

# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

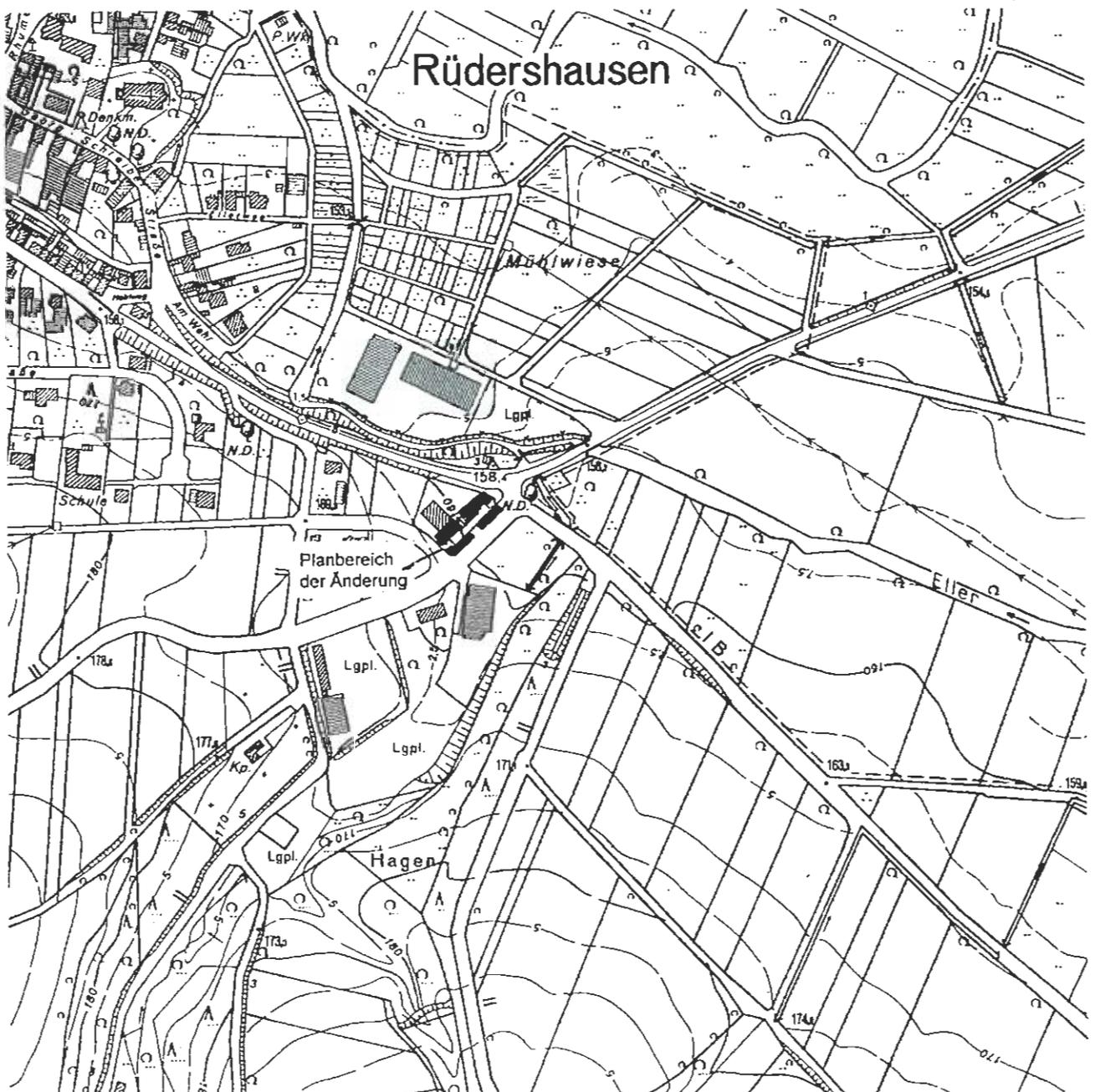
## URSCHRIFT

Stand der Planung	gem. § 13 BauGB	gem. § 10 (1) BauGB	
20.6.2002			

GEMEINDE RÜDERSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 3B „GEWERBEGEBIET“

3. ÄNDERUNG (VEREINFACHT GEMÄSS § 13 BAUGB)



**Bebauungsplan Nr. 3B „Gewerbegebiet“**  
**3. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB)**

## Textliche Festsetzung

Im Plangebiet der 3. Änderung sind Nebenanlagen als Grenzbebauung im Sinne des § 14 BauNVO als Ausnahme zugelassen, soweit es nur überdachte Lagerflächen sind und entlang der Grenze keine geschlossene Wand, sondern nur Stützpfeiler mit einem Mindestabstand von 2,0 m untereinander aufweisen. Die Grundfläche der überdachten Lagerfläche ist bis 120 m<sup>2</sup> zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Präambel

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 die vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 3B, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden/ örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rüdershausen, den 22.08.2002  
i. V. Lange  
Bürgermeister  
(Lange)

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.6.2002 die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3B beschlossen. 6) Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich am 21.6.2002 bekanntgemacht worden.

Rüdershausen, den 22.08.2002  
i. V. Lange  
Bürgermeister  
(Lange)

Kartengrundlage: Flurkartenwerk  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 1 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nr. GVBl. S. 187, in der zuletzt geltenden Fassung).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1/98). 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.

Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Juni 2002  
**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30689 Hannover, Lohmühlenstraße 15  
Telefon (0511) 522639 Fax 529682

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.6.02 dem Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB sowie die Beteiligung gem. § 4 i.V.m. § 13 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.6.02 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und Begründung haben vom 30.6.02 bis 1.8.02 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt.

Rüdershausen, den 22.08.2002

i. V. Lange  
Bürgermeister  
(Lange)

Der Rat der Gemeinde hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (§ 13 BauGB) nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 20.6.2002 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rüdershausen, den 22.08.2002  
i. V. Lange  
Bürgermeister  
(Lange)

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist dem/der Bürgermei-  
ster/sterin am 2) am 3) gemäß § 10 Abs. 2 BauGB angezeigt worden.

Die/die 2) hat am (Az.: ) erklärt, daß dieser unter Auflagen/ mit Maßgaben 5) keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Der Satzungsbeschluss der vereinfachten Änderung 5) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.08.02 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 22.08.02 in Kraft getreten.

Rüdershausen, den 22.08.2002  
i. V. Lange  
Bürgermeister  
(Lange)

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Art. 3 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Rüdershausen, den  
Bürgermeister

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

Rüdershausen, den  
Bürgermeister

- Anmerkungen
- 1) Nur falls erforderlich
  - 2) Bezirksregierung bzw. Landkreis entsprechend der Regelung in §1 DVVBauGB vom 14.7.1987
  - 3) Eingangsdatum bei der Bez.-Reg. bzw. dem Landkreis.
  - 4) Ablauf der 3-Monats-Frist.
  - 5) Nichtzutreffendes streichen.
  - 6) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluss gefaßt wurde.

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3B „Gewerbegebiet“,  
3. 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. Am 21.9.2000 wurde die 2. Änderung (vereinfacht) als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung vom 19.10.2000 wurde die 2. Änderung rechtsverbindlich.

Mit Beschluß vom \_\_\_\_\_ hat der Rat der Gemeinde Rüdershausen die Aufstellung der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 3B „Gewerbegebiet“ beschlossen.

**1.2 Planbereich**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung (vereinfacht) betrifft nur einen sehr geringen Teil des Bebauungsplanes und liegt in der Mittellage des Bebauungsplangebietes. Der Planbereich der 3. 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 Nr. 3B wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

**2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)**

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der 3. Änderung eine nicht überbaubare Gewerbegebietsfläche fest. Über die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche trifft der Bebauungsplan keine Festsetzung. Ein Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan mit rechtsverbindlichen Änderungen wird nachfolgend dargestellt.



## 2.3 Natur und Landschaft

Das Gebiet der Änderung betrifft 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 (Die Grundflächenzahl bleibt unverändert.)

## 3. Verbindliche Bauleitplanung

### 3.1 Ziel und Zweck der Änderung (Planungsabsicht)

Ziel der Änderung ist es, im Änderungsbereich eine überdachte Lagerfläche als Grenzbebauung zu ermöglichen. Da diese bauliche Anlage nur unter bestimmten Auflagen möglich wird, muß die Anlage als Ausnahme zugelassen werden.

Im Vorfeld zur Änderung wurde geprüft, ob zur Vermeidung einer Grenzbebauung ein Erwerb von öffentlicher Verkehrsfläche oder Grünfläche möglich ist. Da die Fläche zwischen ausgebautem Fußweg und Grundstücksgrenze als Grabenfläche ausgebaut ist und die Böschungskante 0,5 m vor der Grenze endet, kann die Fläche nicht privatisiert werden. So wird dem Betrieb über eine offene Grenzbebauung eine überdachte Lagerfläche ermöglicht.

### 3.2 Textlichen Festsetzung

Mit der Textlichen Festsetzung soll in der nicht überbaubaren Fläche eine überdachte Lagerfläche ermöglicht werden. Diesbezüglich wird die Textliche Festsetzung nur auf den sehr begrenzten Änderungsbereich der 3. Änderung bezogen.

Diese überdachte Lagerfläche soll einerseits nicht über eine max. Größe von 120 m<sup>2</sup> hinausgehen, andererseits soll aber auch eine Grenzbebauung möglich sein. Die Grenzbebauung stellt dahingehend Ansprüche, daß auf die Grenze keine geschlossene Wand gestellt werden darf, da die Zugänglichkeit zur Errichtung und zur Pflege nicht von der Straßenseite gewährleistet ist. Somit darf die bauliche Anlage nur durch Pfeiler auf der Grenze erstellt werden, die vom Grundstück aus gepflegt werden können. Der Abstand der Pfeiler untereinander muß mindestens 2,0 m betragen, um die Offenhaltung zu gewährleisten.

Da die bauliche Anlage nur unter diesen Voraussetzungen zulässig sein soll, ist sie als Ausnahme unter diesen Bedingungen zugelassen worden.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht wird vom Landkreis darauf hingewiesen, daß die offene Grenzwall möglich ist bei Erteilung einer Befreiung von § 30 NBauO i.V.m. § 8 DVNBauO.

### 3.3 Sonstige Festsetzungen

Die Festsetzungen der 3. Änderung bleiben unverändert erhalten.

**4. Zur Verwirklichung der 3. Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen**

**4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen**

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der 3. 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. Im 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 hat zusammen mit der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 3B

"Gewerbegebiet"

vom 30.6.02 bis einschließlich 1.8.2002

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

Rüdershausen, den 22.08.2002

*i.V. Lange*  
Bürgermeister  
(Lange)

