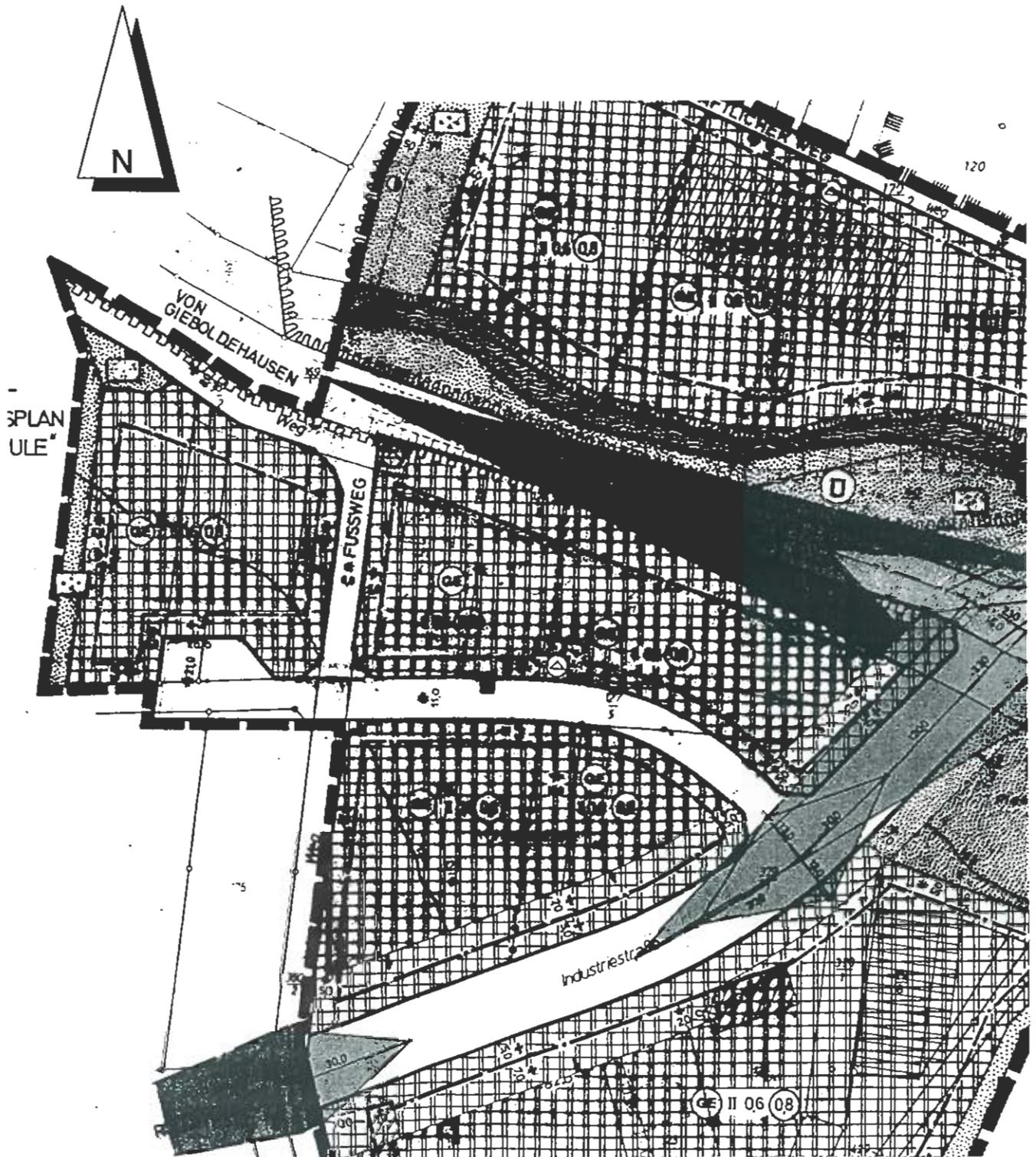
Durch die Änderung wird der zulässige Versiegelungsgrad nicht erhöht (Grundflächenzahl bleibt unverändert). Lediglich können die Gebäude auf den Grundstücken weiträumiger angeordnet werden.

## **3. Verbindliche Bauleitplanung**

### **3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

Ziel der Änderung ist es, die überbaubare Fläche zu erweitern, indem der Abstand der Baugrenze zum nächsten Fahrbahnrand der Kreisstraße reduziert wird.

verkleinerter Ausschnitt ursprünglicher Bebauungsplan  
mit eingearbeiteter 1. Änderung, M. 1:1.000



Der festgesetzte Abstand zur Kreisstraße beruht auf dem Nds. Straßengesetz für freie Strecken der Landes- und Kreisstraßen. Diese Abstandsregelung sollte sicherstellen, daß die Verbreiterung der Straßen erhalten bleibt. Die Straßenabschnitt der K 107 ist in die Ortsdurchfahrt von Rüdershausen mit einbezogen worden. Die Ortsdurchfahrt ist neu ausgebaut. Erweiterungen des Straßenquerschnittes sind aufgrund der Verkehrsbelastung nicht erforderlich. Unter diesen Gesichtspunkten ist ein Aufrechterhalten des hohen Abstandes der überbaubaren Fläche nicht mehr vertretbar. Außerdem ist die Gemeinde gehalten, sparsam mit Grund und Boden umzugehen (§ 1a BauGB), so daß es sinnvoll erscheint, die baulichen Möglichkeiten auf den Grundstücken zu verbessern, bevor weitere Gewerbegebiete ausgewiesen werden.

Die festgesetzten Sichtflächen sind auf der Grundlage entwickelt worden, daß die Industriestraße die Funktion einer Kreisstraße übernimmt. Dementsprechend sollte auch die Kreuzung umgebaut werden. Inzwischen ist die Kreisstraßenführung Richtung Rollshausen aufgegeben und die Kurvenführung der K 107 verbessert und neu ausgebaut worden. Somit ist das Sichtfeld in dem festgesetzten Umfang nicht mehr erforderlich und wird kleiner neu dargestellt.

### 3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert bestehen.

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

#### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der 2. Änderung (vereinfacht) 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 des Bebauungsplanes nicht berührt. In übrigen ist die Ver- und Entsorgung gewährleistet.

#### 4.4 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Der Gemeinde Rüdershausen entstehen durch die Verwirklichung dieser Planung keine Kosten.

Die Begründung wurde gemäß § 9 (8) BauGB vom Rat der Gemeinde Rüdershausen beschlossen.

Rüdershausen, den 21.09.2000



  
Bürgermeister  
(040)