

**LEGENDE DER PLANUNG:**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**GE** GEWERBEGEBIET, GEM. § 8 BAUNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
HÖCHSTGRENZE  
**05** GRUNDFLÄCHENZAHL  
**08** GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE  
**o** OFFENE BAUWEISE  
- - - BAUGRENZE

VERKEHRSFÄCHEN

**P** STRASSENVERKEHRSFÄCHEN  
**P** ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN  
STRASSENBELEGUNGSLINIE  
BELEGUNG SONSTIGER VERKEHRSFÄCHEN  
SICHTDREIECKSFÄCHEN SIND VON BAULICHER NUTZUNG, AUFSCHÜTTUNGEN, SOWIE BEWUCHS UND EINFRIEDLICHUNGEN BIS ZU 30 cm BIS ZU FAHRSPIEL-OBERKANTE FREIZUHALTEN.

FÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN

**A** UMFÖRMERSTATION

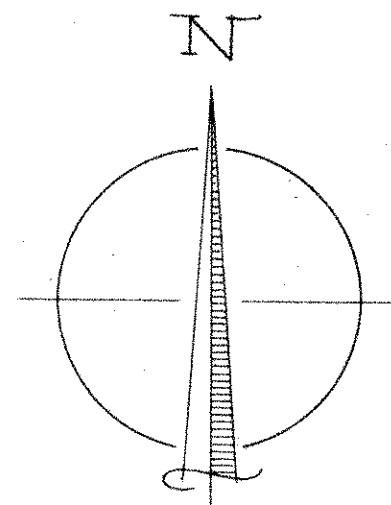
GRÜNFLÄCHEN

**G** GRÜNANLAGE

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

**G** GRENZE DES BAULICHEN ZEITUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

**|||||** ZUWEGUNGSFRIE

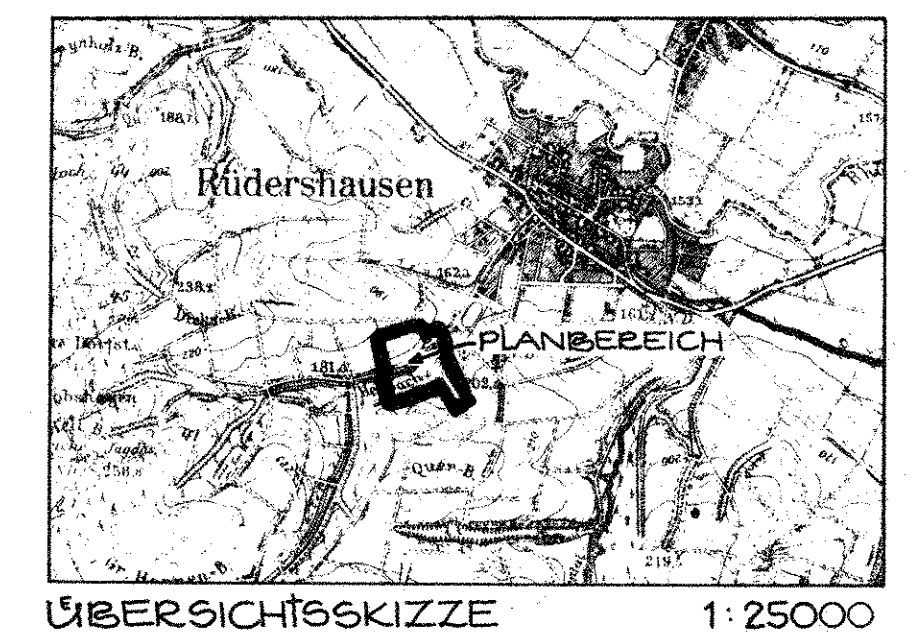
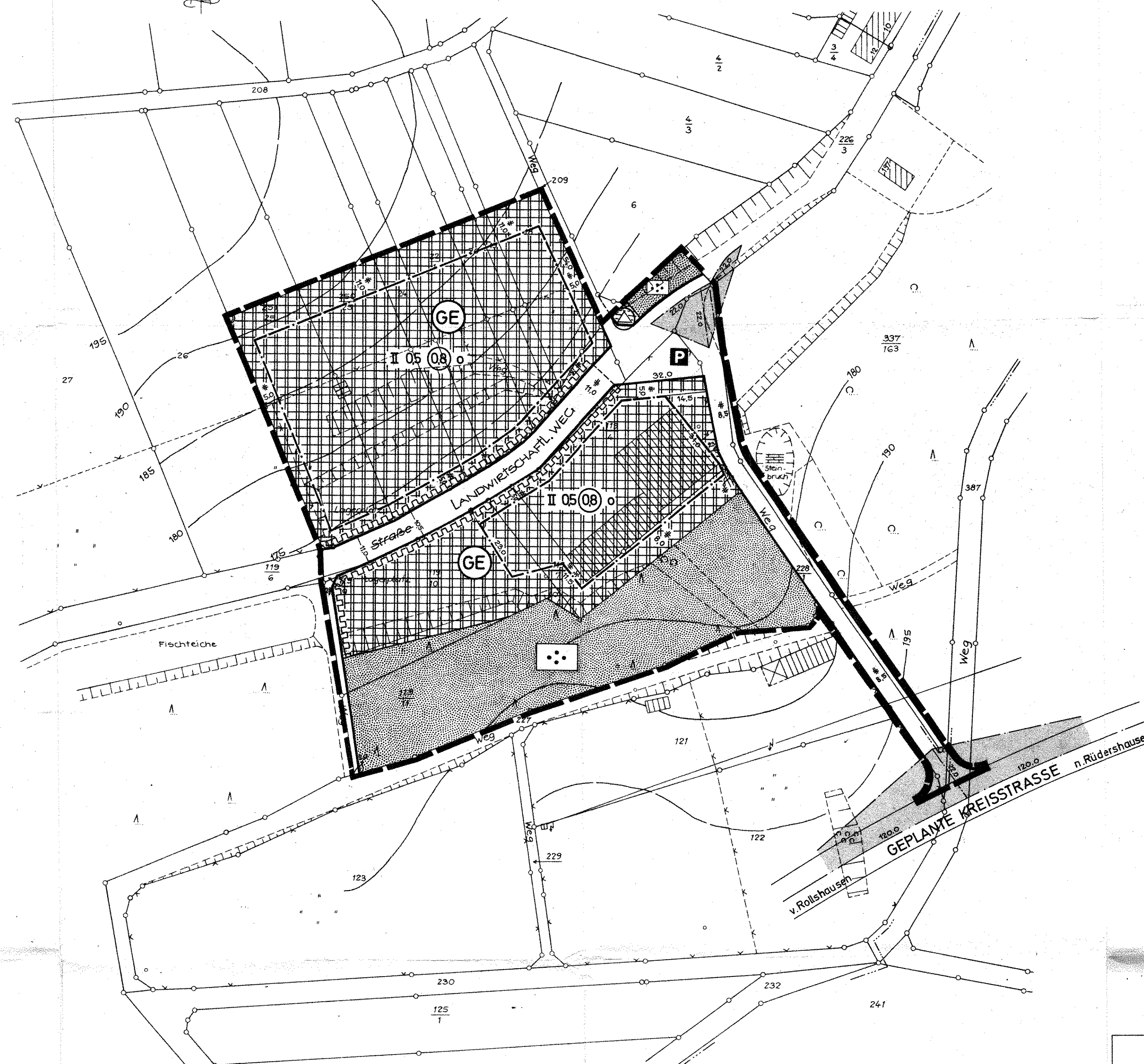


Die Vervielfältigung ist unter den Bedingungen der Ver-  
pflichtungserklärung vom  
Durch das Kataster-  
amt gestattet worden.  
Achtung!  
Vervielfältigung verboten.

**LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE:**

**■** BEBAUUNG  
- - - FLURGRENZE  
- - - FLURSTÜCKSGRENZE  
- - - NUTZUNGSGRENZE  
**|||||** BÖSCHUNG  
- - - HÖHENLINIEN ÜBER N.N.  
- - - ZAUN  
" " GRÜNLAND  
" " " " WALD  
" " " " OBSTBAUMANLAGEN  
- - - ELT-FREILEITUNG

GEHEINDE SAHIGEMEINDE RÜDEERSHAUSEN  
LANDKREIS CIEBOLDEHAUSEN  
REG.-BEZIRK GÖTTINGEN  
HILDESHEIM  
GEMARKUNG RÜDEERSHAUSEN  
KATASTERAMT GÖTTINGEN  
FLUR 8



ÜBERSICHTSSKIZZE 1:25000

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

VORHANDENE BÄUME UND STRÄUCHER SIND DURCH DIE PLACIERUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND IN ZUSATZ DER BAUARBEITEN, SO WEIT ES MÖGLICH, ZU ERHALTEN. AUF DEN FREIFÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCKE UND AUF NEBENFLÄCHEN DER VERKEHRSGEBIETE (TRENNSCHREIBEN, PARKPLATZ (P.A.) SIND SOWEIT ES DIE NUTZUNG UND DIE BAULICHE SITUATION ZULASSEN, BÄUME UND STRÄUCHER ANZUPFLANZEN UND ZU ERHALTEN, DABEI MUSS AUF DIE DEN BAUGRUNDSTÜCKE BZW. 1000m<sup>2</sup> FREIFLÄCHE WEIN NICHT VORHANDEN, MINDESTENS EIN STAUBOSTHEIMISCHES LAUBBAUM ANGEPLANTZT UND ERHALTEN WERDEN (S. § 4 ABS. 1 ZIFFER 15/16 BAUG).

HÄLLEN ÜBER 50m LÄNGE SIND GEM. § 22 ABS. 4 BAUNVO ALS AUSNAHME VON DER OFFENEN BAUWEISE GENEHRLI ZULÄSSIG.

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

DIE FIRSHÖHE DER GEBÄUDE DARF DAS NIVEAU DES WEGES (FLURSTÜCK 208) NICHT ÜBERSCHREITEN. GEMESSEN 90° ZUM WEGEACHSE.

BESTANDTEILE DER PLANUNG SIND:  
**■** BEBAUUNGSPLAN  
■ BEIGEFLÄCHEN  
■ BEGRÜNDUNG

**RÜDEERSHAUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 7**

**GEWERBEGEBIET AM SPORTPLATZ**

M. 1:1000

BUNDESBAUGESZT (§ 30), BAUNUTZUNGS-  
VERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.2.1976). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.  
Katasteramt Göttingen, den 25.1.1977  
In Vertretung:  
**Vermessungsoberrat**

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 2 Abs. 1 BBauG i.V. der aufgrund von § 98 NBauO erlassenen Verordnung über Gestaltungsvorschriften und Kennzeichnung von Denkmalen in Bebauungsplänen v. 14.6.1974 (Nds. GVBl. S. 333) und der § 56 und 97 NBauO beschlossen am 30.1.1976.  
Rüdershausen, den 25.9.1976  
**Stadtdirektor**

Der Entwurf wurde im Auftrag der Stadt/Gemeinde ausgearbeitet vom Architekturbüro L. Keller Hannover, im  
April 1976  
ARCHITEKTURBÜRO, KELLER  
2000 HANNOVER  
LÖTHERSTRASSE 1  
Planverfasser

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat dem Entwurf mit Begründung am 7.9.1976 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.  
Rüdershausen, den 25.9.1976  
**Stadtdirektor**

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 2 Abs. 6 BBauG mit Angabe von Ort und Dauer und dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte ortsüblich durch Aushang am 25.9.1976.  
Rüdershausen, den 25.9.1976  
**Stadtdirektor**

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer eines Monats gem. § 2 Abs. 6 BBauG erfolgte vom 2.9.1976 bis 2.10.1976.  
Rüdershausen, den 14.1.1977  
**Stadtdirektor**

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 10 BBauG i.V.m. der aufgrund von § 98 NBauO erlassenen Verordnung über Gestaltungsvorschriften und Kennzeichnung von Denkmalen in Bebauungsplänen vom 14.6.1974 (Nds. GVBl. S. 333) und der §§ 56 und 97 NBauO sowie des § 6 der Nieders. Gemeindeordnung v. 3.10.55 (Nds. BVBl. S. 126) in der z. Zt. gültigen Fassung in Sitzung beschlossen am 1.2.1977.  
Rüdershausen, den 1.2.1977  
**Bürgermeister**  
**Stadtdirektor**

Genehmigt gem. § 11 BBauG i.V.m. der aufgrund von § 98 NBauO erlassenen Verordnung und Gestaltungs-  
vorschriften und Kennzeichnung von Denkmalen und  
Bebauungsplänen v. 14.6.1974 (Nds. GVBl. S. 333) und § 97  
NBauO nach Massgabe meiner Verfügung vom 2.9.1976  
Hildesheim, den 2.9.1977  
**Der Regierungspräsident**  
in Hildesheim  
im Auftrage  
**Stadtdirektor**

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist der - den in der  
Genehmigungsverfügung des Herrn Regierungs-  
präsidenten in Hildesheim vom  
aufgeführten Auflagen beigetreten durch Be-  
schluß vom 2.9.1977  
den  
**Stadtdirektor**

Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie Ort und  
Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungs-  
planes mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung  
und seiner Begründung gem. § 12 BBauG erfolgte im  
Amtsblatt-Verbindungsblatt des Regierungspräsidenten  
Landkreis Göttingen-Stadt Göttingen am  
14.10.1977.  
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan  
den örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich  
Rüdershausen, den 14.10.1977  
**Stadtdirektor**



## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr.7 der Gemeinde Rüdershausen vom 19.1.1938 für das Baugebiet: Gewerbegebiet am Sportplatz.

---

### 1. Allgemeines

Die Gemeinde Rüdershausen im Bereich der Samtgemeinde Gieboldehausen hat im Bezirksraumordnungsprogramm für den Regierungsbezirk Hildesheim keine besondere Entwicklungsaufgabe erhalten. Sie ist den zentralen Orten Göttingen, Duderstadt und der Samtgemeinde Gieboldehausen mit der Funktion " Grundzentrum " zugeordnet.

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes sind Bestandteil des aufgestellten Stadtentwicklungsplanes.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Eigenentwicklung von Rüdershausen und weist ausschließlich Gewerbefläche aus. Diese wird zur Zeit von einem Gewerbebetrieb zu 60% genutzt.

Das Baugebiet wird durch eine kurze Stichstrasse mit Wendehammer erschlossen. Um den gewerblichen Verkehr nicht durch den Ort zu leiten, ist im Planbereich eine Anbindung an die geplante Kreisstrasse von Rollshausen nach Rüdershausen vorgesehen.

Da das ausgewiesene Gewerbegebiet einen Abstand von ca. 250 m zu den geplanten bzw. vorhandenen Wohngebieten hat, sind störende Beeinträchtigungen der Wohnbebauung ausgeschlossen.

Um eine angemessene Durchgrünung des Gebietes zu erreichen, ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf je 500 qm Freifläche festgesetzt. Außerdem soll der Baumbestand in der ausgewiesenen Grünanlage soweit als möglich erhalten werden.

### 2. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet (soweit erforderlich)

- 2.1. Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG)
- 2.2. Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§§ 25, 26 BBauG)
- 2.3. Herstellen öffentlicher Strassen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggfls. Vorabgenehmigung nach § 125 BBauG)
- 2.5. Enteignungen (§§ 85 ff. BBauG).

### 3. Ver- und Entsorgung.

- 3.1. Die Versorgung mit ~~Brauch-~~ und Trinkwasser ist durch Anschluß an das örtliche Versorgungsnetz möglich.
- 3.2. Das gesamte Gebiet kann durch Anschluß an das örtliche Versorgungsnetz ausreichend mit Löschwasser versorgt werden.

- 3.3. Die Abwasserführung kann an das örtliche Kanalnetz angeschlossen und zum Gruppenklärwerk Rhumspringe geleitet werden. Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert.
- 3.4. Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Göttingen, Aussenstelle Duderstadt, durchgeführt.

4. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten.

4.1. Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen.

4.2. Kostenberechnung im einzelnen:

4.21 Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 i.V.mit § 40 BBauG) für

4.211 den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen

6.624,--DM

4.212 die erstmalige Erstellung der Erschließungsanlagen, einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung

207.830,--DM

4.213 die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen

-.- DM

4.214 Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung

-.- DM

4.215 Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschließungsbeiträge vom Gesamtkosten

214.454,--DM

Zuschüsse

-.- DM

Erschließungsbeiträge

150.118,--DM

Gemeindeanteil 30%

64.336,--DM

4.22 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs.3 BBauG)

4.221 Kosten für Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen  
Gesamtkosten

-.- DM

4.222 Kosten für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen, sowie von Landes- und Kreisstraßen, soweit die Fahrbahnen dieser Strassen keine grössere Breite als ihre anschließenden freien Strecken erfordern

Gesamtkosten

-.- DM

4.223 Kanalkosten (§ 127 Abs.4 BBauG)

Gesamtkosten	28.050,--	DM
Zuschüsse	-.-	DM
Abgaben lt.Satzung vom _____	19.635,--	DM
Gemeindeanteil 30%	8.415,--	DM

4.224 Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs.4 BBauG)

Gesamtkosten	61.200,--	DM
Zuschüsse	-.-	DM
Abgaben lt.Satzung vom _____	42.840,--	DM
Gemeindeanteil 30%	18.360,--	DM

4.225 Voraussichtliche Kosten kommunaler Folge-  
maßnahmen (Veränderung der Gemeinde- und  
Schulverhältnisse) usw.

-.- DM

4.23 Zusammenstellung der der Gemeinde ver-  
bleibenden Kosten aus

4.215	64.336,--	DM
4.221	-.-	DM
4.222	-.-	DM
4.223	8.415,--	DM
4.224	18.360,--	DM
4.225	-.-	DM
insgesamt	91.111,--	DM

5. Städtebauliche Werte

5.1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 2,8153 ha  
davon sind (z.B.: landw. Nutzfläche) 0,6417 ha  
Grünanlagen

5.2. Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 2,1736 ha

5.3. Erschließungsflächen  
(unterteilt in vorhandene und geplante)

1. Strassen, Wege und Plätze:

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd. u. dgl. am	Fläche qm
-------------	------------------	------------	------------------------	-----------

vorh. 3461 qm

ausplanimetriert !

gepl. 741 qm

2. Parkflächen 4202 qm  
87 qm

3. sonstige Erschließ.-Flächen (Grünanlagen) 289 qm

insgesamt 0,4578 ha  
(= 21,06 % des Bruttobaugebietes)

5.4. Das Nettobauland beträgt mithin 1,7158 ha

davon sind bereits bebaut 0,2004 ha

für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland 1,5154 ha

5.5. Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der  
2-geschossigen Bebauung 13726 qm Geschoßfläche

Die nutzbare mittlere Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt er-  
rechnet:

qm Geschoßfläche

qm Nettobauland im zweigeschossigen Bereich 0,8 GFZ

6. Nachweis der Garagen und Einstellplätze

Garagen und Einstellplätze sind auf den Gewerbeflächen nicht darge-  
stellt, jedoch möglich.

7. Nachweis der öffentlichen Parkplätze

Eine Parkfläche mit 6 Parkplätzen ist im Plan ausgewiesen.

8. Spielplatznachweis. Entfällt, da Gewerbegebiet.

Rüdershausen, den

19.1.1978

Bürgermeister



Gemeindedirektor

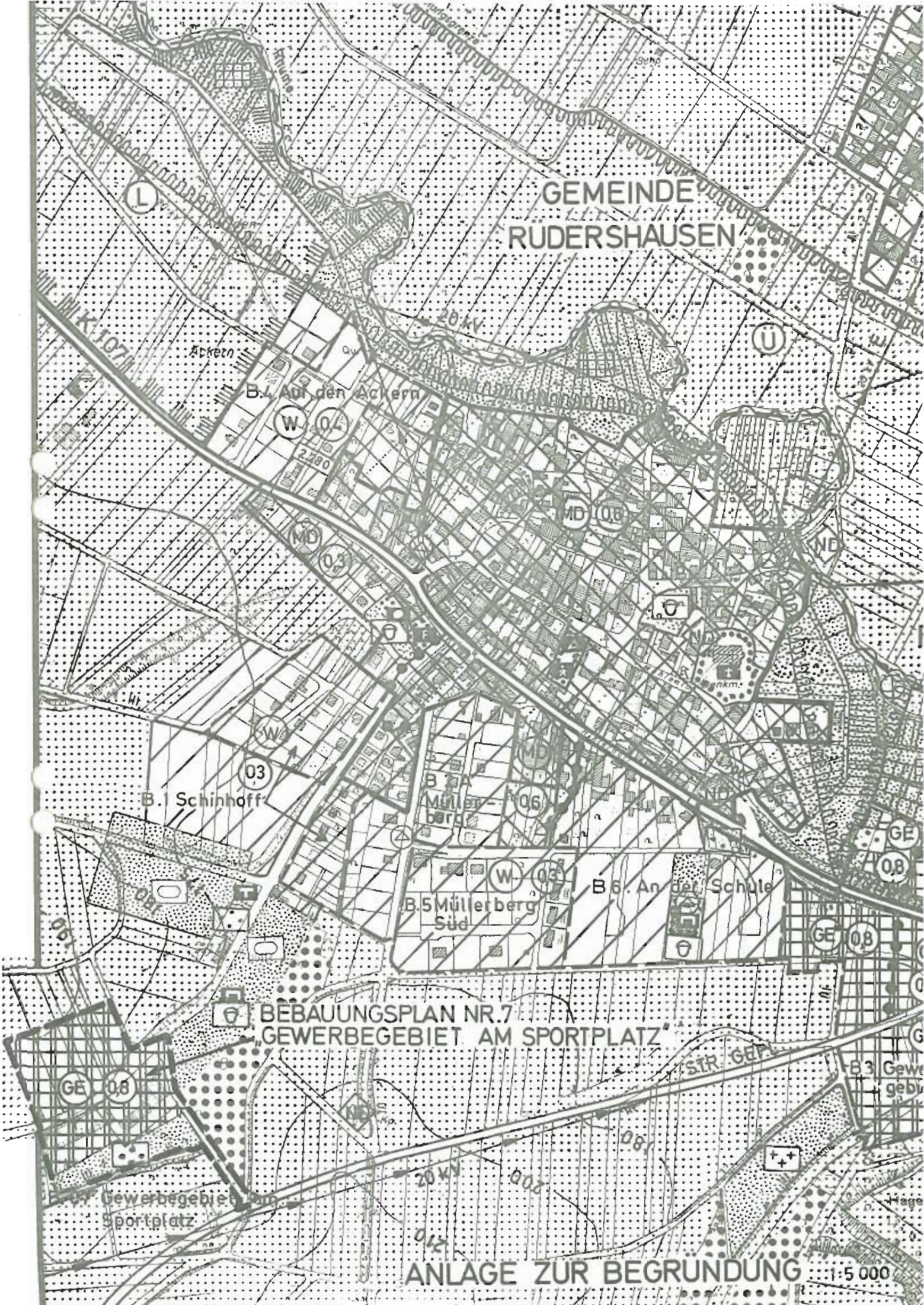
(Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt.)



# GEMEINDE RUDERSHAUSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 7 GEWERBEGEBIET AM SPORTPLATZ

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG 1:5 000



L

Ackern

B. 4. Auf den Ackern

W 04

2480

MD 03

MD 08

Ü

W 03

03

B. 1. Schinshoff

B. 5 Müllerberg Süd

W 03

06

B. 6. An der Schule

GE 08

08

GE 08

08

GE 08

Gewerbegebiet am Sportplatz

STR. GER.

B. 3 Gew. geb.

20 kV

Hage



BEGRÜNDUNG ZUR GESTALTERISCHEN FESTSETZUNG

---

Das Baugebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt in einem engen Tal.

Der Bebauungsplan lässt Gebäude mit zwei Vollgeschossen zu.

Da es hier ein Gewerbegebiet betrifft, ist es möglich, Hallenbauten mit mehr als 12 m Höhe zu errichten ohne die Geschößzahl zu überschreiten. Dies würde bewirken, dass die Hallen über die Bergkuppen hinweg weithin sichtbar werden und das Landschaftsbild erheblich belasten.

Mit der Beschränkung der Firsthöhe soll dies verhindert werden.