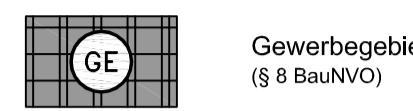


**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



**Gewerbegebiete**  
 (§ 9 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstzahl
- 0,8 Grundflächenzahl

**Zahl der Vollgeschosse**  
 II als Höchstmaß

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

- abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- nicht überbaubare Fläche
- bebaubare Fläche

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 188 m ü.N.N. (gemäß §§ 16 (2) Nr.4 und 18 (1) BauNVO).
- Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen (gemäß § 22 (4) BauNVO).
- Innerhalb der Gewerbegebiete sind Laubbäume mit einem Mindeststammdurchmesser von 20 cm, einen Meter über Boden gemessen, sowie Laubsträucher mit einer Höhe von 2 m über Grund ihrem Wuchscharakter entsprechend zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Wenn ihre Standorte für zulässige bauliche Anlagen benötigt werden, sind sie innerhalb desselben Grundstücks durch gleichartige Neuanpflanzungen (standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, standortheimischer Laubstrauch, 60 - 100 cm, zweimal verpflanzt) zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b und a BauGB).
- Je angefangene 500 m² Baugrundstücksgröße sind mindestens ein standortheimischer, Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm anzupflanzen, ihrem Wuchscharakter entsprechend dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

**HINWEISE**

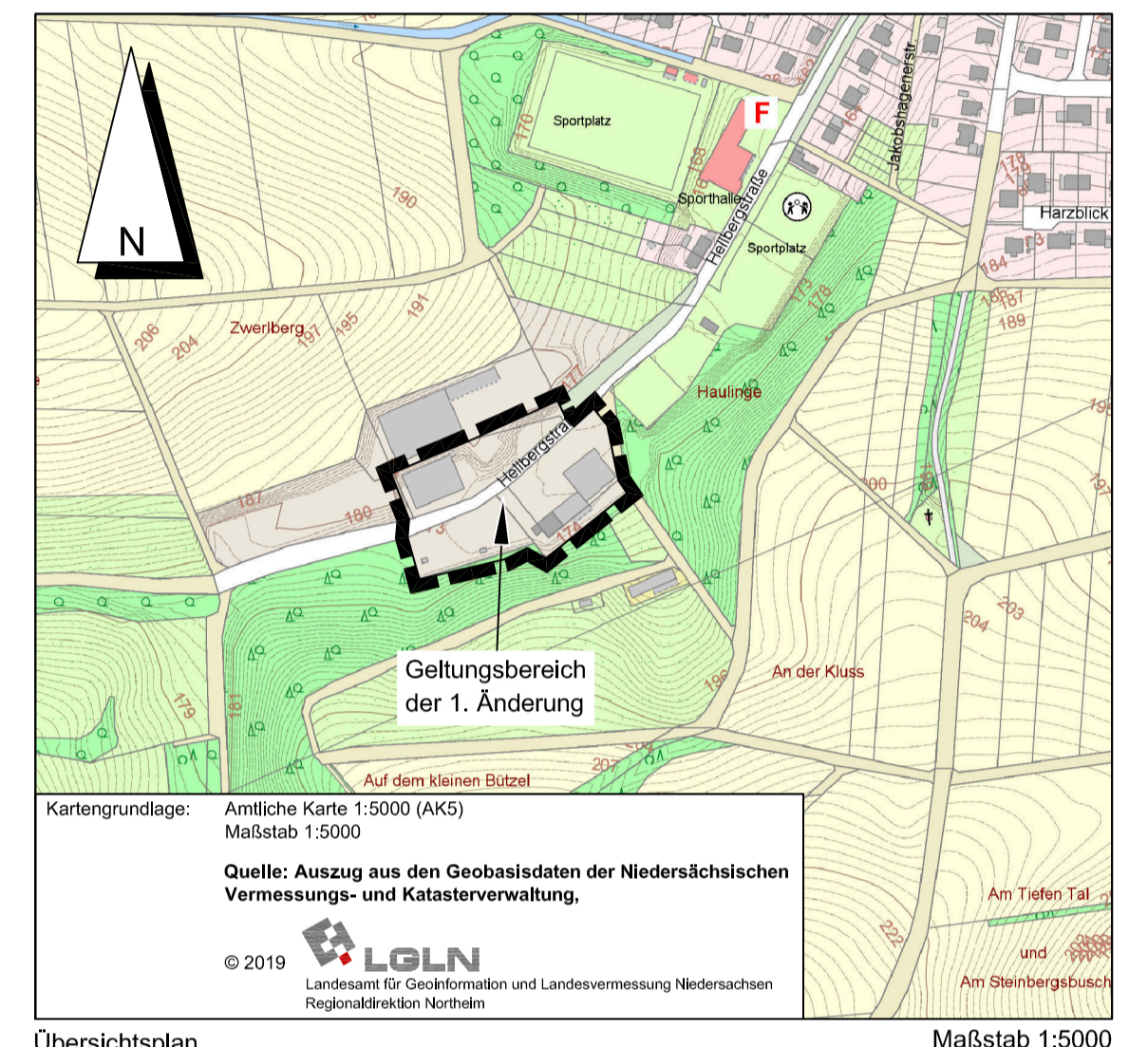
- Für die Entwässerung künftiger Dachflächen und versiegelter Flächen auf dem Gelände ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keiner Erhöhung der Menge des abfließenden Oberflächenwassers kommt. Der Abfluss künftiger Dachflächen und versiegelter Flächen ist auf 10 l/s je ha zu begrenzen.
- Die Art der Niederschlagswasserbeseitigung und die Beschaffenheit von Bodenflächen, von Entwässerungs- und Behandlungsanlagen müssen dergestalt sein, dass bei allen vorhandenen und zukünftigen Nutzungen die wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfüllt werden. Die Anforderungen der gesetzlichen Bestimmungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf jeden Fall, bei allen vorhandenen und zukünftigen Nutzungen, einzuhalten.

**Gesetzesbezüge**  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) - zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309)  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)



**LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE**

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Grünland
- Wald
- 20 KV Eltfreileitung



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"  
 © 2019 LGLN  
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hainlehn-Hannover

**Präambel**  
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Rüdershausen diesen Bebauungsplan Nr. 7, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.  
 Rüdershausen, den 26.08.2020  
 Gemeinde Rüdershausen  
 Die Bürgermeisterin  
 gez. A. Lange  
 Bürgermeisterin

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Rüdershausen hat in seiner Sitzung am 4.12.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB LV. m. § 2 Abs. 4 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
 Rüdershausen, den 02.09.2020  
 Gemeinde Rüdershausen  
 Die Bürgermeisterin  
 gez. A. Lange  
 Bürgermeisterin

**Planunterlage**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
 © 2019 LGLN  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Northeim  
 Die Planunterlage (AZ: 055-A-1546/2019) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 9.12.2019).  
 Göttingen, den 17.09.2020

- Regionaldirektion Northeim, Katasteramt Göttingen -  
 gez. Brandt  
 (Unterschrift)

**Planverfasser**  
 Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
 Hannover im Dezember 2019  
**BÜRO KELLER**  
 Büro für städtebauliche Planung  
 Lothringer Strasse 15 30559 Hannover  
 Telefon 0511 522530 Fax 520622  
 i.A. gez. Lang

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Rat der Gemeinde Rüdershausen hat in seiner Sitzung am 27.2.2020 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.3.2020 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 24.3.2020 bis 27.4.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
 Rüdershausen, den 02.09.2020  
 Gemeinde Rüdershausen  
 Die Bürgermeisterin  
 gez. A. Lange  
 Bürgermeisterin

**Erneute Öffentliche Auslegung**  
 Der Rat der Gemeinde Rüdershausen hat in seiner Sitzung am 20.5.2020 dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 8.6.2020 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 16.6.2020 bis 20.7.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.  
 Rüdershausen, den 02.09.2020  
 Gemeinde Rüdershausen  
 Die Bürgermeisterin  
 gez. A. Lange  
 Bürgermeisterin

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Rüdershausen hat den Bebauungsplan, 1. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.8.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Rüdershausen, den 02.09.2020  
 Gemeinde Rüdershausen  
 Die Bürgermeisterin  
 gez. A. Lange  
 Bürgermeisterin

**Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.09.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit am 24.09.2020 rechtsverbindlich geworden.  
 Rüdershausen, den 25.09.2020  
 Gemeinde Rüdershausen  
 Die Bürgermeisterin  
 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 Rüdershausen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).  
 Rüdershausen, den  
 Bürgermeisterin

**RÜDERSHAUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 7**

**GEWERBEGEBIET AM SPORTPLATZ**

**1. ÄNDERUNG**

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017, PLANZEICHENVERORDNUNG 1990, IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

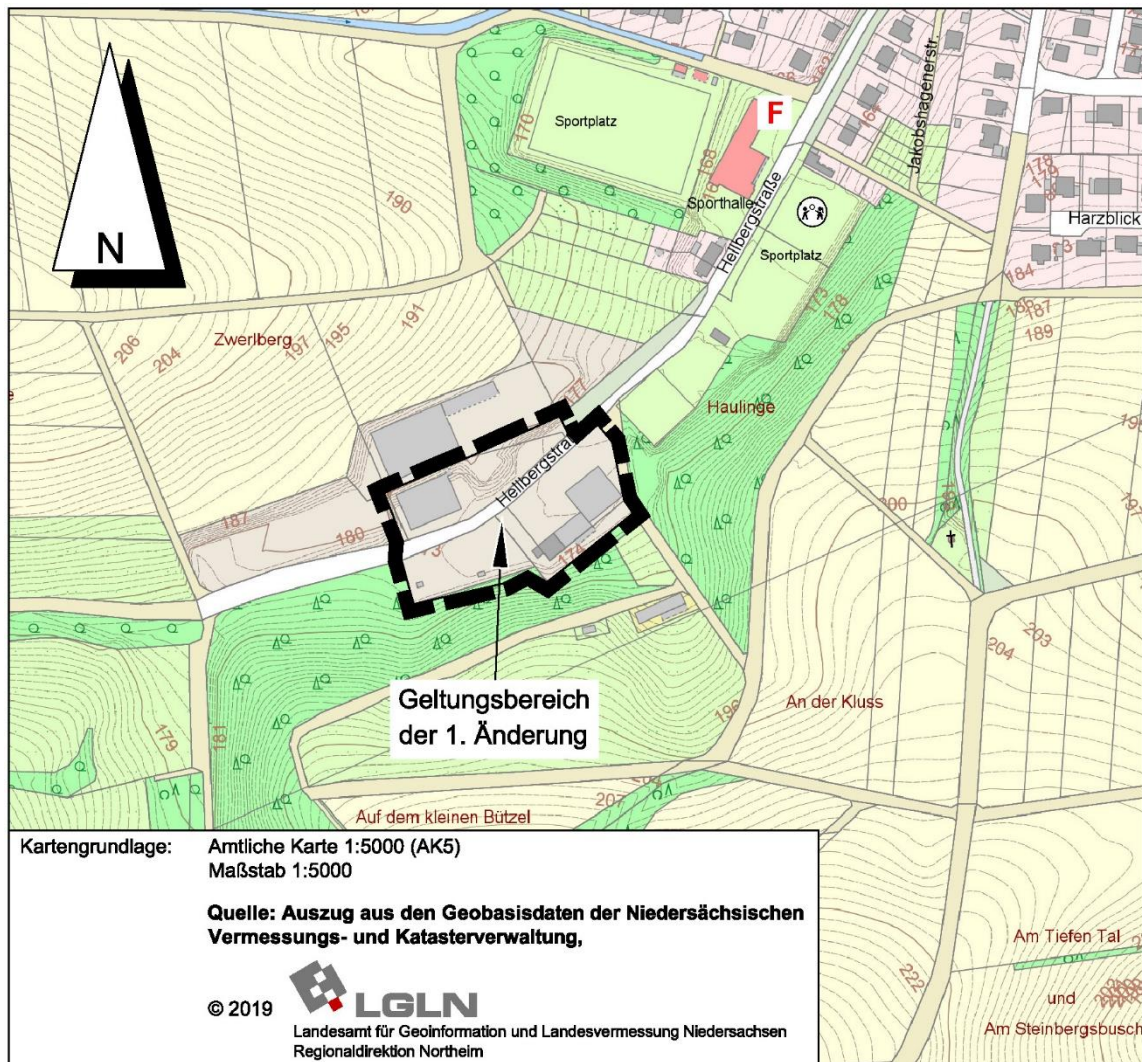
gemäß § 13a LV m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	erneut gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
bearbeitet am: 17.1.2020 / BAU	bearbeitet am: 18.5.2020 / LA	bearbeitet am: 21.7.2020 / LA	

# BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	erneut gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
21.7.2020	gemäß § 10 (3) BauGB		

## GEMEINDE RÜDERSHAUSEN

### BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „GEWERBEGEBIET AM SPORTPLATZ“, 1. ÄNDERUNG



## **1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Rüdershausen hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gewerbegebiet am Sportplatz“ beschlossen.

### 1.2 Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung befindet sich beiderseits der Hellbergstraße im Südwesten Rüdershausens. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

## **2. Planungsvorgaben**

### 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen stellt den Änderungsbereich als Gewerbegebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,8 dar. Er ist von dem Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

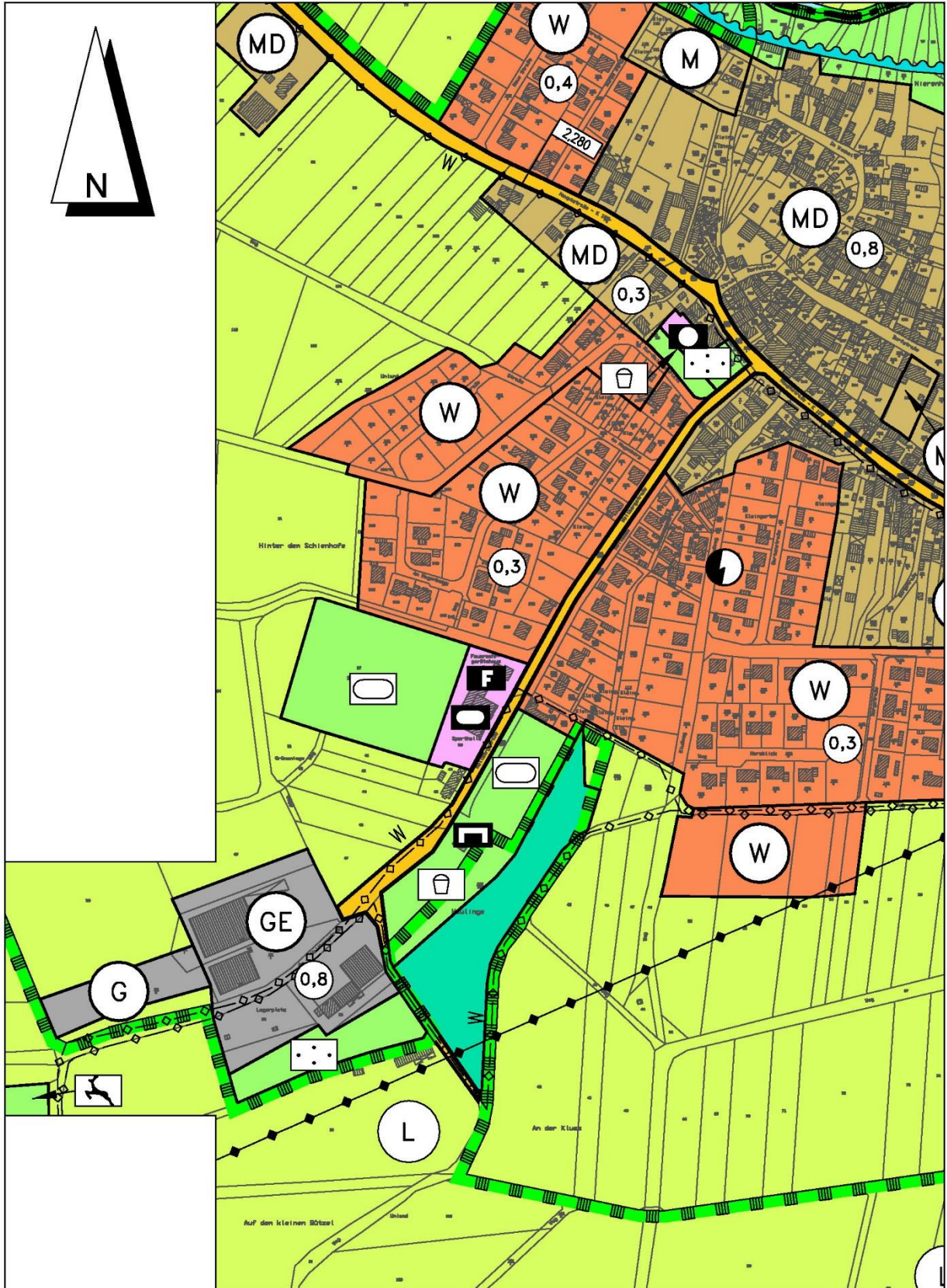
Ein Auszug aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes wird im Folgenden dargestellt.

### 2.2 Bebauungsplan, bisherige Fassung

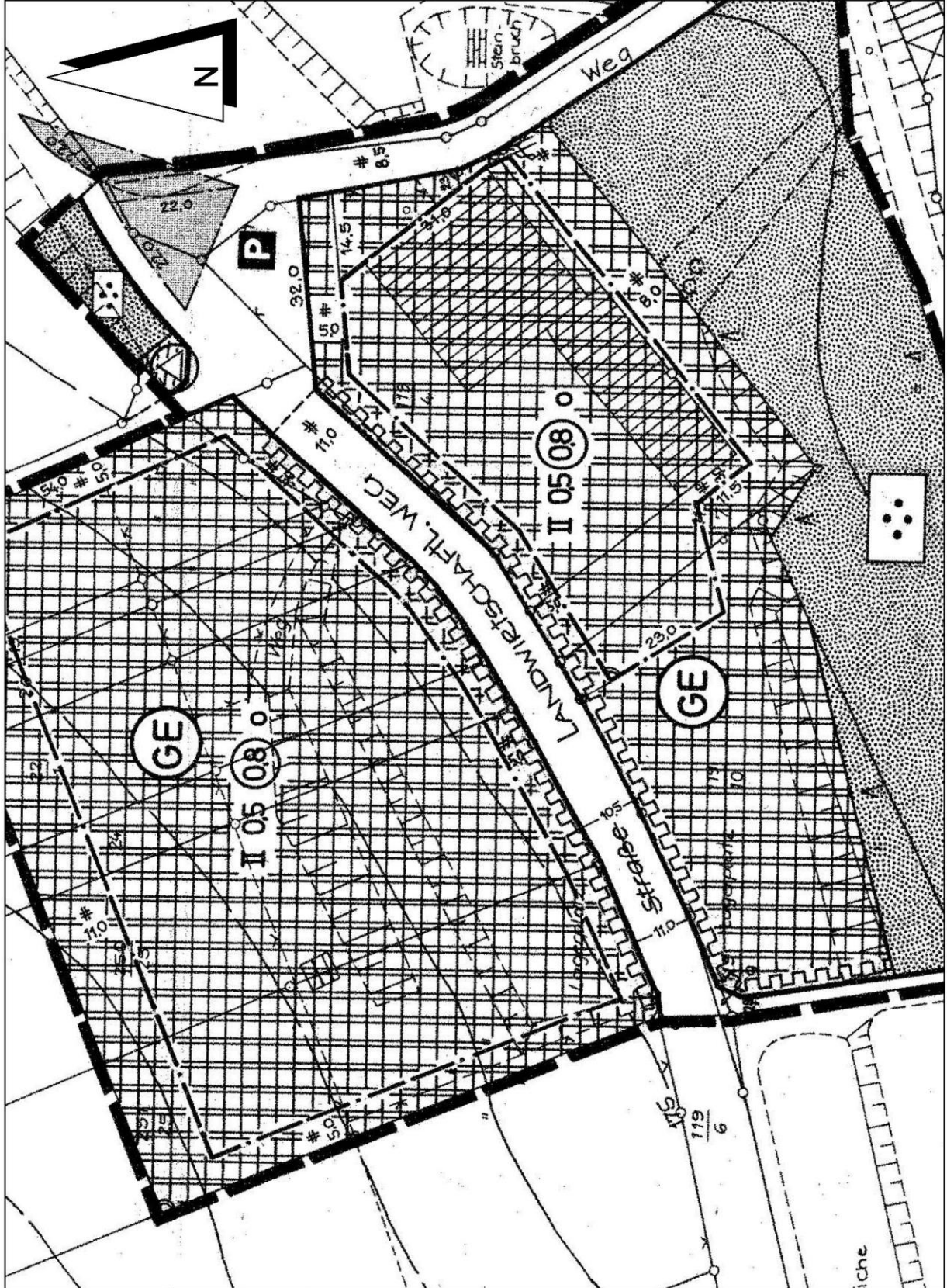
Der Bebauungsplan setzt in seiner Ursprungsfassung Gewerbegebiet beiderseits der Hellbergstraße fest, die bei einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 maximal zweigeschossig in offener Bauweise bebaut werden dürfen. Textlich wird bestimmt, dass Hallen auch über 50 m lang sein dürfen. Die Bauhöhe wird so begrenzt, dass Gebäude nicht über das Niveau des Weges auf dem Flurstück 208 hinausragen dürfen. Die Lage dieses Weges wird im Folgenden dargestellt. Für den westlichen Teil des südlichen Änderungsbereiches wird keine überbaubare Fläche ausgewiesen. Die Verkehrsfläche zwischen den beiden Gewerbegebieten des Änderungsbereiches ist als landwirtschaftlicher Weg gekennzeichnet. Von ihm aus sind Grundstückszufahrten in die Gewerbegebiete ausgeschlossen.

Ein Auszug aus dem ursprünglichen Bebauungsplan wird ebenfalls im Folgenden im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

Arbeitsplan des Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen, M 1 : 5.000



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet am Sportplatz“ (M 1:1.000)



### 2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich wird intensiv seiner Zweckbestimmung genutzt. Lediglich im Bereich der östlichen Zufahrt zum nördlich des Hellbergstraße gelegenen Gewerbegebiet sind etliche Laubgehölze vorhanden.



**Grundstückszufahrt zum von der Hellbergstraße aus nach Nordwesten**

### 3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Dieser Bebauungsplanänderung liegen zwei Planungsziele zugrunde.

Die Festlegung der Verkehrsfläche als landwirtschaftlicher Weg wird aufgehoben, damit die Zufahrtsverbote in die Baugebiete gestrichen werden können. Damit wird eine Anpassung der Planung als die Wirklichkeit vorgenommen, da auf beiden Straßenseiten Grundstückszufahrten vorhanden sind. Da dies nicht zu städtebaulichen Missständen geführt hat, sollen diese Zufahrten zukünftig auch nach Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sein. Beeinträchtigungen des landwirtschaftlichen Verkehrs haben sich durch die Zufahrten in der Vergangenheit nicht ergeben.

Weiterhin soll im Südwesten die überbaubare Fläche erweitert werden. Der dort vorhandene Lagerplatz, der als solcher bereits in der Planungsunterlage des ursprünglichen Bebauungsplanes eingetragen war, soll dadurch planungsrechtlich abgesichert werden, soweit hier nicht von einer Nebenanlage auszugehen ist.

Nachdem der Landkreis Göttingen darauf aufmerksam gemacht hat, dass die bisherige Grundflächenzahl voraussichtlich nicht ausreicht, um die dort bereits vorhandenen Anlagen abzusichern, wird die Grundflächenzahl erhöht. Dadurch wird eine erneue öffentliche Auslegung des Planentwurfes erforderlich. Aufgrund der für den Ursprungsplan aus dem Jahr 1977 anzuwendenden damaligen Fassung der Baunutzungsverordnung war die Versiegelung der Baugrundstücke durch Nebenanlagen bislang nicht begrenzt. Insoweit wird durch die Anhebung der Grundflächenzahl keine intensivere Versiegelung ermöglicht; sie wird im Gegenteil aufgrund der heutigen Baunutzungsverordnung auf 80 % der jeweiligen Baugrundstücksfläche begrenzt.

Belange des Klimaschutzes sind damit durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

An den Festsetzungen hinsichtlich der Begrünung und der Bauhöhen wird grundsätzlich festgehalten; die Formulierungen der Festsetzungen werden lediglich aktualisiert. Aufgrund eines Hinweises des Landkreises Göttingen, nachdem der im Ursprungsplan festgesetzte Höhenbezug heute nicht mehr als zulässig zu beurteilen ist, wird ein Höhenbezug über Normalnull festgesetzt. Er entspricht in seinen Auswirkungen der bislang hier geltenden Bestimmung, nach der die hier entstehenden bzw. entstandenen Gebäude mit ihrer Oberkante nicht über die nördlich angrenzende Geländekuppe hinausragen sollen. Damit soll vermieden werden, dass die Bebauung über die Kuppe hinaus in die freie Landschaft wirken kann. Damit ist keine Planänderung verbunden, sondern es wird lediglich eine redaktionelle Umformulierung desselben Planungsziels vorgenommen. Auch die bislang im Bebauungsplan geltende offene Bauweise mit der textlichen abweichenden Bestimmung, nach der Baulängen auch über 50 m zulässig sind, wird auf Anregung des Landkreises Göttingen redaktionell umformuliert.

Falls der südlich und südwestlich angrenzende Wald bestehen bleiben soll und damit der Mindestabstand von 35 m unterschritten wird, hält das Forstamt Reinhausen eine grundbuchrechtlich gesicherte Haftungsausschlusserklärung für vom angrenzenden Waldbestand ausgehende Gefahren zugunsten der angrenzenden Waldeigentümer für dringend geboten. Südlich an den Änderungsbereich grenzt eine im Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ an. Das Landeswaldgesetz 1978 hat zu dem Zeitpunkt noch nicht bestanden, so dass davon auszugehen ist, dass es sich hier rechtlich nicht um Wald handelt. Das ändert aber nichts an der tatsächlichen Qualität des Bestandes, zumal südwestlich außerhalb des Planbereiches Wald vorhanden ist. Allerdings handelt es sich hier um ein seit eben 1977 rechtlich festgesetztes Gewerbegebiet, das flächendeckend genutzt werden darf und auch genutzt wird. Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche wird klargestellt, dass die vorhandenen Nutzungen nicht nur als Nebenanlagen betrieben werden dürfen, sondern eine allgemeine Nutzbarkeit darstellen. Insofern wird der tatsächliche Bestand rechtlich nachvollzogen und keine Neubebauung erstmal an den Wald herangeführt.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat darauf hingewiesen, dass der Änderungsbereich östlich der Hellbergstraße ein Rohstoffsicherungsgebiet 1. Ordnung für Ton überschneide. Hier sei nach Kenntnis des Amtes bislang kein Rohstoffabbau erfolgt. Es wird empfohlen, dieses Gebiet von allen Darstellungen freizuhalten, die einem even-

tuellen späteren Rohstoffabbau im Wege stehen. Hierzu ist festzustellen, dass das Rohstoffsicherungsgebiet den äußersten Südosten des vorliegenden Änderungsbereiches überdeckt. Durch diese Bebauungsplanänderung wird allerdings kein Baurecht erstmals geschaffen, sondern es handelt sich um einen bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahr 1977, der seitdem hier ein Baurecht begründet.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung beinhaltet eine Größe von ca. 1,2557 ha; davon sind ca. 1,1380 ha Gewerbegebiete und ca. 0,1177 ha Verkehrsfläche. Sie dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Satz 2 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

#### **4. Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung zu treffende Maßnahmen**

##### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen, die die gewerbliche Nutzung in Frage stellen würden, sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

##### 4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

##### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist bereits sichergestellt. Zusätzliche Anlagen sind nicht erforderlich.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

„Gewerbegebiet am Sportplatz“

vom 16.6.2020 bis einschließlich 20.7.2020

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

Rüdershausen, den 02.09.2020

Siegel

gez. A. Lange  
Bürgermeisterin