

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)

0,4 Geschosflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II als Höchstmaß

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

O Offene Bauweise

--- Baugrenze

→ Stellung der baulichen Anlagen
(Längs Achse des Hauptbaukörpers)

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen, die von der
Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

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 FESTSETZUNG

- Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 55, 97 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde die vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvereinfachungen über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Rüdershausen, den 29.01.1996

Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover, im August 1995

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530, Fax (0511) 522532

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.

Rüdershausen, den 29.01.1996

Der Rat der Gemeinde hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (§ 13 (1) BauGB) nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 20.12.95 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rüdershausen, den 29.01.1996

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Der Satzungsbeschluss der vereinfachten Änderung ist gemäß § 12 BauGB am 09.05.1996 im Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht worden.

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 09.05.1996 in Kraft getreten.

Gemeinde Rüdershausen
Der Bürgermeister

Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Aufstellen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Rüdershausen, den 29.01.1996

Gemeinde Rüdershausen
Der Bürgermeister

Gemeindedirektor

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

Rüdershausen, den

Gemeindedirektor

Anmerkungen

- Nur falls erforderlich
- Bezirksregierung bzw. Landkreis entsprechend der Regelung in § 1 DVBAuGB vom 14.7.1987
- Eingangsdatum bei der Bez.-Reg. bzw. dem Landkreis.
- Ablauf der 3-Monats-Frist.
- Nichtzutreffendes streichen.
- Nur wenn ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde.

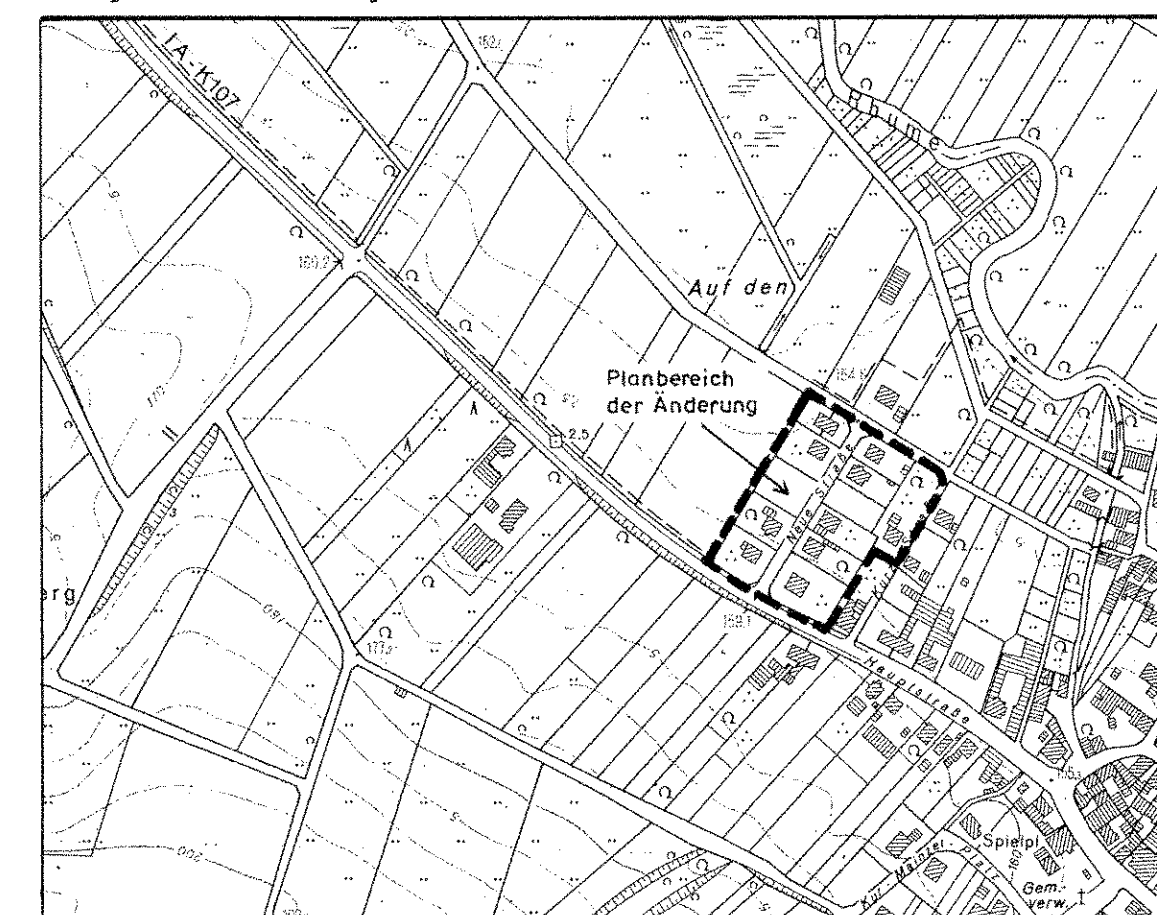
Göttingen, den 28.02.96

Landkreis Göttingen
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Gartenland
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtspl.)
- Graben

Ausschnitt aus der DGK 5 Nr. 4427 Fortführungsstand 1994
Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 5.07.95 Az: VAB 1114/95
Herausgeber: Katasteramt Göttingen



Übersichtspl. 1:5000

RÜDERSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

AUF DEN ÄCKERN 1. ÄNDERUNG

(VEREINFACHT GEM. § 13 (1) BauGB)

URSCHRIFT

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVER-
ORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG,
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN
FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

GEM. § 13 (1) BauGB	GEM. § 10 BauGB	GEM. § 11 BauGB		
BEARBEITET: 03.08.1995 / RO.	STAND: 20.12.1995 / RO.			

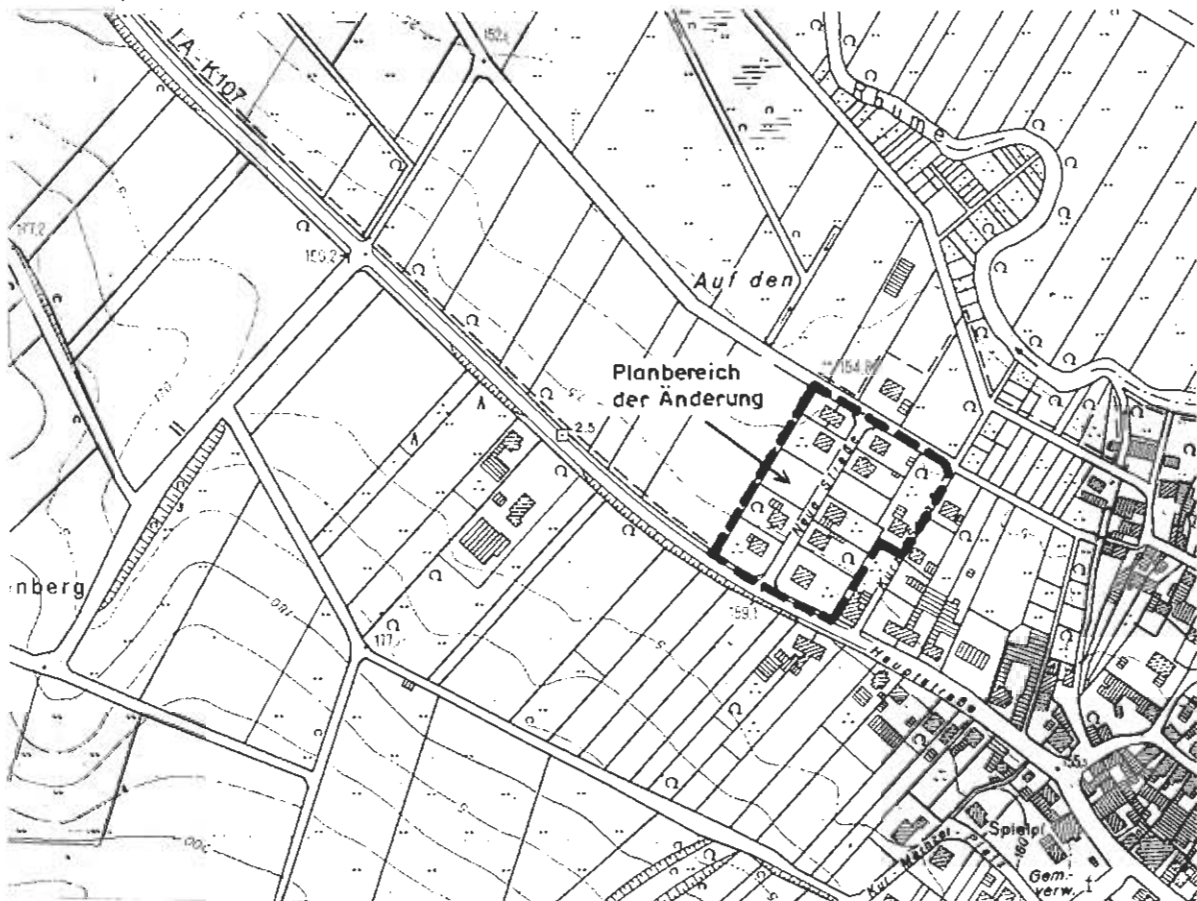
URSCHRIFT

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 13 (1) BauGB	gem. § 10 BauGB	gem. § 11 BauGB
20.12.1995			

GEMEINDE RÜDERSHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "AUF DEN ÄCKERN" 1. ÄNDERUNG
(VEREINFACHT GEMÄSS § 13 (1) BAUGB)

Übersichtsplan 1:5000



Ausschnitt aus der DGK 5 Nr. 4427 Fortführungsstand 1994
Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 5.07.95 Az: VAB 1116/95
Herausgeber: Katasteramt Göttingen



Der Bebauungsplan Nr. 4 "Auf den Äckern" wurde vom Rat der Gemeinde Rüdershausen am 10.9.1965 als Satzung beschlossen und vom Regierungspräsidenten in Hildesheim am 10.1.1966 genehmigt. Mit Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan am 8.2.1966 rechtsverbindlich.

Der Rat der Gemeinde hat am 20.4.1995 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen.

Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung (vereinfacht) liegt im Westen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Auf den Äckern". Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung i. M. 1:5.000 dargestellt begrenzt.

Änderungsanlaß

Von Seiten der Eigentümer wurde der Antrag gestellt, die überbaubare Fläche zu erweitern, um die Grundstücke baulich besser nutzen zu können.

Inhalt der Änderung

Die Baubänder beidseitig der Neue Straße werden von 15 m auf 20 m Bautiefe erweitert.

Die Baufläche für das Flurstück 166/1 wird auch erweitert. Gleichzeitig wird im Rahmen der Änderung auf die Festsetzung der Baulinie verzichtet.

Begründung

Für die heutigen Wohnraumanprüche mit großflächigen Wohnräumen und Wintergärten sind die ausgewiesenen überbaubaren Flächen zu klein festgelegt. Die vorhandenen Grundstücke sind so groß, daß problemlos eine größere Fläche überbaut werden kann. Mit Sicht auf den knappen Wohnraum erscheint es sinnvoll, die überbaubare Fläche in dem vorhandenen Baugebiet aufzuweiten.

Da die Grundstücke bis auf zwei Baulücken bebaut sind, ist die Aufrechterhaltung der Baulinie nicht mehr erforderlich. Durch die Bebauung der noch offenen Baulücke kann die städtebauliche Staffelung der Gebäude zwar geändert werden. Es führt jedoch nicht dazu, die städtebauliche Ordnung durcheinander zu bringen. Die Staffelung kann eine andere werden, die sich nicht auf das gesamte Straßenbild verunstaltend auswirkt. Diesbezüglich wird auf die Baulinie verzichtet.

Das Sichtdreieck wird im Bereich der Wohnstraße in Anlehnung an die RAS-K-1 geändert (10 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße), um auch hier die überbaubare Fläche erweitern zu können.

Im Rahmen der 1. Änderung wird die Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Im übrigen bleiben alle weiteren Festsetzungen unverändert erhalten.

Natur und Landschaft

Durch die Änderung - Erweiterung der überbaubaren Fläche wird der zulässige Versiegelungsgrad im Baugebiet nicht erhöht. Die zulässige Geschosßflächenzahlen, die den Versiegelungsgrad festlegte, ist unverändert beibehalten. Durch die Änderung wird der Eingriff in den Naturhaushalt nicht erhöht. Somit sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

Durch die vorgenommene Änderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, so daß die Änderung gemäß § 13 (1) BauGB als vereinfachte Änderung durchgeführt wird.

Abwägungsvorgang

Von Seiten der Bürger wurden folgende Bedenken vorgetragen.

1. Die Formulierung des Planungsbüros Keller, nähere Anschrift bekannt, ist schlichtweg abenteuerlich, wenn es schreibt, daß von Seiten der Eigentümer der Antrag gestellt wurde, die überbaubare Fläche zu erweitern. Wir sind selbst Eigentümer und haben zu keiner Zeit den Antrag gestellt.

In dem gesamten Baugebiet gibt es nur noch eine Baulücke. Sämtliche Eigentümer, die vorher gebaut haben, sind mit einer Bautiefe von 15 m ausgekommen. Aus diesem Grunde ist es uns unverständlich, daß der Eigentümer des letzten unbebauten Bauplatzes jetzt nun nicht mehr mit der vorgeschriebenen Bautiefe auskommt. Obwohl auf sämtlichen Grundstücken nur Ein oder Zweifamilienhäuser gebaut wurden, liegt nun die Vermutung nahe, daß auf dem Grundstück 170/10 ein Mehrfamilienhaus (Mietskaserne) gebaut werden soll. Dies kann doch wirklich nicht der Wunsch der anderen Mitbewohner dieser Region sein.

Unter keinen Umständen stimmen wir einer Änderung der Baulinie zu, da uns vor Baubeginn von der Gemeinde offeriert wurde, daß die Baulinien geändert werden können, weil wir vorhatten, unser Wohnhaus einen Meter in Richtung Straße vorzuziehen.

Es ist uneinsehbar, daß bei dem letzten unbebauten Grundstück alle Vorschriften, die für das gesamte Baugebiet galten, über Bord geworfen werden sollen.

Wie wir bereits erwähnt haben, werden wir zu einer pauschalen Erweiterung der Bautiefe nicht zustimmen.

Wenn die Baufläche, Flurstück 166/1, geringfügig erweitert wird, haben wir gegen diese Maßnahme keine Bedenken.

Ebenfalls haben wir keine Bedenken, wenn das Sichtdreieck im Bereich der Wohnstraße in Anlehnung an die RAS-KL-1 geringfügig geändert wird.

Abwägung der Gemeinde

Wenn zwei Eigentümer aus dem Baugebiet den Antrag stellen, die überbaubare Fläche zu erweitern, um die Gebäude anders auf dem Grundstück anzuordnen bzw. zu erweitern, so ist die Gemeinde gehalten, diesen Antrag sachgerecht zu prüfen. Gibt es im Rahmen der Prüfung keine wesentlichen Argumente, die dagegen sprechen, wird eine Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt. Diese Änderung kann sich nicht allein auf ein Grundstück der Antragsteller beziehen, da diese damit gegenüber den übrigen Beteiligten bevorzugt werden. So ist es die Praxis, daß ein zusammengehörender Bereich als Änderungsgebiet gefaßt wird. Damit ist die Formulierung in der Begründung richtig getroffen.

Durch die Änderung wird die bauliche Ausnutzung des Grundstückes nicht erhöht. Die Bedenken bezüglich einer Mietskaserne sind völlig aus der Luft gegriffen. So kann auf einem Baugrundstück mit 1.000 m² mit einer Grund- und Geschößflächenzahl von 0,4 nur eine Geschößfläche von 400 m² erstellt werden. Diese Baumasse könnte bereits nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan auf der 15 m tiefen Baufläche erstellt werden. Durch die Änderung wird die zulässige Baumasse nicht erhöht. Lediglich die Anordnung der Baumasse wird durch die geplante Änderung großzügiger ermöglicht. Hieraus kann für das Grundstück der Widerspruchsführer kein Nachteil abgeleitet werden.

Wenn nun den bebauten Grundstücken die Möglichkeit eröffnet wird, ihr Gebäude durch Anbauten nach Südosten oder Nordwesten zu erweitern, soweit es die zulässige Grund- und Geschößflächenzahl zuläßt, stellt dies für das einzelne Baugrundstücke keinen Nachteil dar.

Das heute die Wohnraumsprüche größer sind, zeigen eindeutig die Baugrundrisse in den heutigen Neubaugebieten auf. Wenn nun ältere Baugebiete dem heutigen Baustandort angepaßt werden, ist das nur selbstverständlich, um den Bewohnern die Verbesserung ihrer Wohnqualität zu ermöglichen.

Wie in der Begründung dargelegt, besteht aus städtebaulicher Sicht nicht die Notwendigkeit, die Baulinie zu erhalten. Mit der Aufgabe der Baulinie werden nicht alle Vorschriften über Bord geworfen. Das geplante Wohngebäude muß dennoch in der festgesetzten überbaubaren Fläche gebaut werden. Da durch ein Verspringen der Baukörper die städtebauliche Ordnung nicht gestört wird, kann diese Festsetzung aufgehoben werden.

Die Bedenken sind unbegründet und sollten zurückgewiesen werden.

2. Mit der Änderung des Planbereiches bin ich nicht einverstanden, weil auch auf diesem Grundstück die 6 m Bebauungsgrenze anstatt 4 m zur Neue Straße hin eingehalten werden sollte. Es ist doch ein besseres Bild für die Straße.

Abwägung der Gemeinde

Der rechtsgültige Bebauungsplan setzt zur Neue Straße die Baulinie mit 4 m Abstand fest. Durch die Änderung wird die Baulinie in eine Baugrenze geändert. Dadurch wird den Bauherren die Möglichkeit eröffnet, auch auf 6 m zurückzugehen. Grundsätzlich besteht kein Anlaß, den Versatz durch Zurückhalten der Baufläche aufzugeben. Das Straßenbild wird nicht dadurch verbessert, wenn alle Gebäude in einer Zeile stehen. Aus diesem Grund wird auch die Baulinie aufgehoben. So trägt ein Verspringen der Wohngebäude zu unterschiedlichen Straßenräumen bei, die das Straßenbild beleben. Die Bedenken sind unbegründet und sollten zurückgewiesen werden.

3. Mit der Planbereichsänderung bin ich nicht einverstanden auch wegen der Bautiefe von 15 m auf 20 m. Alle anderen Bauherren mußten die 15 m Bautiefe einhalten. Warum muß jetzt auf einmal die Bautiefe auf 20 m erweitert werden, wenn es nur für einen Bauherren noch Vorteile bringt. Gegen die Sichertreick-Sache zur Kreisstraße hin und die Bauplatz-Sache Kurze Straße haben ich keine Einwände.

Abwägung der Gemeinde

Zu der damaligen Zeit, als der Bebauungsplan aufgestellt wurde, war der Anspruch an die Wohnfläche nicht so groß wie heute. Wenn nun der Bebauungsplan mit einer größeren überbaubaren Fläche den heutigen Ansprüchen angepaßt wird, so haben alle, die von der Änderung betroffen sind, den Vorteil, ihre Gebäude zu erweitern. Wenn die Erweiterung heute nicht beabsichtigt ist, stellt allein die Möglichkeit eine Verbesserung dar.

Die Bedenken sind unbegründet und sollten zurückgewiesen werden.

4. Ich bin unter der Bedingung einverstanden, daß auch mein Flurstück 117/1 die gleichen Vergünstigungen-Bautiefe und Wegfall der Baulinie - erhält. Als Begründung liegen die gleichen Argumente die vor Jahren genannt vor.

Diese Erklärung umfaßt gleichzeitig eine Antragsstellung.

Abwägung der Gemeinde

Die Bedenken betreffen nicht das Gebiet der Änderung. Eine Erweiterung des Änderungsbereiches würde dazu führen, daß das Änderungsverfahren, Beteiligung der Betroffenen und Anhörung der Träger öffentlicher Belange erneut durchgeführt werden müßte.

Auch müßte die Planungsunterlage vom Katasteramt erweitert werden. Es ist daher einfacher dieses Verfahren abzuschließen und für diesen Antrag eine gesonderte Änderung durchzuführen. Diese könnte auch im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Die Bedenken zur 1. Änderung werden als unbegründet zurückgewiesen.

Für das Flurstück 117/1 wird die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Auf den Äckern" beschlossen.

Damit sind die Bedenken ausgeräumt.

5. Ich bin unter der Bedingung einverstanden, wie sie auch vorstehend zum Ausdruck gebracht wurde.

Abwägung der Gemeinde

Die Bedenken betreffen nicht das Gebiet der Änderung. Eine Erweiterung des Änderungsbereiches würde dazu führen, daß das Änderungsverfahren, Beteiligung der Betroffenen und Anhörung der Träger öffentlicher Belange erneut durchgeführt werden müßte.

Auch müßte die Planungsunterlage vom Katasteramt erweitert werden. Es ist daher einfacher dieses Verfahren abzuschließen und für diesen Antrag eine gesonderte Änderung durchzuführen. Diese könnte auch im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Die Bedenken zur 1. Änderung werden als unbegründet zurückgewiesen.

Für das Flurstück 117/1 wird die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Auf den Äckern" beschlossen.

Damit sind die Bedenken ausgeräumt.

6. Im gesamten Baugebiet "Auf den Äckern" gibt es nur noch eine Baulücke, die meinem Grundstück direkt gegenüber liegt. Sämtliche Eigentümer, die vorher gebaut haben und ich, der noch am Bauen ist, sind mit einer Bautiefe von 15 m ausgekommen. Es ist mir daher unverständlich, daß der Eigentümer des letzten unbebauten Bauplatzes nun nicht mehr mit der vorgeschriebenen Bautiefe auskommt. Ich werde einer pauschalen Änderung der Bautiefe nicht zustimmen, da ich nicht möchte, daß mir durch ein Vielfamilienhaus die freie Sicht genommen wird.

Unter keinen Umständen werde ich einer Änderung der Baulinie zustimmen, weil ich ein Blumenfenster von den Ausmaßen 2,20 m x 90 cm nicht unterkellern durfte, um die vorgeschriebene Baulinie einzuhalten. Es kann daher nicht Gottes Wille sein, daß ich zu einer Änderung der Baulinie auf der gesamten Breite meines gegenüberliegenden Grundstückes zustimme, obwohl mit einer geringfügigen Veränderung versagt wurde.

Gegen geringfügige Änderungen der Baufläche auf dem Flurstück 166/1 und eine Veränderung des Sichtdreiecks der Wohnstraße in Anlehnung an die RAS-K-1 habe ich keine Bedenken.

Abwägung der Gemeinde

Durch die vorgenommene Erweiterung der überbaubaren Fläche lassen sich für das Grundstück Neue Straße 8 keine Nachteile ableiten.

Da die zulässige Baumasse, festgelegt durch die Grund- und Geschoßflächenzahl, nicht verändert worden ist, kann somit nur eine Verbesserung der Durchsicht sowie der Belichtung erfolgen. Durch die größere überbaubare Fläche kann das Gebäude zwar in seiner Grundfläche vergrößert werden, jedoch nicht mehr als volles zweigeschossiges Gebäude ausgebaut werden. Andererseits wird das Gebäude zweigeschossig gebaut und die neu zulässige Bautiefe ausgenutzt, so kann das Gebäude nicht mehr mit den Mindestgrenzabständen von 3 m errichtet werden, da hierfür die zulässige Grund- und Geschoßflächenzahl nicht ausreicht ($0,4$ von $945 \text{ m}^2 = 378 \text{ m}^2$ auf zwei Ebenen verteilt = 178 m^2 Grundfläche, bei einer Bautiefe von $20 \text{ m} = 8,9 \text{ m}$ Gebäudetiefe). Somit trägt die Vergrößerung der Bautiefe nicht zu schlechteren Sicht- und Belichtungsbedingungen bei.

Auch die Aufhebung der Baulinie kann nur zu einem größeren Bauabstand zu den Gebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite führen. Der Abstand der überbaubaren Fläche zur Straßengrenze ist nicht verändert worden, so daß durch die Baugrenze nur ein Zurückbleiben des neuen Baukörpers ermöglicht wird. Ein größerer Abstand zwischen den Gebäuden kann nicht als Nachteil gesehen werden.

Die Bedenken sind unbegründet und sollten zurückgewiesen werden.

Rüdershausen, den 29. Januar 1996


Bürgermeister


Gemeindedirektor

