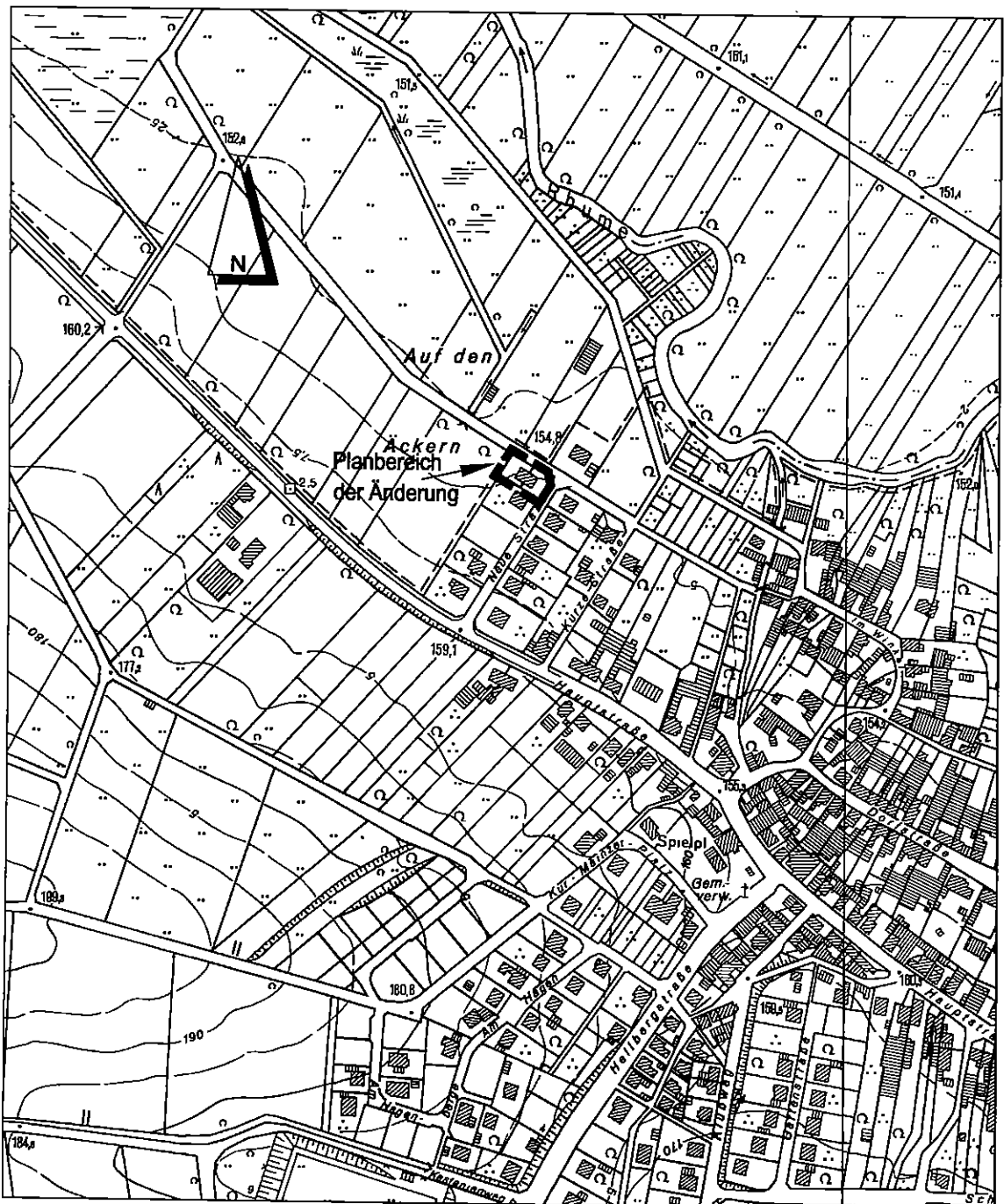


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

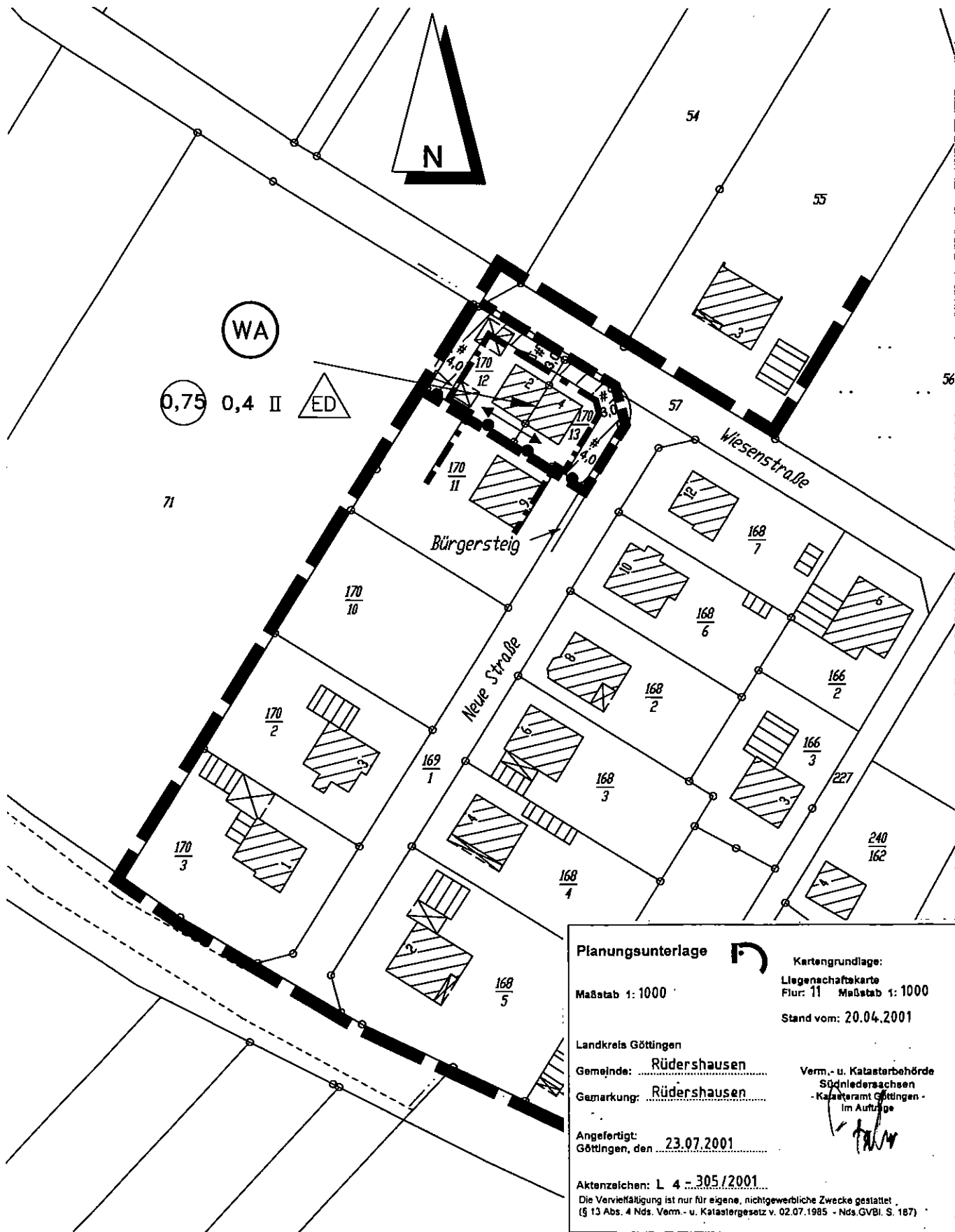
Stand der Planung	gem. § 13 BauGB	gem. § 10 (1) BauGB	gem. § 10 (3) BauGB
13.9.2001			


GEMEINDE RÜDERSHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „AUF DEN ÄCKERN“
3. ÄNDERUNG (VEREINFACHT GEMÄSS § 13 BAUGB)



BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

Bebauungsplan Nr. 4 „Auf den Äckern“
3. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB)



Planungsunterlage 

Maßstab 1: 1000

Landkreis Göttingen
Gemeinde: Rüdershausen
Gemarkung: Rüdershausen

Angefertigt:
Göttingen, den 23.07.2001

Aktenzeichen: L 4 - 305 / 2001

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte
Flur: 11 Maßstab 1: 1000
Stand vom: 20.04.2001

Verm.- u. Katasterbehörde
Süd-niedersachsen
- Katasteramt Göttingen -
Im Auftrage

[Handwritten signature]

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.
(§ 13 Abs. 4 Nds. Verm.- u. Katastergesetz v. 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187)

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)

0,75

Geschoßflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

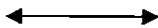
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig



Baugrenze



Stellung der baulichen Anlagen
(Längere Achse des Hauptbaukörpers)

SONSTIGE PLANZEICHEN



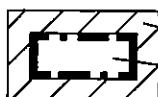
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



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

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. 4, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rüdershausen, den 27.09.2001

Siegel

gez. Otto
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (§ 13 BauGB) nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 13.09.2001 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rüdershausen, den 27.09.2001

gez. Otto
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.04.2001 die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen. 6) Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Rüdershausen, den 27.09.2001

gez. Otto
Bürgermeister

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

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

Kartengrundlage: Flurkartenwerk L4 - 305/2001
Die Vervielfältigung 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 des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2001). 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.

Katasteramt Göttingen, den 04 Okt. 2001

Siegel

Im Auftrage
gez. Schmidt

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens/ Der Satzungsbeschuß der vereinfachten Änderung 5) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.09.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 27.09.2001 in Kraft getreten.

Rüdershausen, den 05.10.2001

gez. Otto
Bürgermeister

Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Juli 2001

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Zehningstraße 15
Telefon (0511) 622530 Fax 629682

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht 5) 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

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.07.2001 dem Entwurf der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (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 25.07.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes und Begründung haben vom 02.08.2001 bis 03.09.2001 öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt.

Rüdershausen, den 27.09.2001

gez. Otto
Bürgermeister

Anmerkungen

- 1) Nur falls erforderlich
- 2) Bezirksregierung bzw. Landkreis entsprechend der Regelung in § 1 DVBAuGB 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 Aufstellungsbeschuß gefaßt wurde.

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Auf den Äckern“,
3. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB)**

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Rüdershausen hat den Bebauungsplan Nr. 4 „Auf den Äckern“ aufgestellt, der am 10.9.1965 vom Rat der Gemeinde als Satzung beschlossen wurde. Am 10.1.1966 wurde der Bebauungsplan vom Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt und mit Bekanntmachung vom 8.2.1966 rechtsverbindlich.

Der Rat der Gemeinde Rüdershausen hat am 20.4.1995 die Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf den Äckern“ beschlossen. Der Landkreis Göttingen hat am 28.3.1996 keine Verletzung von Rechtsvorschriften erklärt. Mit Bekanntmachung vom 9.5.1996 wurde die 1. Änderung (vereinfacht) rechtsverbindlich.

Der Rat der Gemeinde Rüdershausen hat am 10.6.1999 die Aufstellung der 2. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf den Äckern“ beschlossen. Mit Bekanntmachung vom 30.9.1999 wurde die 2. Änderung (vereinfacht) rechtsverbindlich.

Der Rat der Gemeinde Rüdershausen hat am 05.04.2001 die Aufstellung der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf den Äckern“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung (vereinfacht) betrifft nur einen kleinen Teil des Bebauungsplanes Nr. 4 und liegt an der Wiesenstraße. Der Planbereich der 3. Änderung (vereinfacht) wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

2. Planungsvorgaben

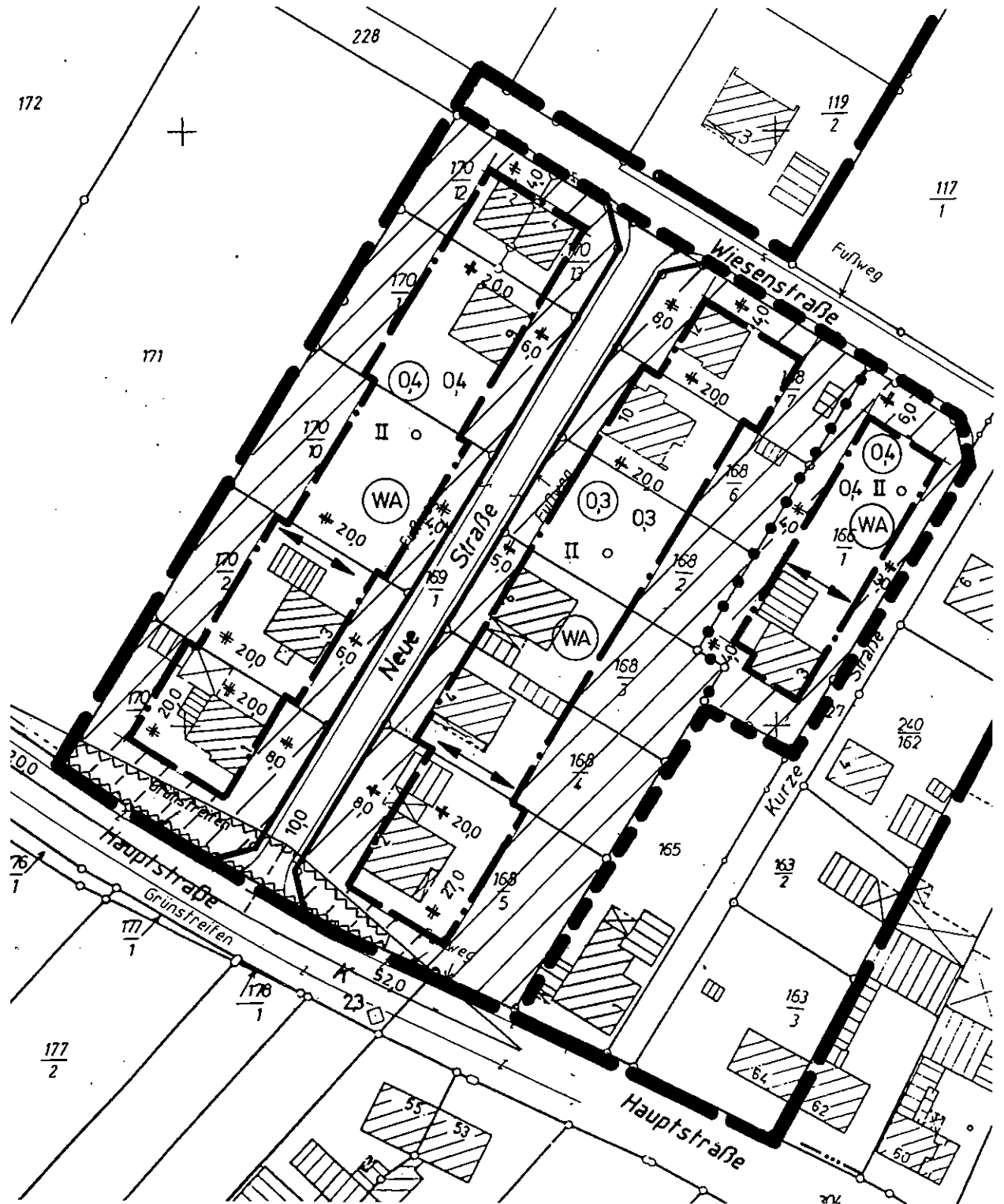
2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Auf den Äckern“ wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan Nr. 4 setzt für den Bereich der 3. Änderung ein allgemeines Wohngebiet fest. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4, die Grund- und Geschoßflächenzahl mit 0,4 die Geschoßzahl bis zweigeschossig festgesetzt. Die Bauweise ist mit offene Bauweise festgelegt. Die Stellung der baulichen Anlagen ist parallel zur Wiesenstraße ausgewiesen.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 4 „Auf den Äckern“, 1. Änderung



2.3 Natur und Landschaft

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 beinhaltet keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der 3. Änderung (Planungsabsicht)

Die Änderung hat zum Ziel, die bauliche Ausnutzung der Eckgrundstücke 170/12 und 170/13 zu verbessern, da die überbaubare Fläche sie derzeit sehr begrenzt. So soll die überbaubare Fläche erweitert werden. Unter diesem Gesichtspunkt hat der Rat der Gemeinde die Aufstellung der 3. Änderung (vereinfacht) beschlossen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung „allgemeines Wohngebiet“ bleibt unverändert.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Im Rahmen der Änderung wird die Geschoßflächenzahl erhöht und auf 0,75 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl bleibt erhalten. Die überbaubare Fläche wird erweitert, um die zulässige Grund- und Geschoßfläche ausnutzen zu können.

Für die Eckgrundstücke ist die überbaubare Fläche so eng gezogen worden, daß keine Möglichkeit besteht, die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 auszunutzen. Um den Grundstücken die bauliche Erweiterung zu ermöglichen, zumal eine Absichtserklärung vorliegt, wird die überbaubare Fläche erweitert.

Die Anhebung der Geschoßflächenzahl dient dazu, die vorhandenen zweigeschossigen Gebäude in beiden Ebenen erweitern zu können. Durch die gleichlautende Grund- und Geschoßflächenzahl ist bei zweigeschossiger Nutzung die nutzbare Grundfläche sehr klein und soll den heutigen Wohnansprüchen angepaßt werden. Mit der Anhebung der Geschoßflächenzahl wird die Möglichkeit geschaffen, die zulässige Grundfläche weitgehend auch im Obergeschoß nutzen zu können.

Die Bauweise wird in nur Einzel- und Doppelhäuser geändert.

Die festgelegte Bauweise läßt ein Doppelhaus, wie es vorhanden ist, nicht zu, da zu beiden Seiten des Gebäudes ein Grenzabstand gefordert wird. Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird die Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser geändert.

3.4 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im übrigen sind alle Festsetzungen unverändert übernommen worden.

3.5 Natur und Landschaft – Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche wird der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken nicht erhöht. Die zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,4 unverändert geblieben. Auch wenn die überbaubare Fläche diese Ausnutzung einschränkt, stellt diese Beschränkung eine ungewollte Härte dar. Außerdem kann auch über die überbaubare Fläche hinaus mit Nebenanlagen versiegelt werden.

Durch die Erhöhung der Geschößflächenzahl wird die Ausnutzung der zweiten Geschößebene verbessert. Damit wird einer Versiegelung von weiteren Grundflächen entgegen gewirkt.

Durch die Änderung wird der Eingriff in den Naturhaushalt nicht erhöht.

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

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht bekannt.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

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

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über den vorhandenen Regenwasserkanal.

5.4 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Der Gemeinde Rüdershausen entstehen durch die Verwirklichung der 3. Änderung keine Kosten.

Die Begründung hat zusammen mit der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 4

"Auf den Äckern"

vom 02.08.2001 bis einschließlich 03.09.2001

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

Rüdershausen, den 27.09.2001

gez. Otto
Bürgermeister