

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 1 Abs. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.9.1977 - Bundesgesetzbl. I S. 1763 - BauNVO -)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 des Bundesbaugesetzes - BBauG - sowie §§ 16 und 17 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- ① Zahl der Vollgeschosse
- ① zwingend
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,5 Geschosflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZEN
 (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise
- - - - - Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)

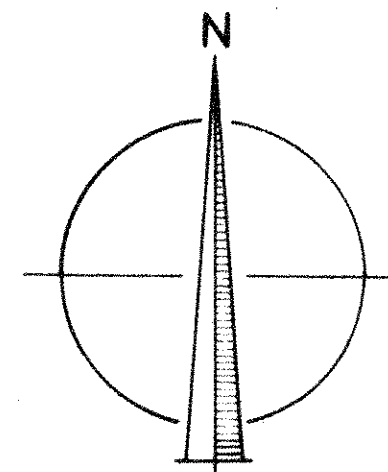
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Sichtdreiecksflächen nachrichtlich

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Entsorgungsträgers und der EAM (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BBauG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)
- Straßenbegrenzungslinie
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

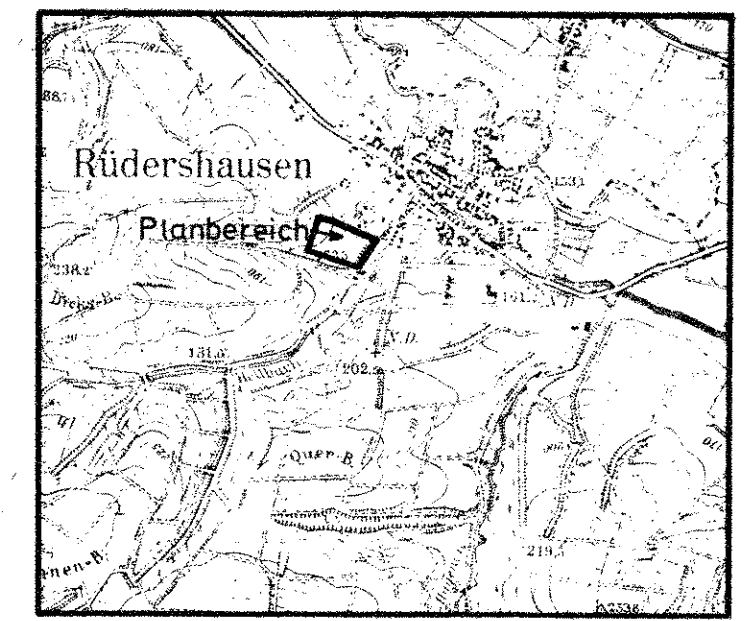
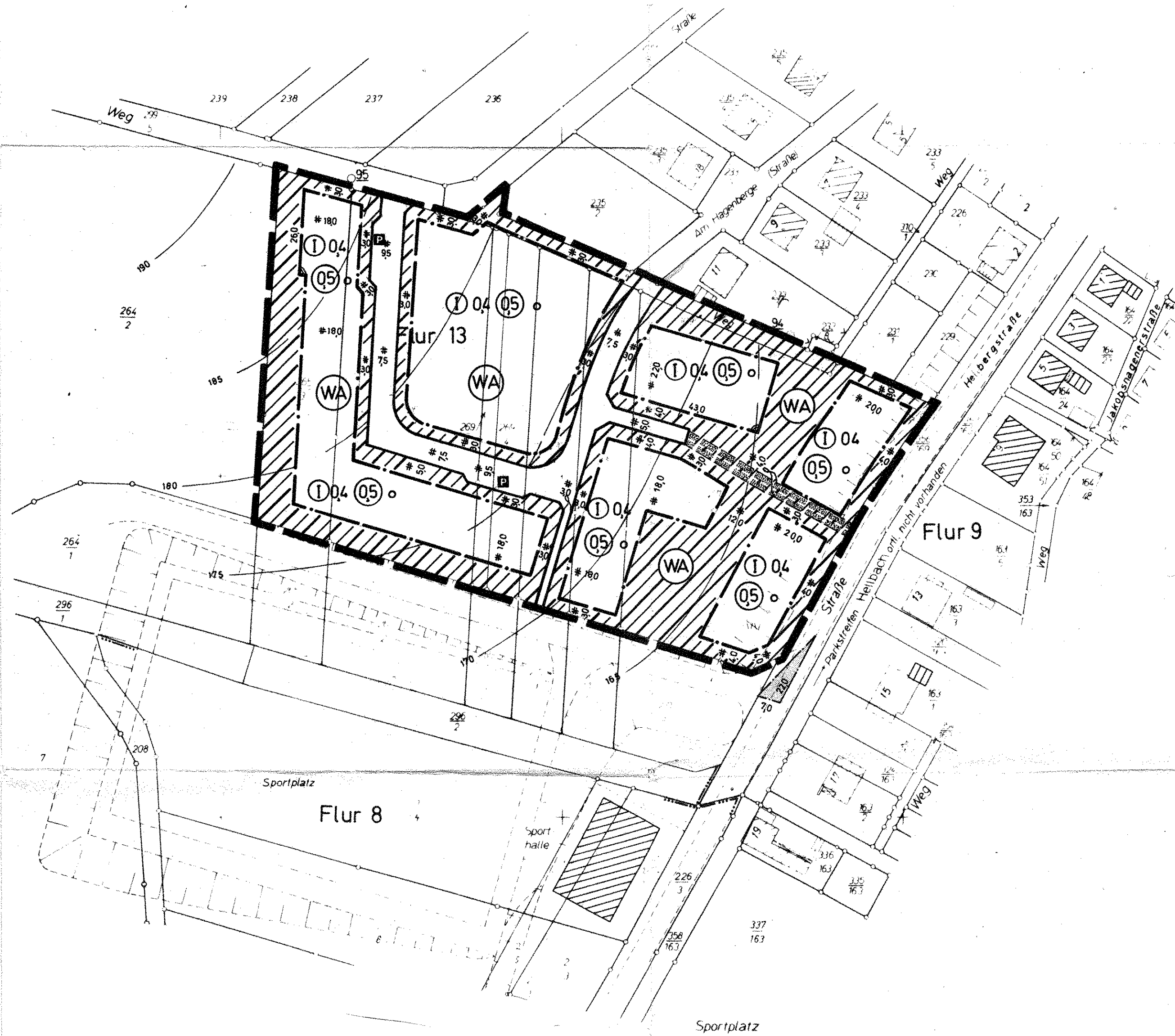
Gemäß § 31 Abs. 1 BBauG i.V.m. § 17 Abs. 5 BauNVO ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein zusätzliches Vollgeschoss als Untergeschoss zulässig, wenn ein Teil der Räume durch den Geländeverlauf soweit oberhalb der Erdoberfläche liegt, daß nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen eine Nutzung als Aufenthaltsräume zulässig ist und die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.



Gemeinde Rüdershausen
 Samtgemeinde Gieboldehausen
 Kreis Göttingen
 Reg. Bezirk Braunschweig
 Gemarkung Rüdershausen
 Katasteramt Göttingen
 Flur 13

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Mauer
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Zaun
- Gartenland
- Boschung
- Höhenlinien über NN



Übersichtsplan M.1:25000

Vervielfältigungsmerkmale
 Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur: 13, Maßstab: 1:1000
 Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für
 am 22.11.1979
 AZ: VAB 1157/79

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.8.1979 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 beschlossen.
 Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 24.9.1979 ortsüblich bekanntgemacht.

Rüdershausen, den 31.8.1981



Stadt/Gemeindedirektor
 J.V. Ziemann

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.11.1979).
 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.

Katasteramt Göttingen, den 14. SEP. 1981
 In Vertretung:
 Vermessungsleiter
 Vermessungsoberrat

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Architekturbüro L. Keller
 Hannover im März 1981

ARCHITEKTURBÜRO L. KELLER
 LOTHINGER STRASSE 15
 3000 HANNOVER 71
 Planverfasser

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.5.1981 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 6.9.1981 ortsüblich bekanntgemacht.

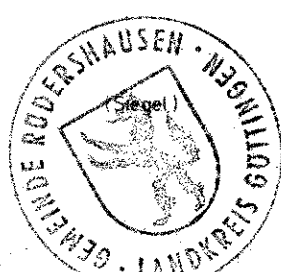
Rüdershausen, den 31.8.1981
 Stadt/Gemeindedirektor
 J.V. Ziemann

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2a Abs. 7 BBauG beschlossen.
 Den Beteiligten im Sinne vom § 2a Abs. 7 BBauG wurde vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Rüdershausen, den
 Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 24.9.1981 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Rüdershausen, den 6.9.1981



Stadt/Gemeindedirektor
 J.V. Ziemann

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde vom 30.10.81 (Az. 67 90 20/508) vom heutigen Tage unter Auflagen u. Maßgabe gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt.
 Die kanonisch-gemachten Teile sind auf Antrag der Stadt/Gemeinde vom 11.11.81 gemäß § 6 Abs. 3 BBauG von der Genehmigung ausgenommen.

Braunschweig, den
 Bezirksregierung Braunschweig
 im Auftrage
 Landkreis Göttingen
 Der Oberkreisdirektor
 Im Auftrage:
 Göttingen, den 30.10.81

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom 30.10.81 (Az. 67 90 20/508) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am 4.12.81 beigetreten.
 Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Rüdershausen, den 18.11.1982
 Stadt/Gemeindedirektor
 J.V. Ziemann

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 11.11.82 im Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 11.11.82 rechtsverbindlich geworden.

Rüdershausen, den 18.11.1982
 Stadt/Gemeindedirektor
 J.V. Ziemann

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Rüdershausen, den
 Stadt/Gemeindedirektor

RÜDERSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 8

NÖRDLICH DES SPORTPLATZES

1. Ausfertigung
 M.1:1000

BUNDESHAUGESSETZ (§ 30), BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

PLANUNGSBÜRO L. KELLER LOTHINGERSTRASSE 15 3 HANNOVER 71

NACH § 2 (5)	GEM. § 2a (6) BBauG	GEM. § 10 BBauG			
BEARBEITET 2.3.1981/RO.					

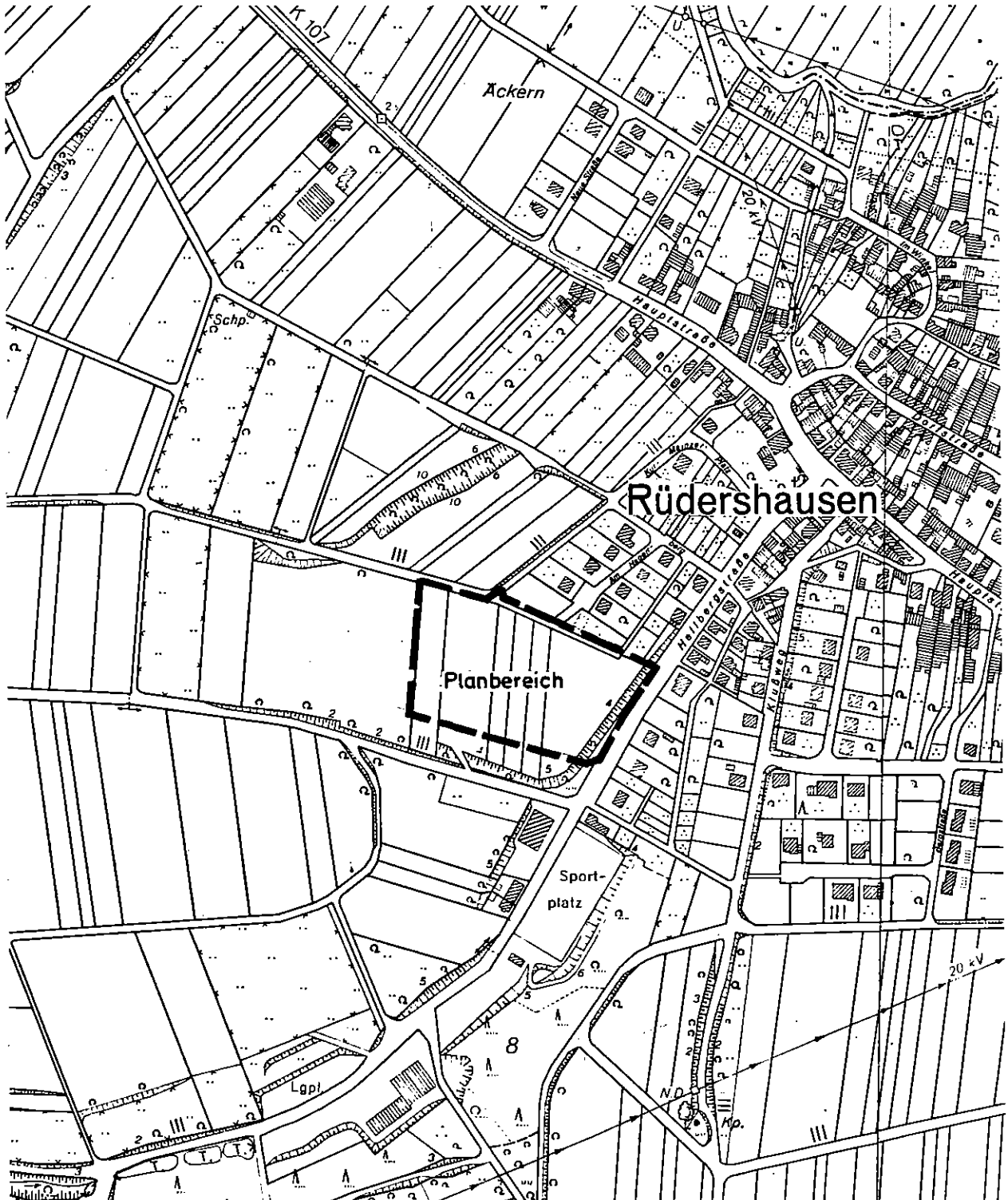
BEGRÜNDUNG

Exemplar mit eingearbeiteter Auflage und Maßgabe

Stand der Planung:	gem. § 2 (5) BBauG	gem. § 2a (6) BBauG	gem. § 10 BBauG
--------------------	--------------------	---------------------	-----------------

BEBAUUNGSPLAN NR. 8 DER GEMEINDE RÜDERSHAUSEN

FÜR DAS BAUGEBIET " NÖRDLICH DES SPORTPLATZES "



1. ALLGEMEINES

1.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen entwickelt worden. Der Flächennutzungsplan wurde am 20.2.1978 von der Bezirksregierung Hildesheim genehmigt und am 20.4.1978 bekannt gemacht. Die danach erfolgte Änderung wurde am 10.10.1980 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 17.11.1980 bekannt gemacht.

1.2. Verbindliche Bauleitplanung

Der Rat der Gemeinde Rüdershausen hat in seiner Sitzung vom 20.8.1979 beschlossen, für den festgesetzten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem die Grundlagen für die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festgesetzt werden und der die Grundlage für den Vollzug weitere Maßnahmen bildet.

1.3. Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Südwesten der Ortslage. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt i.M.1 : 5000 dargestellt, begrenzt.

1.4. Planungsabsichten

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen weist für den Bereich "W" = Wohnbaufläche aus. Hieraus wurde aufgrund der Lage der Nachbarschaft und der Entwicklungsbedürfnisse -Allgemeines Wohngebiet- entwickelt.

1.5. Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich des Bebauungsplanes wurde eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die benachbarte Bebauung sowie der Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Die Geschoßfläche ist mit 0,5 so groß ausgelegt worden, daß ein Dachgeschoßausbau noch möglich ist.

1.6. Erschließung

Das geplante Baugebiet wird durch die Verlängerung der Straße "Am Hagenberge" erschlossen. Desweiteren wird die Erschließung einer Bauplatztiefe von der "Hellbergstraße" sichergestellt. Bei diesen Baugrundstücken sind aufgrund der vorhandenen Böschung bei der Bebauung erhebliche Erdbewegungen erforderlich. Die geplante Wohnstraße endet im Norden an einem asphaltierten landwirtschaftlichen Weg. Da hierüber die Umfahrt sichergestellt ist, wird auf die Ausweisung eines Wendeplatzes verzichtet. Diese Verkehrsführung soll nur eine Übergangslösung darstellen, da beabsichtigt ist, die Straße nach Norden zu verlängern und diese an die vorhandene Ortsstraße anzubinden (siehe Anlage S. 5).

Für den ruhenden Verkehr werden entlang der Wohnstraße zwei Parktaschen vorgesehen. Weiterhin stehen Parkplätze entlang der "Hellbergstraße" zur Verfügung und der vorhandene Wendepunkt der Straße "Am Hagenberg" kann als Parkmöglichkeit genutzt werden.

1.7. Sonstige Festsetzung

Um die Entsorgung für einen Teil des Baugebietes sicherstellen zu können, muß vom geplanten Wohnweg zur "Hellbergstraße" ein Schmutz- und Regenwasserkanal durch private Grundstücke verlegt werden. Zu diesem Zweck ist im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Entsorgungsträgers festgesetzt worden. Gleichfalls beabsichtigt die EAM Göttingen, im Leitungsrecht ihr Versorgungskabel zu verlegen. Somit ist das Recht zu Gunsten der EAM ergänzt worden.

1.8. Textliche Festsetzung

Aufgrund des zum Teil bewegten Geländes kann es dazu kommen, daß das Untergeschoß soweit aus dem Erdreich herausragt, daß es zum Wohnen als Vollgeschoß genutzt werden kann. Für diesen Fall ist eine textliche Festsetzung getroffen worden, die in Ausnahmefällen ein Abweichen von der festgesetzten Geschosßzahl zuläßt.

1.9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Im Anhörverfahren gem. § 2 Abs. 5 BBauG sowie zur öffentlichen Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG hat der Landkreis Göttingen den Hinweis vorgetragen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 eine Festsetzung zur Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Planbereich des Baugebietes vorzunehmen.

Da die geplanten Baugrundstücke nur eine Tiefe zwischen 28 bis 30 m haben, wird eine dichte Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern nicht für sinnvoll gehalten. Im übrigen wird die Durchsetzbarkeit für äußerst schwierig angesehen, so daß auf eine Festsetzung verzichtet wird.

Um jedoch das Baugebiet zur freien Landschaft hin einzugrünen, hat der Rat der Gemeinde beschlossen, entlang der Südgrenze, im Bereich des öffentlichen Weges, eine Baumreihe mit standortgerechten Laubbäumen anzupflanzen. Entlang der Westgrenze des Baugebietes soll ein 5 m breiter Streifen aus dem Flurstück 264/2 erworben werden und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern dicht bepflanzt werden. Hiermit wird eine Anpflanzung sowie die Eingrünung des Baugebietes sichergestellt. Desweiteren wird ein harmonischer Übergang vom Baugebiet zur freien Landschaft geschaffen.

2. BODENORDNUNG

- 2.1. Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs- und 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 (ggf. Vorabgenehmigung nach § 125 BBauG).
- 2.4. Umlegung zur Erschließung oder Neugestaltung der Grundstücke (§§ 45 ff BBauG).
Der Rat der Gemeinde beabsichtigt, zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele eine Baulandumlegung durchzuführen.
- 2.5. Enteignungen (§§ 85 ff BBauG).

3. VER- UND ENTSORGUNG

- 3.1. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das örtliche Leitungsnetz und wird durch die Eichsfelder Energie- und Wasserversorgungsgesellschaft mbH sichergestellt. Von der EEW wird darauf hingewiesen, daß bei den im nordwestlichen Teil über 180 m NN liegenden 3 Wohngrundstücken in verbrauchsreichen Zeiten mit einem Druckabfall unter 15 m WS gerechnet werden muß. Für diese 3 Wohnhäuser ist ggf. der Einbau einer haus-eigenen Druckerhöhungsanlage erforderlich.
- 3.12 Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die örtliche Wasserversorgung.
- 3.21 Die Abwasserführung kann an das örtliche Kanalnetz angeschlossen und zum Gruppenklärwerk Rhumspringe geleitet werden. Die Kläranlage sowie das Pumpwerk Rüdershausen können die zusätzliche Abwassermenge schadlos aufnehmen.
- 3.22 Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch ein gesondertes Kanalnetz und wird dem nächsten Vorfluter zugeleitet.
- 3.3. Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Göttingen durchgeführt.
- 3.4. Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM -Elektrizität-Aktiengesellschaft-Mitteldeutschland sichergestellt.

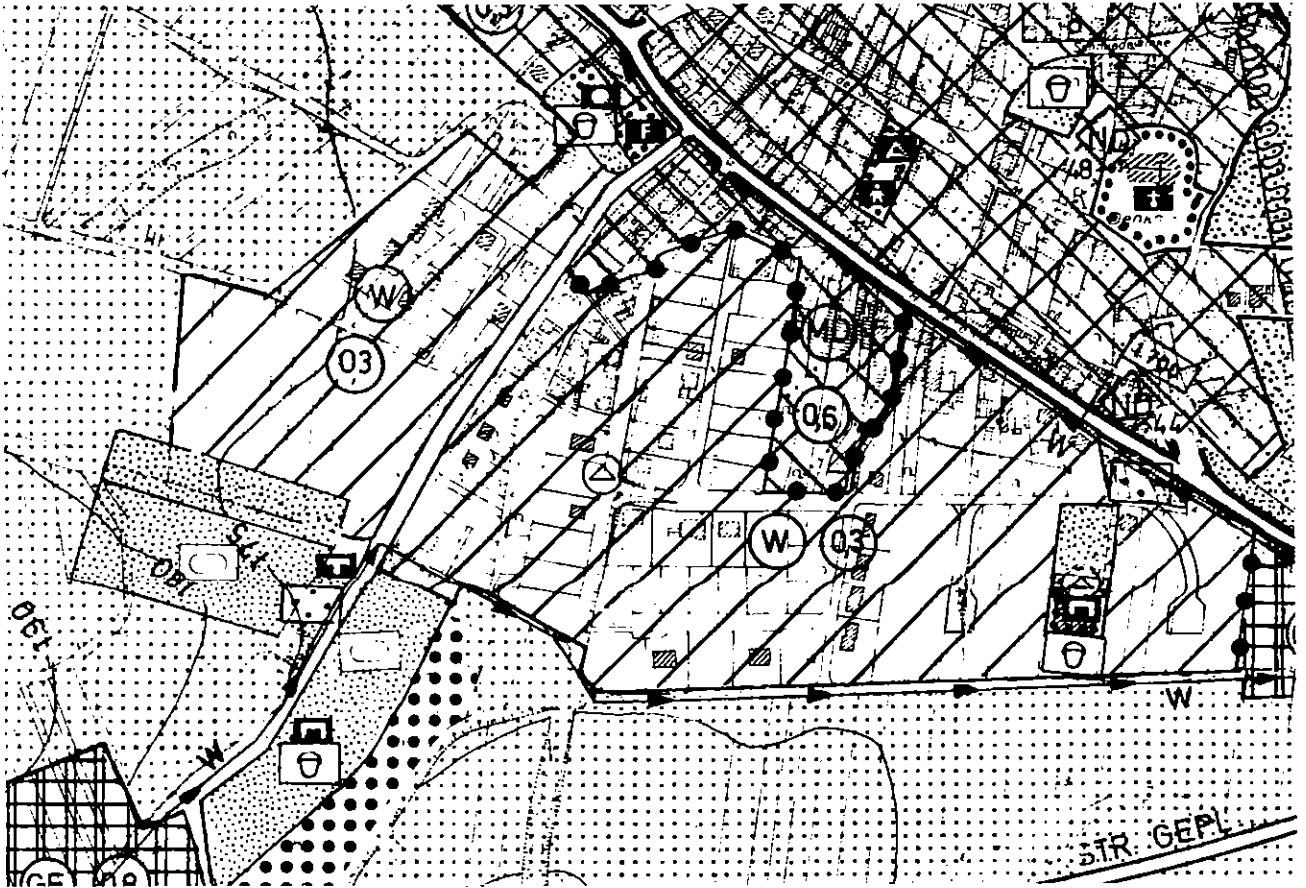
4. IMMISSIONSSCHUTZ

Vom Gewerbeaufsichtsamt Göttingen wird darauf hingewiesen, daß die Hellbergstraße die einzige Zuwegung zum Gewerbegebiet am Sportplatz ist. Hier könnte es tagsüber aufgrund des Verkehrslärms zu Beeinträchtigungen kommen. Die Gemeinde ist jedoch bestrebt, eine weitere Anbindung an dieses Gewerbegebiet zu schaffen und hat zu diesem Zweck die Anbindung an die geplante Kreisstraße Rüdershausen-Obernfeld durch Bebauungsplan sichergestellt. Die die geplante Kreisstraße z.Zt. noch nicht ausgebaut wird, sind mit dem Kreis noch Folgemaßnahmen abzustimmen, die aus dem Ausbauverzicht erwachsen.

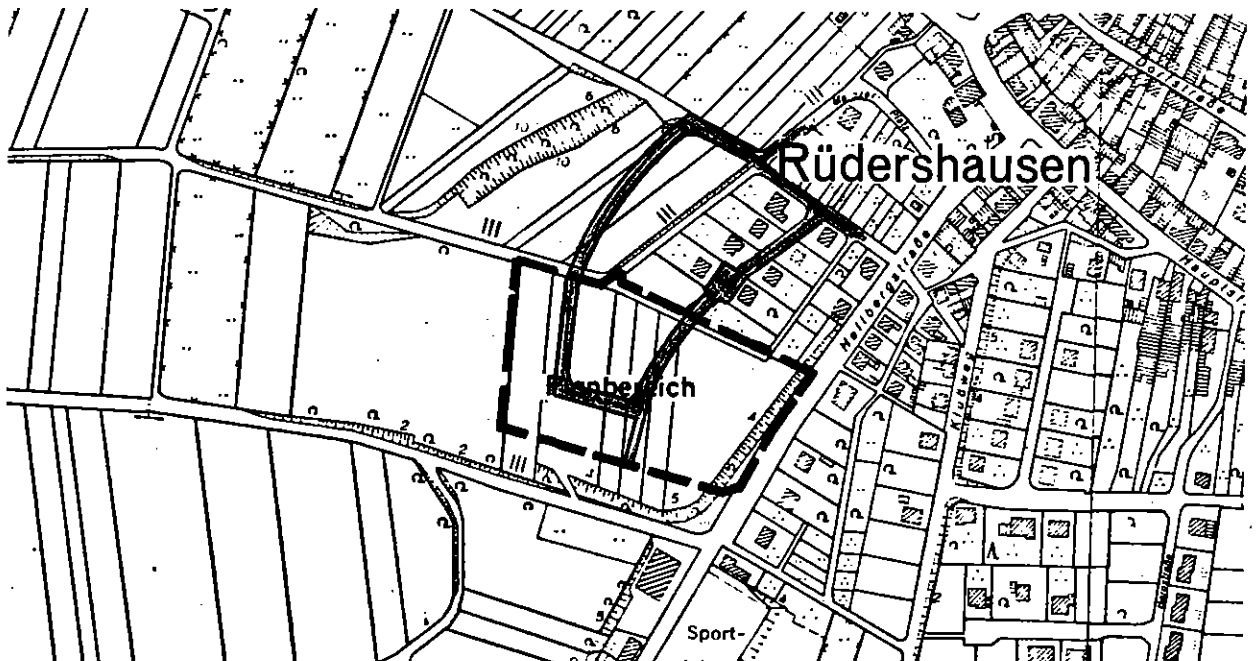
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde

Gieboldehausen

M. 1 : 5000



Erschließungskonzept i.M. 1 : 5000



5. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

5.1.	Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen.		
5.2.	Kostenberechnung im einzelnen:		
5.21	Umfang des Erschließungsaufwandes (§128 i.V. mit § 40 BBauG) für		
5.211	den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	17.830,-- -----	DM
5.212	die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	181.300,-- -----	DM
5.213	die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen	-. -----	DM
5.214	Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung	300,-- -----	DM
5.215	Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschließungsbeiträge vom		
	Gesamtkosten	199.430,-- -----	DM
	Zuschüsse	-. -----	DM
	Erschließungsbeiträge	139.601,-- =====	DM
	Gemeindeanteil 30 %	59.829,-- -----	DM
5.22	Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs.3 BBauG)		
5.221	Kosten für Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen	-. -----	DM
	Gesamtkosten	-----	DM
5.222	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	-. -----	DM
	Gesamtkosten	-----	DM

5.223	Kanalkosten (§ 127 Abs. 4 BBauG)		
	Gesamtkosten (Samtgemeinde)	29.700,--	DM
	Zuschüsse	-----	DM
	Abgaben lt. Satzung vom _____	=====	DM
	Gemeindeanteil	-----	DM
		-.-	
5.224	Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs. 4 BBauG)		
	Gesamtkosten (EEW)	64.800,--	DM
	Zuschüsse	-----	DM
	Abgaben lt. Satzung vom _____	=====	DM
	Gemeindeanteil	-----	DM
5.225	Voraussichtliche Kosten kommunaler Folmaßnahmen (Veränderung der Ge- meinde- und Schulverhältnisse) usw.	-----	DM
		-.-	
5.23	Zusammenstellung der der Gemeinde ver- bleibenden Kosten		
	aus 5.215	59.829,--	DM
	aus 5.221	-----	DM
	aus 5.222	-----	DM
	aus 5.223	-----	DM
	aus 5.224	-----	DM
	aus 5.225	-----	DM
	zusammen	59.829,--	DM

- 5.3 Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald zu treffende Maßnahmen und die vorgesehene Finanzierung (§ 9Abs.8 BBau).
- Die Finanzierung wird im Haushaltsplan 1982/83 sichergestellt.

6. STÄDTEBAULICHE WERTE

6.1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von	1,7643	ha
davon sind (z.B. landw. Nutzfläche)		ha
		ha
		ha
		ha
		ha
6.2. Das Bruttobaugebiet beträgt demnach	<u>1,7643</u>	<u>ha</u>

Erschließungsflächen (unterteilt in vorhandene und geplante)

1. Strassen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd. u.dgl.qm	Fläche qm
vorh.				30 qm
Flächen wurden ausplanimetriert				
gepl.				1718 qm
				1748 qm
2. Parkflächen				65 qm
3. sonstige Erschl.-Flächen (Grünanlagen)				- qm
insgesamt				<u>0,1813 ha</u>

(= 10,3 % des Bruttobaugebietes)

6.3. Das Nettobauland beträgt mithin	1,5830	ha
davon sind bereits bebaut	-	ha
für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland	1,5830	ha

6.4. Besiedlungsdichte:

Vorhanden sind	-	Einf.-Häuser mit	-	WE
	-	Mehrf.Häuser mit	-	WE
geplant sind	21	Einf.-Häuser mit	21	WE
	-	Mehrf.Häuser mit	-	WE
		zusammen	<u>21</u>	<u>WE</u>

Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich de

1-geschossigen Bebauung	7915	qm	Geschoßfläche
2-geschossigen Bebauung	-	qm	Geschoßfläche
3-geschossigen Bebauung	-	qm	Geschoßfläche
	<hr/>		
	7915	qm	Geschoßfläche

Die nutzbare mittlere Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt errechnet:

$\frac{\text{qm Geschoßfläche}}{\text{qm Nettobauland}}$ im 1-geschossigen Bereich 0,5 GFZ.

7. NACHWEIS DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE

5 Parkplätze sind entlang der geplanten Erschließungsstraße vorgesehen. Diese Parkplätze zählen nur für 17 WE, da die 4 WE, die zur "Hellbergstraße" gehören, ihre Parkmöglichkeiten östlich ausserhalb des Planbereichs haben (siehe auch Planunterlage).

8. GARAGEN UND EINSTELLPLÄTZE

Garagen und Einstellplätze müssen auf den Baugrundstücken (gem. NBauO je Wohnung 1 Einstellplatz) hergestellt werden.

9. SPIELPLATZNACHWEIS (nach dem Nds.Gesetz über Kinderspielplätze)

9.1. Spielplätze für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren sind gemäß § 2 (1) bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen auf den Baugrundstücken auszuweisen.

9.2. Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist südlich ausserhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgewiesen (siehe auch Flächennutzungsplanausschnitt).
Dieser Platz ist so angelegt, daß er von den Benutzern in einer geringeren Entfernung als 400 m zu erreichen ist und den Bedarf von 158 qm (2 % der Geschoßfläche) aus diesem Plan mit deckt.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 8 " Nördlich des Sportplatzes " vom 15.7.1981 bis 18.8.1981 öffentliche aus-
gelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Rüdershausen gem. § 9 Abs. 8
BBauG mit dem Bebauungsentwurf als Anlage zur Begründung beschlossen.

Rüdershausen, den 31.8.1981

gez. Ballhausen
Bürgermeister
2. Stellvertreter

gez. i.V. Zwingmann
Gemeindedirektor

(Die Begründung wird dem Beb.-Plan Nr.8 Nördlich des Sportplatzes" der
Gemeinde Rüdershausen beigefügt).