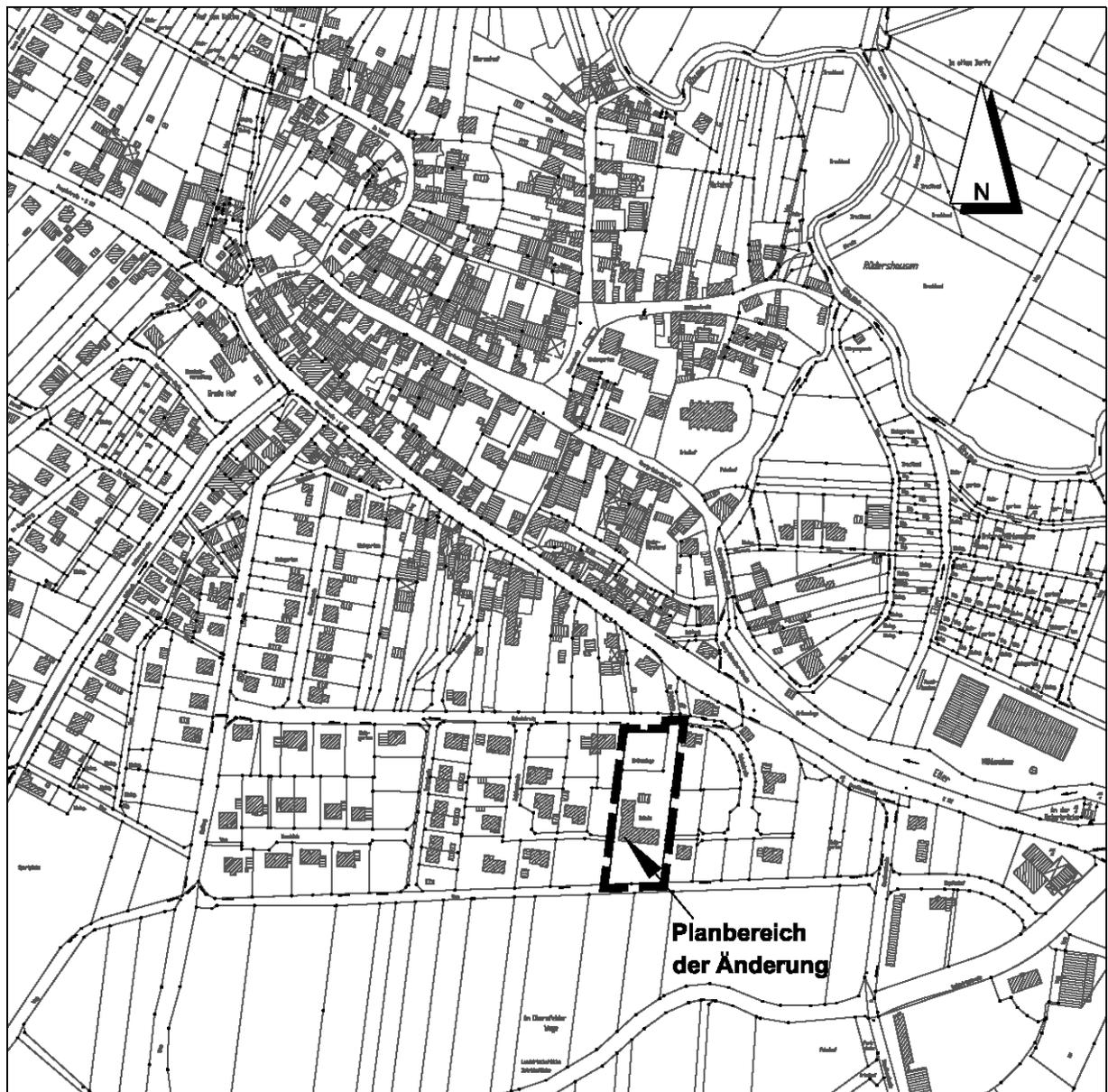


# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 13, 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
30.11.2009			

GEMEINDE RÜDERSHAUSEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6 „AN DER SCHULE“  
1. ÄNDERUNG (GEMÄSS § 13a BAUGB)





## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Mischgebiete  
(§ 6 BauNVO)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

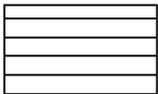
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE  
ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITI-  
GUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG  
UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGWASSER,  
SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)



Elektrizität

### HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSER- LEITUNGEN

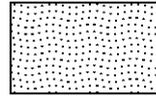
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



oberirdisch, 20 kV-Eit.-Freileitung

### GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



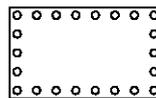
Spielplatz, öffentlich

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN,  
MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR  
MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE  
UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN,  
NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen  
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum  
Anpflanzen von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

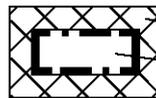
### SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereiches der Änderung des  
Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

### Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I, S. 2414) - zuletzt geändert am 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl., S. 473) - zuletzt geändert am 25.3.2009 (Nds. GVBl., S. 72)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Betrifft nicht den Bereich der 1. Änderung
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB auf den Baugrundstücken je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochwertender einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.
3. Betrifft nicht den Bereich der 1. Änderung
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist auf der mit  gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzung eine Anpflanzung und Erhaltung von hochwertenden Laubbäumen oder Großsträuchern vorzunehmen. Dabei darf der Abstand zwischen den Gehölzen 15,0 m nicht überschreiten. Bei Anpflanzung einer Gehölzgruppe darf der Abstand zum nächsten Gehölz 25,0 m (in beiden Richtungen) betragen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Rüdershausen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Rüdershausen, den 21.12.2009

Siegel

gez. A. Lange  
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.07.2009 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/ Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Rüdershausen, den 21.12.2009

Siegel

gez. A. Lange  
Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte - ALK / L4-208/2009  
Landkreis: Göttingen, Gemarkung: Rüdershausen, Flur: 7

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.07.2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Göttingen, den 16.12.2009

Siegel

GLL Northeim  
- Katasteramt Göttingen -  
gez. Brandt

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom  
Hannover im August 2009

**BÜRO KELLER**  
**Büro für städtebauliche Planung**  
30559 Hannover Lothringer Straße 15  
Telefon (0511) 52 25 30 Fax 52 96 82  
gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.07.2009 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und seiner Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.08.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung hat vom 26.08.2009 bis 28.09.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rüdershausen, den 21.12.2009

Siegel

gez. A. Lange  
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Rüdershausen, den

Siegel

Bürgermeisterin

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Rüdershausen, den

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.11.2009 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rüdershausen, den 21.12.2009

Siegel

gez. A. Lange  
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/ Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.01.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 07.01.2010 rechtsverbindlich geworden.

Rüdershausen, den 07.01.2010

Siegel

gez. A. Lange  
Bürgermeisterin

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 1. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Rüdershausen, den

Siegel

Bürgermeisterin

## **Begründung**

### **1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 9.7.2009 hat der Rat der Gemeinde Rüdershausen die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „An der Schule“ beschlossen.

#### 1.2 Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung betrifft nur einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 6 „An der Schule“. Der Bereich der Änderung betrifft das Schulgrundstück, den Spielplatz und den an der Schulstraße vorgelagerten Bauplatz. Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird wie auf dem Deckblatt des Bebauungsplanes und Begründung im Maßstab 1 : 5.000 dargestellt begrenzt.

### **2. Planungsvorgaben**

#### 2.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Rüdershausen ist der Samtgemeinde Gieboldehausen zugeordnet. Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufgabe als Grundzentrum, während die übrigen Gemeinden der Samtgemeinde keine Entwicklungsaufgabe erhalten haben. Diese Gemeinden können sich im Rahmen der Eigenentwicklung entwickeln und haben im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bauflächen für die Eigenentwicklung erhalten. Die Wohnbauflächen für die Gemeinde Rüdershausen sind für die nächsten Jahre ausreichend.

#### 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die Samtgemeinde Gieboldehausen hat in der Zeit von 1973 bis 1978 den Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 20.02.1978 von der Regierung in Hildesheim genehmigt und durch Bekanntmachung vom 20.04.1978 wirksam.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat die Aufstellung von 32 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. bis 14., die 16. bis 31. Änderung genehmigt und durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Aufstellungsverfahren eingestellt worden.

Mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen neu bekanntgemacht. In der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes sind die Änderungen 15 und 26, 28, 29, 30. und 31 nicht enthalten.

Die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes ist durch Beschluss festgestellt und liegt dem Landkreis zur Genehmigung vor.

In der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde ist die geplante Änderung des Bebauungsplanes zum Teil berücksichtigt. Zwar ist die Fläche der Schule in

gemischte Baufläche geändert worden, jedoch nicht die Verlegung des Kinderspielplatzes und die Aufhebung der Wohnbaufläche. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 mit durchgeführt.

### 2.3 Natur und Landschaft

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist mit dem Schulgebäude bebaut. Der Spielplatz ist ein Hartplatz mit wasserundurchlässiger Fläche. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan hat für den Eingriff in Natur und Landschaft keinen Ausgleich festgesetzt. Lediglich zur allgemeinen Durchgrünung sowie zur Ortsrandgestaltung sind Anpflanzfestsetzungen getroffen worden.

Unter Punkt Natur und Landschaft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird die Änderung näher erläutert.

### 2.4 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

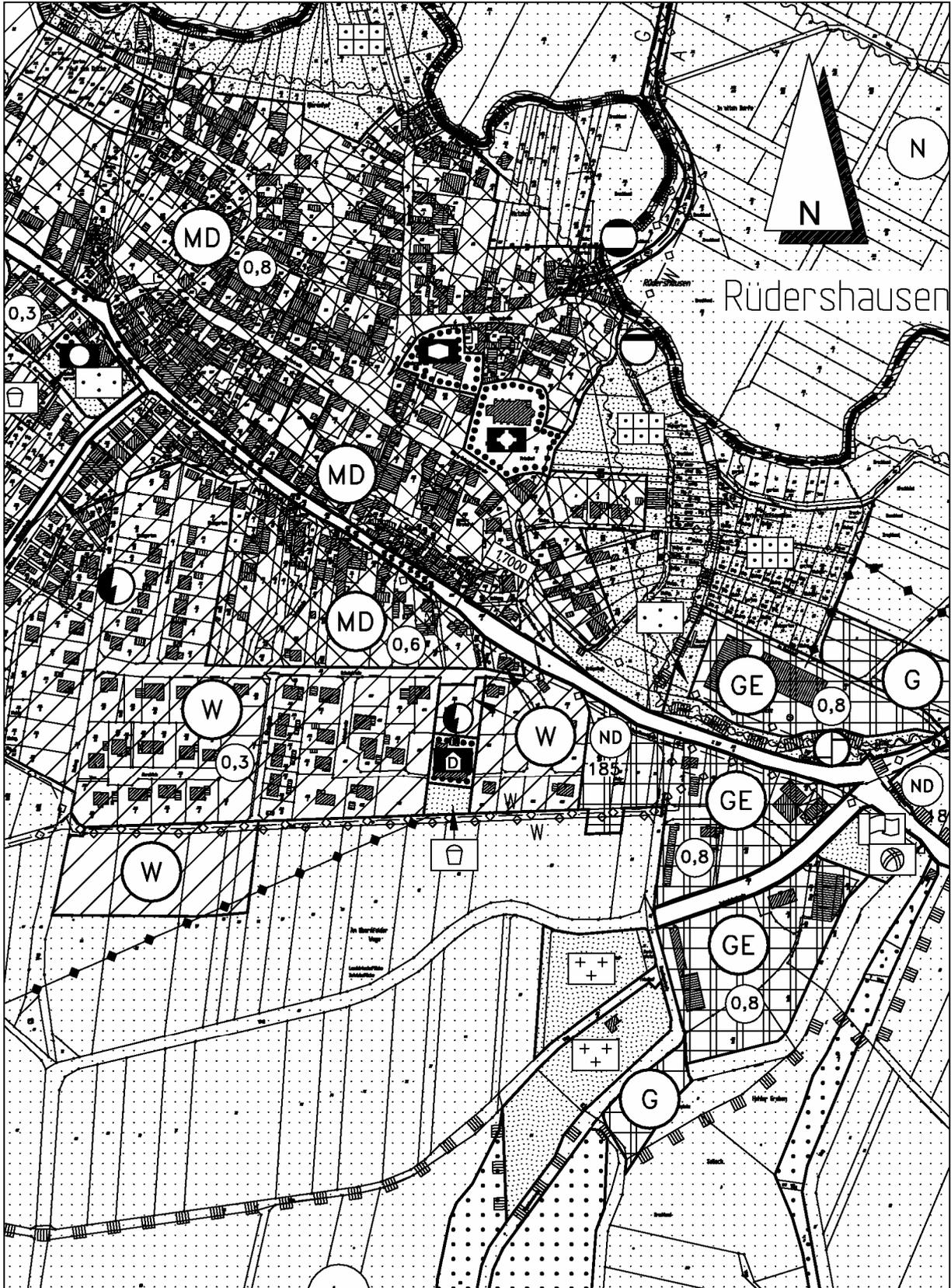
### 2.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für die geplante Maßnahme keine Umweltverträglichkeitsprüfung wie auch keine Vorprüfung erforderlich, da das Städtebauprojekt die zulässige Grundfläche von 100.000 m<sup>2</sup> bzw. 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreicht. Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird verzichtet.

### 2.6 Umweltbericht

Gemäß § 13a BauGB wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan beträgt die zulässige Geschossfläche 12.393 m<sup>2</sup>. Daraus wird abgeleitet, dass nicht die Pflicht besteht, eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine überschlägliche Prüfung durchzuführen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Somit wird auf den Umweltbericht verzichtet.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten wirksamen Änderungen, M. 1:5.000



Ausschnitt aus der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes, M:1.5000

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - )



Gemischte Baufläche

### FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND AB- WASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR AB- LAGERUNGEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)



Elektrizität

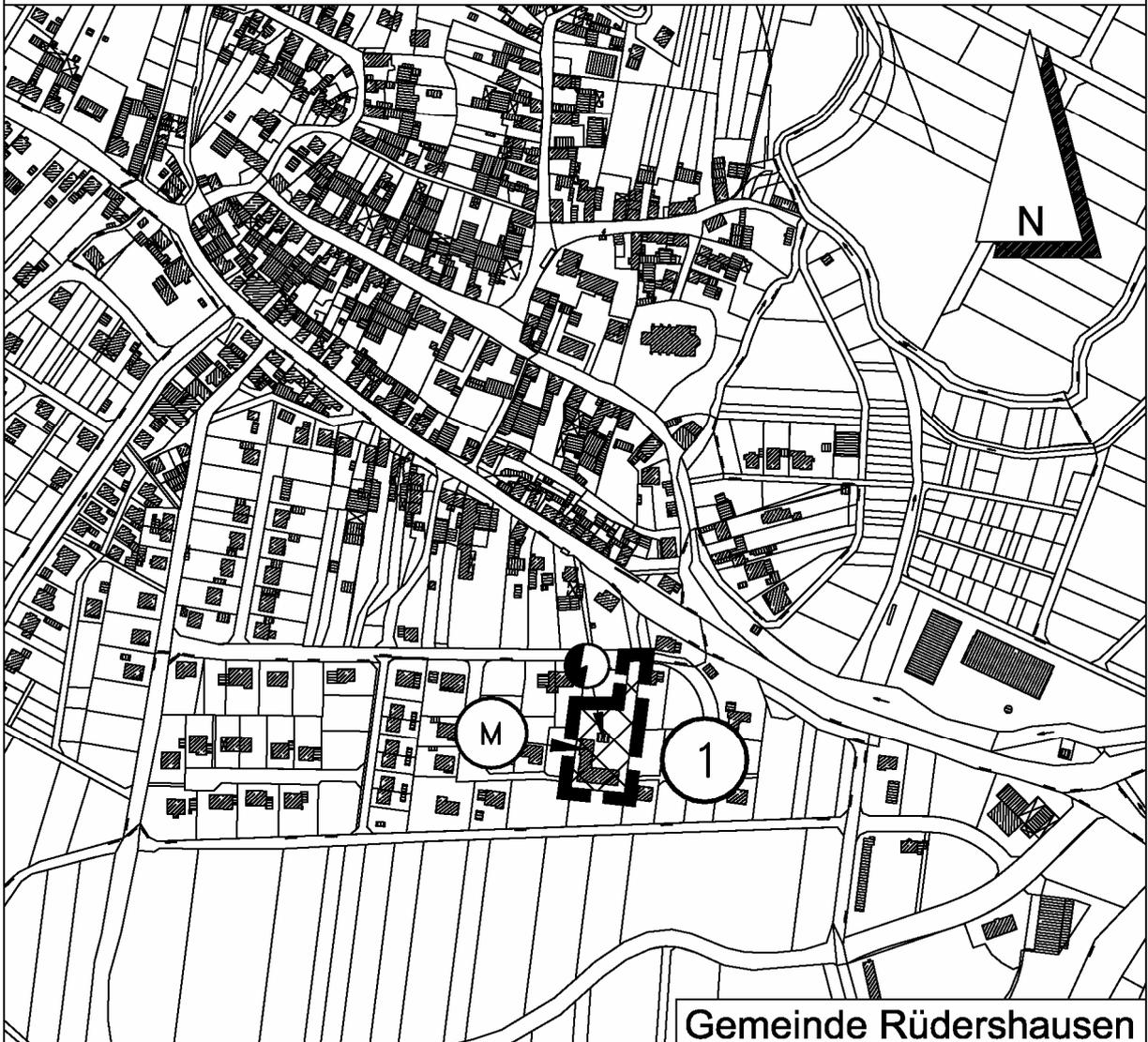
### SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des  
Änderungsbereiches

#### Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I, S. 2414) - zuletzt geändert am 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466), Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) - zuletzt geändert am 25.3.2009 (Nds. GVBl., S. 72), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)



## Auszug aus der 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

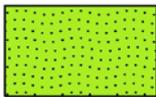
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Gemischte Baufläche

#### GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



Spielplatz

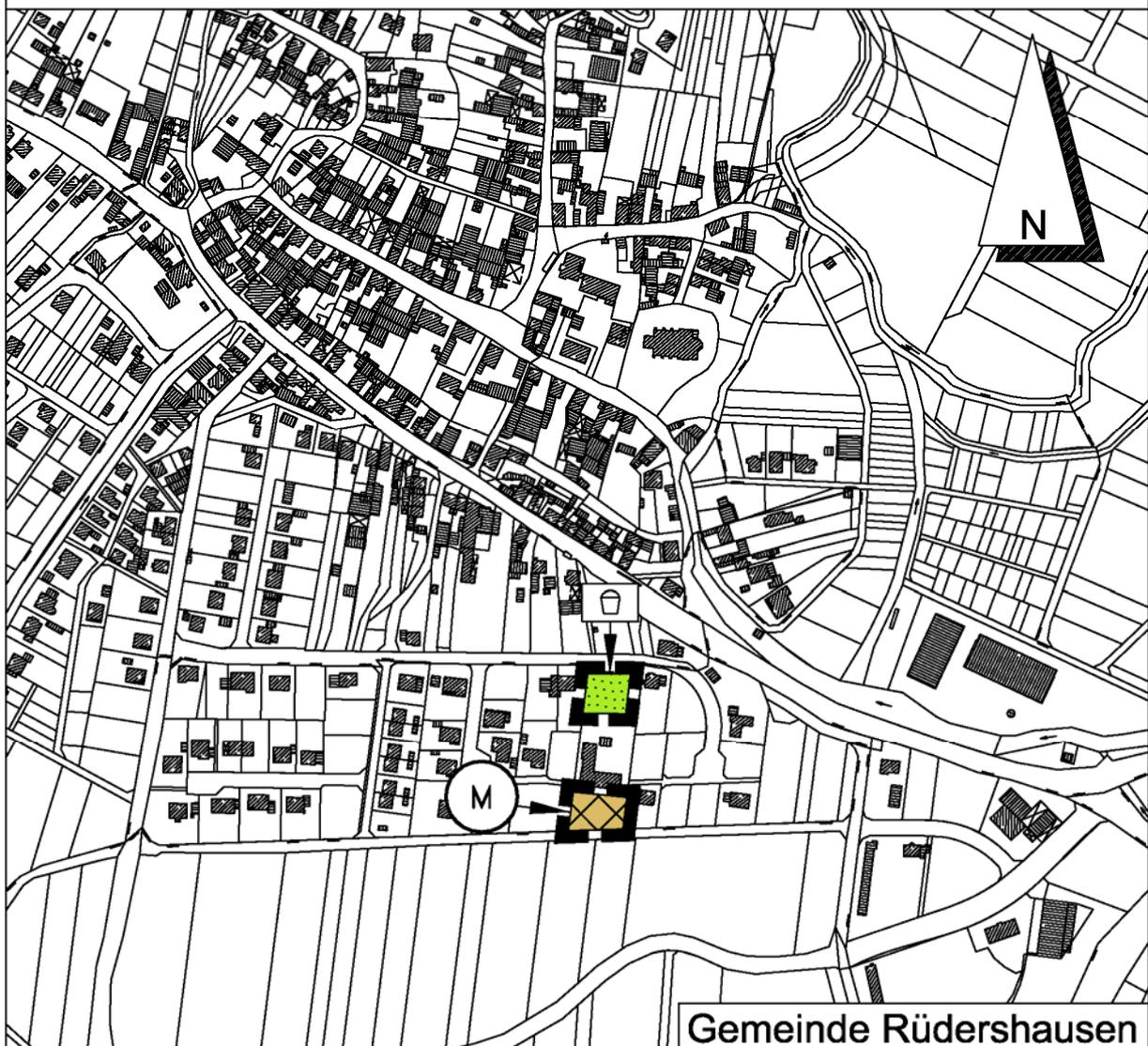
#### SONSTIGE PLANZEICHEN



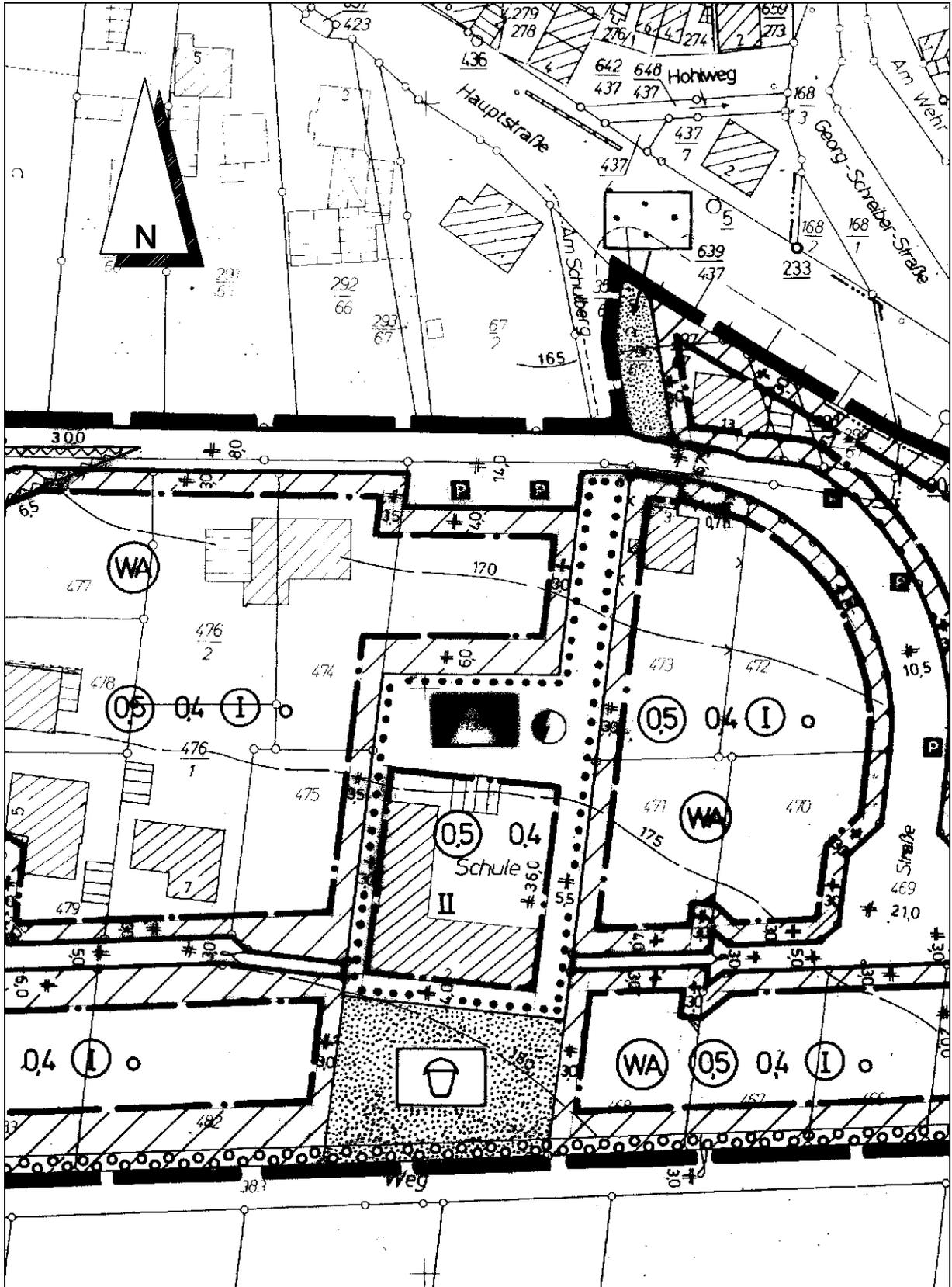
Umgrenzung des  
Änderungsbereiches

#### Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I, S. 2414) - zuletzt geändert am 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466), Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) - zuletzt geändert am 25.3.2009 (Nds. GVBl., S. 72), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6 „An der Schule“, M. 1:1.000



### **3. Verbindliche Bauleitplanung**

#### **3.1 Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)**

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es das ehemalige Schulgebäude, welches zwischenzeitlich als Dorfgemeinschaftshaus genutzt wurde, einer privaten Nutzung zuzuführen. Inzwischen hat sich herausgestellt, dass das Schulgebäude nicht mehr als Dorfgemeinschaftshaus benötigt wird. Es stehen u.a. Räumlichkeiten im Pfarrhaus, Gemeindehaus sowie in der Mehrzweckhalle zur Verfügung. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Fläche für den Gemeinbedarf – Schule aufgehoben und als Mischgebiet ausgewiesen sowie der Kinderspielplatz an die Schulstraße verlegt.

#### **3.2 Begründung zur Anwendung des § 13a BauGB**

Das Plangebiet der 1. Änderung liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Rüdershausen und ist durch das ehemalige Schulgebäude bebaut. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes sieht die Verlegung des Spielplatzes vor, um ausreichend Freiraum um das Schulgebäude zu schaffen.

Die Fläche liegt wie bereits dargelegt im Innenbereich von Rüdershausen, so dass die Planung der Innenentwicklung dient. Mit der Änderung soll vermieden werden, dass das vorhandene Gebäude leer steht und damit dem Verfall preisgegeben wird.

Der Bebauungsplan Nr. 6 ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplanes einschließlich der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes ab. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB durch eine Berichtigung dem Bebauungsplan angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist in der Begründung mit dargestellt.

#### **3.3 Art der baulichen Nutzung**

Die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt weitgehend den Bereich der Baufläche als gemischte Baufläche dar, aus der ein Mischgebiet entwickelt wird. Aufgrund des Gebäudes ist davon auszugehen, dass nur eine gemischte Nutzung für diese Fläche mit Gebäude gefunden werden kann. Da die Mischgebietsausweisung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes mit durchgeführt.

Eine Einschränkung des Mischgebietes auf bestimmte Nutzungen (Ausschluss von Tankstellen u.a.) werden nicht für notwendig erachtet, zumal die Lage und der Zuschnitt des Grundstückes diese Nutzungen wirtschaftlich nicht sinnvoll erscheinen lassen.

#### **3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen**

Das Maß der baulichen Nutzung ist für das Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,5 und einer Geschosshöhe von bis II – geschossig ausgewiesen. Die bauliche Nutzung entspricht den Festsetzungen der ehemaligen Schulfläche.

Auf die Festsetzung der Bauweise ist verzichtet worden, da die überbaubare Fläche nur auf das Grundstück bezogen ist.

Die überbaubare Fläche ist mit Baugrenzen großzügig festgesetzt worden.

### 3.5 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sind in der Änderung nicht enthalten.

Die beiden Fußwege, die im Osten wie im Westen an dem Grundstück enden, haben keine verbindende Bedeutung zwischen den Baugebieten mehr. Diese Wege können bei der gemischten Nutzung als fußläufige Anbindung für das Mischgebiet genutzt werden.

Im Übrigen ist das Mischgebiet über einen Grundstücksstreifen an die Schulstraße angebunden.

### 3.6 Flächen für Versorgungsanlagen – Elektrizität

Innerhalb des Mischgebietes befindet sich eine Trafostation der E.ON Mitte, die für die elektrische Versorgung des Ortes von Bedeutung ist. Die Trafostation genießt Bestandschutz und ist mit dem entsprechenden Planzeichen ausgewiesen. Auf eine Flächendarstellung ist verzichtet worden, zumal die Fläche sich nur auf das vorhandene Gebäude bezieht.

Zu der Trafostation führen mehrere Kabelleitungen, die zu erhalten und zu beachten sind (siehe auch unter Punkt Ver- und Entsorgung). Auf eine Festsetzung eines Leitungsrechtes ist verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass dies aufgrund der vorhandenen Leitungen bereits privatrechtlich gesichert ist.

### 3.7 Grünfläche – Spielplatz

Im Rahmen der Änderung wird der Spielplatz vom südlichen Planbereichsrand an die Schulstraße verlegt. Diese Fläche ist bislang als Grünanlage gestaltet gewesen und soll nun zum Spielplatz genutzt werden. Die Lage des Spielplatzes ist damit zentraler und für das Umfeld besser erreichbar.

### 3.8 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der Südgrenze des Planbereiches ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen zur Ortsrandgestaltung festgesetzt worden. Dieser Pflanzstreifen ist in gleicher Breite entlang der Südgrenze des Mischgebietes wieder festgesetzt worden.

Die Pflanzdichte für die zu bepflanzen Flächen wird über die textliche Festsetzung Nr. 4 geregelt.

### 3.9 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Betrifft nicht den Bereich der 1. Änderung

zu Nr. 2

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für die Baugrundstücke, zur allgemeinen Durchgrünung des Baugebietes, eine flächenbezogene Anpflanzfestsetzung getroffen worden. Diese ist unverändert für das Mischgebiet übernommen worden.

zu Nr. 3  
Betrifft nicht den Bereich der 1. Änderung

zu Nr. 4  
Die festgesetzte Pflanzdichte für den an der Südgrenze des Plangebietes ausgewiesenen Pflanzstreifen ist unverändert übernommen worden.

### 3.10 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Aufgrund des rechtverbindlichen Bebauungsplanes ergibt sich folgender Bestand:

Allgemeines Wohngebiet 841 m<sup>2</sup>  
0,4 GRZ 336 m<sup>2</sup>  
+ 50% 168 m<sup>2</sup>

Baufläche für den Gemeinbedarf – Schule – 2.441 m<sup>2</sup>  
0,4 GRZ 976 m<sup>2</sup>  
+ 50% 488 m<sup>2</sup>

Trafo 13 m<sup>2</sup>

Spielplatz- Hartplatz 986 m<sup>2</sup>  
davon Pflanzstreifen 115 m<sup>2</sup>

Der Bestand lässt eine Versiegelung von 2.852 m<sup>2</sup> Fläche zu.

Die Planung sieht wie folgt aus:

Mischgebiet 3.427 m<sup>2</sup>  
0,4 GRZ 1.371 m<sup>2</sup>  
+ 50% 685 m<sup>2</sup>

Trafo 13 m<sup>2</sup>

Spielplatz mit geringer Versiegelung 841 m<sup>2</sup>

Daraus ergibt sich eine zulässige Versiegelung von 2.069 m<sup>2</sup>.

Die Anpflanzungen haben sich gegenüber dem Bestand nicht geändert. Insgesamt stellt die Änderung eine Verbesserung für Natur und Landschaft dar.

### 3.11 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes werden nicht gesehen.

## 4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

### 4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 4.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen jeglicher Art (geschlossene Müllplätze usw.) sowie Bodenkontaminationen sind in den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes nicht bekannt.

#### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasserversorgung ist von der EEW sichergestellt. Die Löschwasserversorgung ist über die vorhandene Trinkwasserleitung in der Schulstraße sichergestellt.

Das anfallende Regenwasser wird über den vorhandenen Regenwasserkanal in der Schulstraße abgeleitet.

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch und an die E.ON Mitte AG sichergestellt.

Von der E.ON Mitte AG wird darauf hingewiesen, dass sich außer der Trafostation mehrere Mittel- und Niederspannungskabel im Bereich der Änderung befinden, die bei der Änderung der Nutzung oder der Bepflanzung beachtet werden sollten. Der Bestand der Versorgungsanlagen sowie der Zugang müssen gewährleistet sein. Im folgenden Plan sind die Leitungstrassen dargestellt. Des Weiteren wird darum gebeten, vor einem Verkauf der Grundstücke die erforderliche dingliche Sicherung der Versorgungsanlagen der E.ON Mitte vorzunehmen.

Die Versorgung mit Erdgas wird durch die Harz Energie GmbH sichergestellt.

Von der Harz Energie Netz GmbH wird darauf hingewiesen, dass der Bestand der Versorgungsanlagen weiterhin erhalten bleiben muss. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Versorgungsstrassen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Pflanzen überpflanzt werden dürfen.

#### 4.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

#### 4.5 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Durch die Änderung entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten. Die Verlegung des Spielplatzes ist bereits im Haushaltsplan der Gemeinde aufgenommen.

#### 4.6 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 0,4281 ha

davon sind

Mischgebiet	0,3427 ha
Trafo	0,0013 ha
Grünfläche Spielplatz	0,0841 ha



Diese Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „An der Schule“

vom 26.08.2009 bis einschließlich 28.09.2009

öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Rüdershausen beschlossen.

Rüdershausen, den 21.12.2009

(Siegel)

gez. A. Lange  
Bürgermeisterin