

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)

Geschossflächenzahl
 0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
 zwingend

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

offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 3)

SONSTIGE PLANZEICHEN

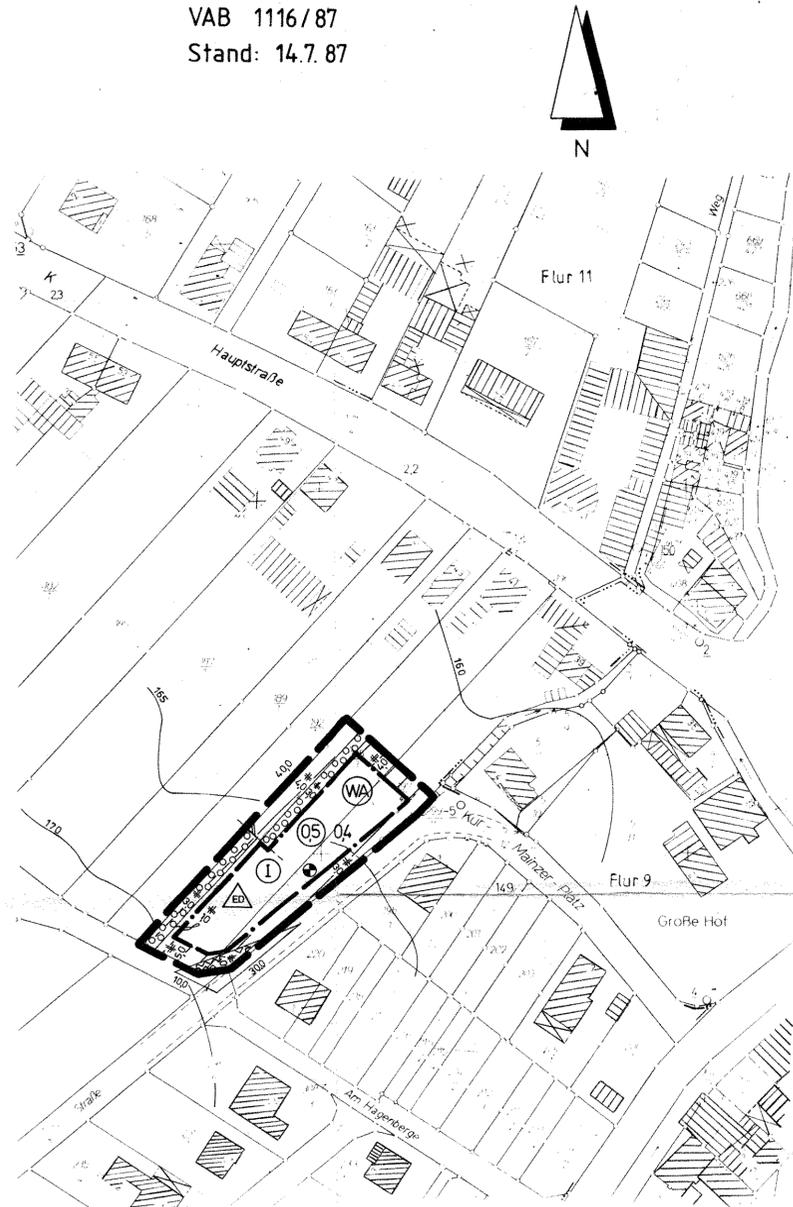
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 2)

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

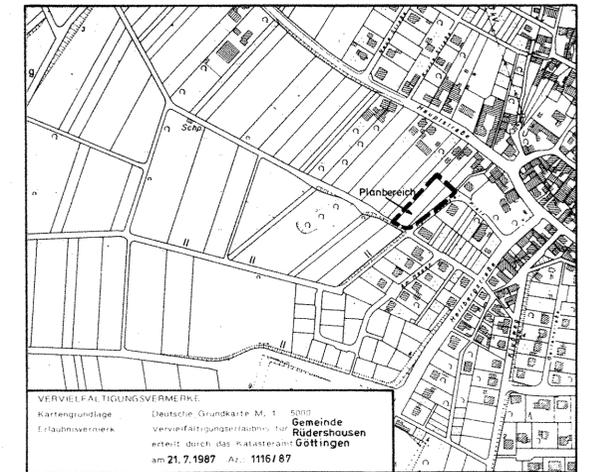
- Gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 5 BauNVO kann im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden, daß abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse in der mit (I) gekennzeichneten Fläche das Untergeschoß als Vollgeschoß errichtet wird, wenn ein Teil der Räume durch den Geländeverlauf soweit oberhalb der Erdoberfläche liegt, daß nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen eine Nutzung als Aufenthaltsräume zulässig ist und die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.
- Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist auf der mit gekennzeichneten Fläche eine Anpflanzung und Erhaltung von hochwertigen einheimischen Laubbäumen und 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.

VAB 1116/87
 Stand: 14.7.87



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Gartenland
- Höhenlinie über N.N.
- Graben
- Böschung



Übersichtsplan

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

RÜDERSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 9

„NORDWESTLICH DES KUR-MAINZER-PLATZES..“

M 1:1000

BAUGESETZBUCH (§30), BAUNUTZUNGS-
 VERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG
URSCHRIFT

PLANUNGSBÜRO L. KELLER LOTHINGER STR.15 3000 HANNOVER 71

GEM § 411 BauGB	GEM § 10 BauGB		
GEM § 312 BauGB	REDAKTIONELL		
BEARBEITET:	ERGÄNZT: 26.9.87/RO		
31.07.1987 / RO			

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBI. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.09.1987 (BGBI. I, S. 1573) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.1986 (Nds. GVBl. S. 323) hat der Rat der Gemeinde Rüdershausen diesen Bebauungsplan Nr. 9 die Änderung des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Rüdershausen, den 29.09.1987
 Gemeindevorstand

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.1987 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 in der Fassung des Entwurfsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 6.7.1987 ortsüblich bekannt gemacht.

Rüdershausen, den 27.10.87
 Gemeindevorstand

Verfahrensvermerke
 Kartengrundlage: Flurstückskarte Nr. 13/13
 Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungsvermerk für Gemeinde Rüdershausen erteilt durch das Katasteramt Göttingen am 21.7.1987 Az.: 1116/87

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
 ARCHITEKTURBÜRO KELLER
 3000 HANNOVER 71
 LOTHINGER STR. 15

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 6.8.1987 dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 7.8.1987 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 18.8.1987 bis 21.9.1987 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Rüdershausen, den 29.09.1987
 Gemeindevorstand

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.10.87 dem geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die eingetragene Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 BauGB wurde vom 27.10.87 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 14.11.87 gegeben.

Rüdershausen, den 27.10.87
 Gemeindevorstand

Der Bebauungsplan ist der Öffentlichkeit bekannt gemacht gemäß § 11 Abs. 1 BauGB und gemäß § 11 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht.

Göttingen, den 20.01.88
 Der Oberkreisdirektor
 im Auftrag

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom 02.02.1988 (Az. 617000-6004) aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am 22.02.88 beigetreten.

Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Aufhebung der Beschränkungen am 07.02.88 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.02.88 bekannt gemacht.

Das Anzeigeverfahren des Baugesetzbuches gemäß § 29 BauGB im Amtsblatt des Landkreises Göttingen ist durchgeführt worden.

Rüdershausen, den 27.10.87
 Gemeindevorstand

- Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verkehrs- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
- Rüdershausen, den 27.10.87
 Gemeindevorstand
- Entsprechend dem letzten Stand einsetzen
 - Streichen, wenn Bebauungsplan ohne örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
 - Nichtzutreffendes streichen
 - Nur wenn ein Aufstellungsbescheid gefaßt wurde
 - Bei mehrfacher Auslegung nur Zoten der letzten Auslegung
 - Nur falls erforderlich

Göttingen, den 27.10.87
 Der Oberkreisdirektor
 im Auftrag

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.10.87 dem geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die eingetragene Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 BauGB wurde vom 27.10.87 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 14.11.87 gegeben.

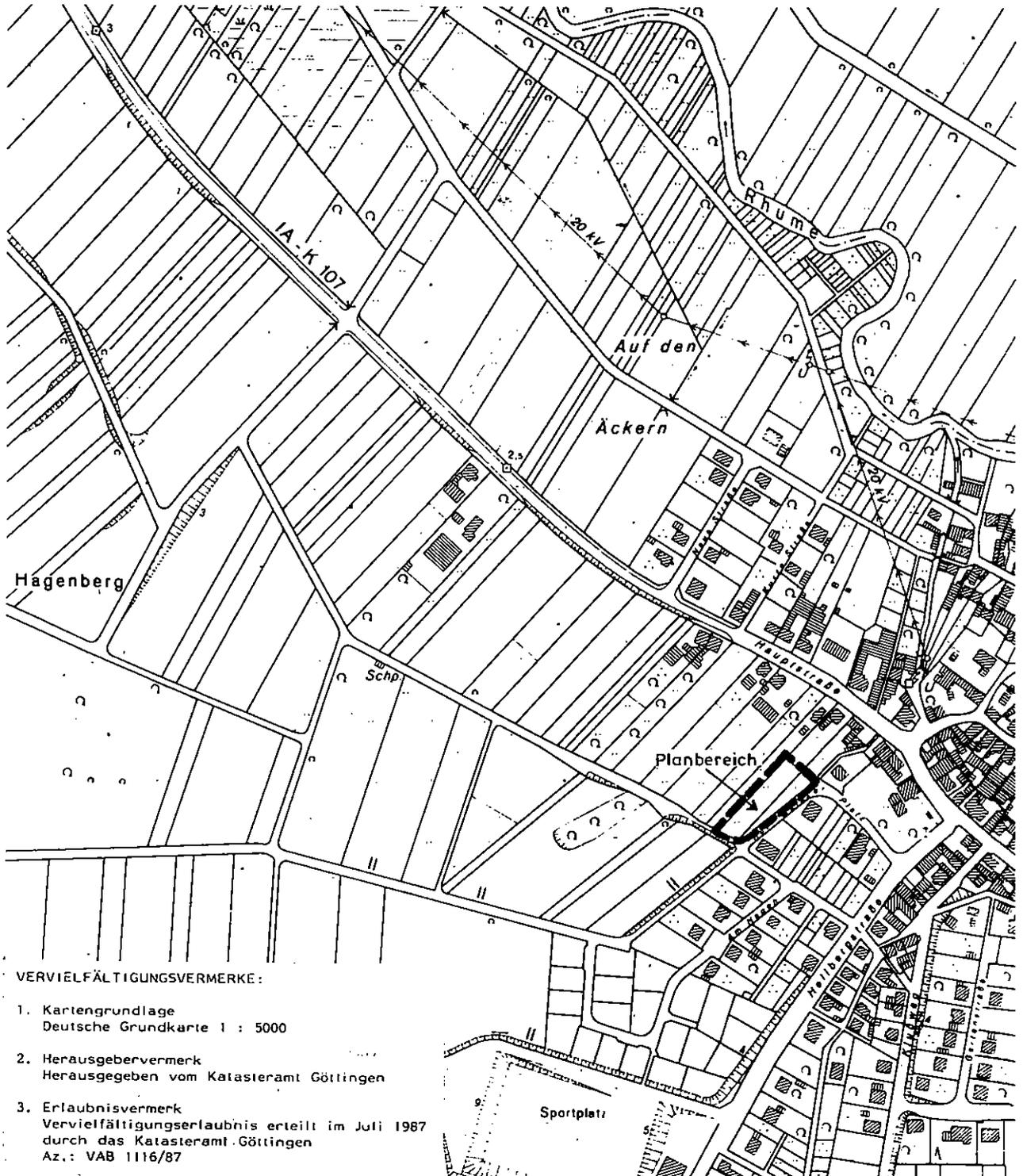
Rüdershausen, den 27.10.87
 Gemeindevorstand

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB	gem. § 11 BauGB
	24.09.87	gem. § 11 BauGB ergänzt	gem. § 12 BauGB

GEMEINDE RÜDERSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "NORDWESTLICH DES KUR-MAINZER-PLATZES"



VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE:

1. Kartengrundlage
Deutsche Grundkarte 1 : 5000
2. Herausgebervermerk
Herausgegeben vom Katasteramt Göttingen
3. Erlaubnisvermerk
Vervielfältigungserlaubnis erteilt im Juli 1987
durch das Katasteramt Göttingen
Az.: VAB 1116/87

1. AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1.1. Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Westen der Ortslage an der Straße Kur-Mainzer-Platz. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt i. M. 1 : 5000 dargestellt begrenzt.

2. PLANUNGSVORGABEN

- 2.1. Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat in den Jahren 1973 bis 1978 den Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 20.2.1978 von der Regierung Hildesheim genehmigt und am 20.4.1978 bekanntgemacht.

Der Rat der Samtgemeinde hat die Aufstellung von neun Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen, wovon die 1. - 8. Änderung genehmigt und wirksam ist, während sich die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes in der öffentlichen Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG befindet.

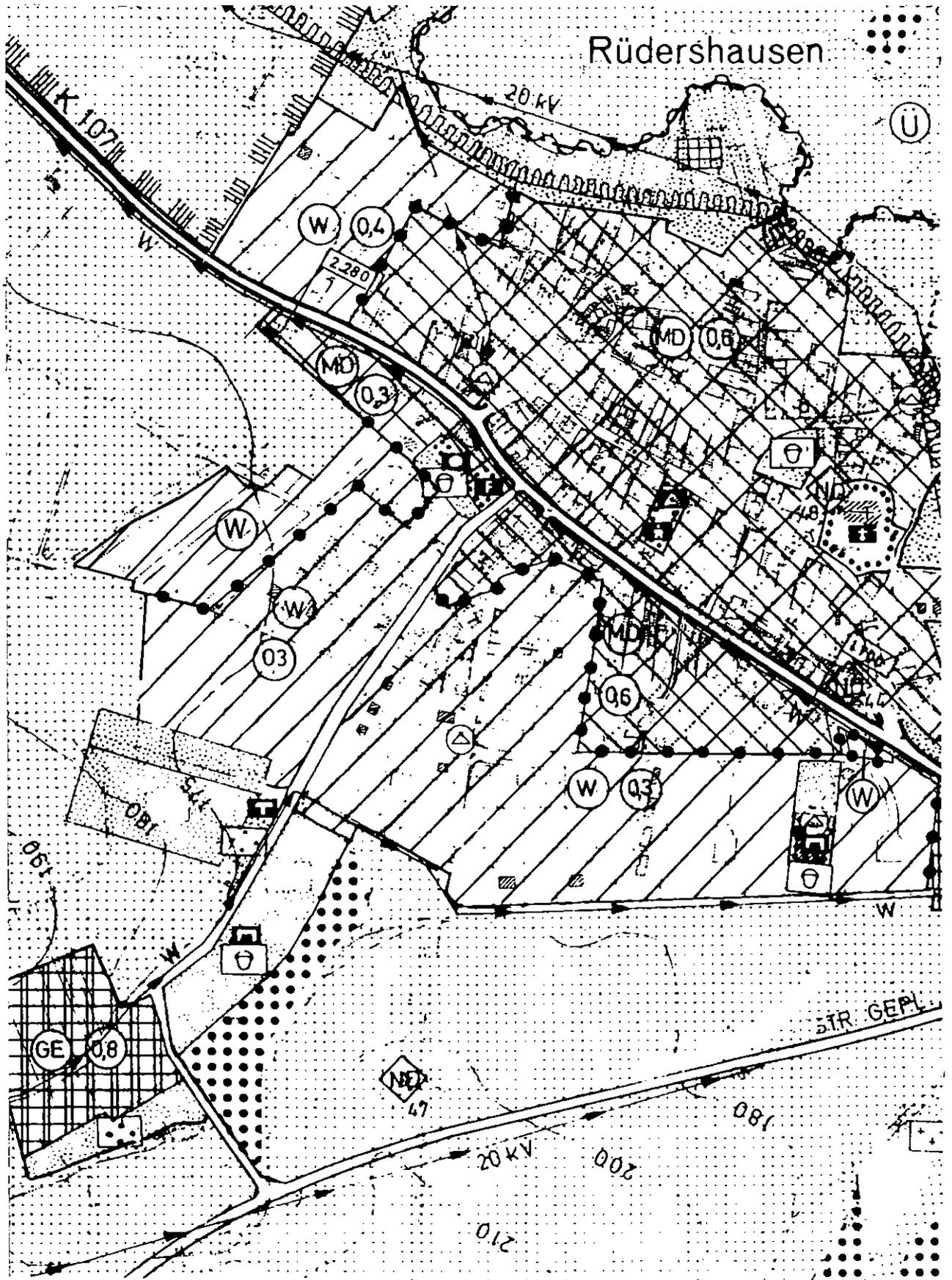
Der wirksame Flächennutzungsplan weist den Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche aus.

2.2. Natur und Landschaft

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird als Hausgarten genutzt. Landschaftsbildprägender Bewuchs ist nicht vorhanden.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen ist der Bereich als Wohn- und Sonderbaufläche sowie als Ruhebereich ausgewiesen worden. Die beabsichtigte Nutzung steht nicht im Widerspruch zu den Ausweisungen des Landschaftsrahmenplanes.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan i.M. 1 : 5000
mit eingearbeiteten Änderungen



3. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

3.1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes wurde der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen, um die Ortslage abzurunden und die vorhandene Erschließungsanlage wirtschaftlich auszunutzen. Nachdem der Gemeinde für diesen Bereich eine Bauvoranfrage vorgelegt wurde, hat sich der Rat mit der Frage beschäftigt, wie diese Fläche der Bebauung zugeführt werden kann. In der Sitzung am 3.7.1987 hat der Rat der Gemeinde Rüdershausen die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

3.2. Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan weist den Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche aus. Daraus wird ein allgemeines Wohngebiet entwickelt, welches sich konfliktlos in die Nachbarschaft einfügt.

3.3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine eingeschossige Bebauung mit der maximalen Grund- und Geschoßflächenzahl gem. § 17 BauNVO festgesetzt. Die Bauweise ist nur auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt, da die Bauform sich gut in die Umgebung einfügt. Die überbaubare Fläche ist mit Baugrenzen als Bauband festgesetzt worden.

3.4. Verkehr

Die Erschließung des Wohngebietes ist durch die vorhandene ausgebauten Straße "Kur-Mainzer-Platz" sichergestellt. Eine Erweiterung der Verkehrsfläche ist nicht erforderlich, da für die Belastung der Wohnstraße der Ausbau ausreichend breit erfolgt ist. Auch öffentliche Parkplätze werden durch die zwei neu geplanten Wohneinheiten nicht mehr benötigt.

3.5. Textliche Festsetzungen

1. Bedingt durch die Hanglage kann es dazu führen, daß das Gebäude mit dem Kellergeschoß soweit aus dem gewachsenen Boden herausragt, daß es nach der Nds. Bauordnung zum Wohnen genutzt werden kann. In diesem Fall ist ein Abweichen von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zulässig, soweit das Kellergeschoß zum Wohnen genutzt wird und damit als Vollgeschoß zu werten ist.

2. Im Bereich der Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke festgesetzt worden. Diese Festsetzung gewährleistet ein Mindestmaß an Einsicht in die angrenzende Verkehrsfläche und trägt zur Verkehrssicherheit bei.
3. Zur harmonischen Einbindung der Baugrundstücke in das Landschaftsbild werden Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt, die ein Mindestmaß an Grünelementen gewährleisten. Dadurch wird der Übergang zur freien Landschaft sowie der Ortsrand harmonisch gestaltet.

Pflanzempfehlung

Bäume I. Größenordnung (Wuchshöhe über 15 m)

Stieleiche, Winter- und Sommerlinde, Bergahorn, Esche, Rotbuche und Sandbirke.

Bäume II. Größenordnung (Wuchshöhe bis 15 m)

Feldahorn, Hainbuche, Wildapfel, Vogelkirsche, Wildbirne und Vogelbeere.

Sträucher

Roter Hartriegel, Haselnuß, Heckenkirsche, Schlehe, Weißdorn, Schwarzer Holunder und Hundsrose.

Zusätzlich können auch Obst- und Beerengehölze verwendet werden.

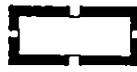
3.6. Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf. Emittierende Betriebe sind im Nahbereich nicht vorhanden.

3.7. Hinweis

Bei der Bebauung ist aufgrund der Hanglage darauf zu achten, daß die Vorflutverhältnisse entsprechend geregelt bleiben.

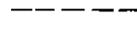
PLANZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Gebäudevorschlag



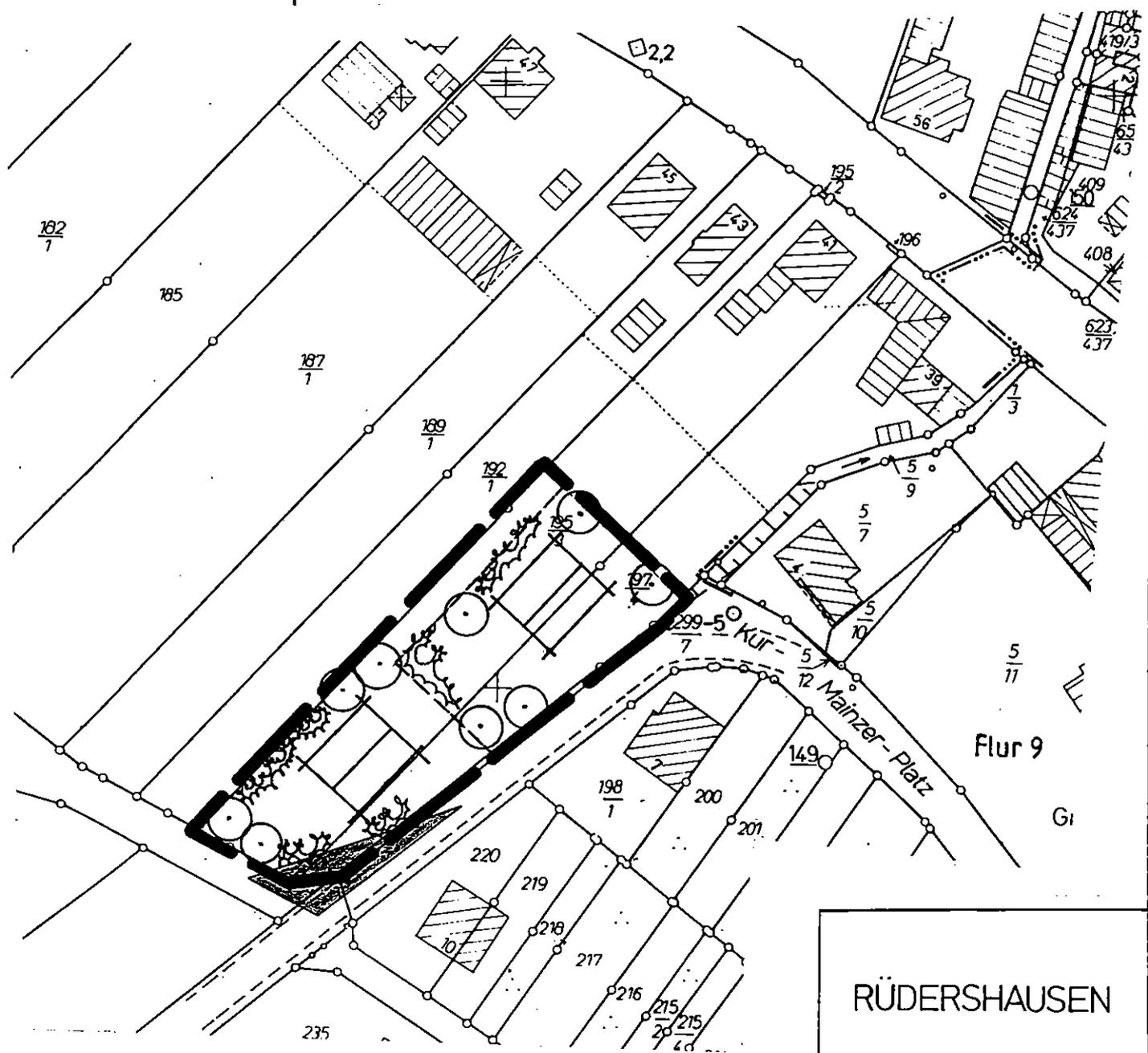
Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)



Sichtdreiecksflächen



Bäume, Sträucher



RÜDERSHAUSEN

BEBAUUNGSENTWURF
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 9

„NORDWESTLICH DES
KUR-MAINZER-PLATZES.“

M 1:1000

Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Flurkartenwerk M. 1:1000
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für Gemeinde Rüdershausen
erteilt durch das Katasteramt Göttingen

4. ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

4.1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind unter den betroffenen Eigentümern abgesprochen und werden privatrechtlich geregelt.

4.2. Ver- und Entsorgung

4.21 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die EEW (Eichsfelder Energie- und Wasserversorgung) sichergestellt und erfolgt durch Anschluß an die vorhandene Leitung in der "Kur-Mainzer-Platz" Straße.

4.22 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die örtliche Wasserversorgung.

Die EEW stellt im Rahmen ihrer Transportkapazität ihrer Versorgungsleitungen Löschwasser zur Verfügung.

Sollte die Kapazität der Trinkwasserleitung nicht ausreichen, so besteht die Möglichkeit der Löschwasserentnahme aus der Rhume (Abstand ca. 500 m). Die Feuerwehr der Samtgemeinde ist entsprechend ausgerüstet, die erforderliche Wassermenge über die Wegstrecke zu transportieren.

4.23 Die Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird zum Gruppenklärwerk nach Rhumspringe geleitet.

4.24 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlags- und Grundwasser wird unter Beachtung der wasserrechtlichen Erlaubnis dem nächsten Vorfluter zugeleitet. Aus hydraulischen Gründen dürfen in das an den Bebauungsplan angrenzende Gewässer III. Ordnung (Flurstück 5/9) keine Einleitungen erfolgen (Wasserbehördlicher Hinweis des Landkreises).

4.25 Müllbeseitigung

Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Göttingen durchgeführt.

4.26 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM Betriebsverwaltung Göttingen sichergestellt.

4.3. Einstellplätze bez. Garagen

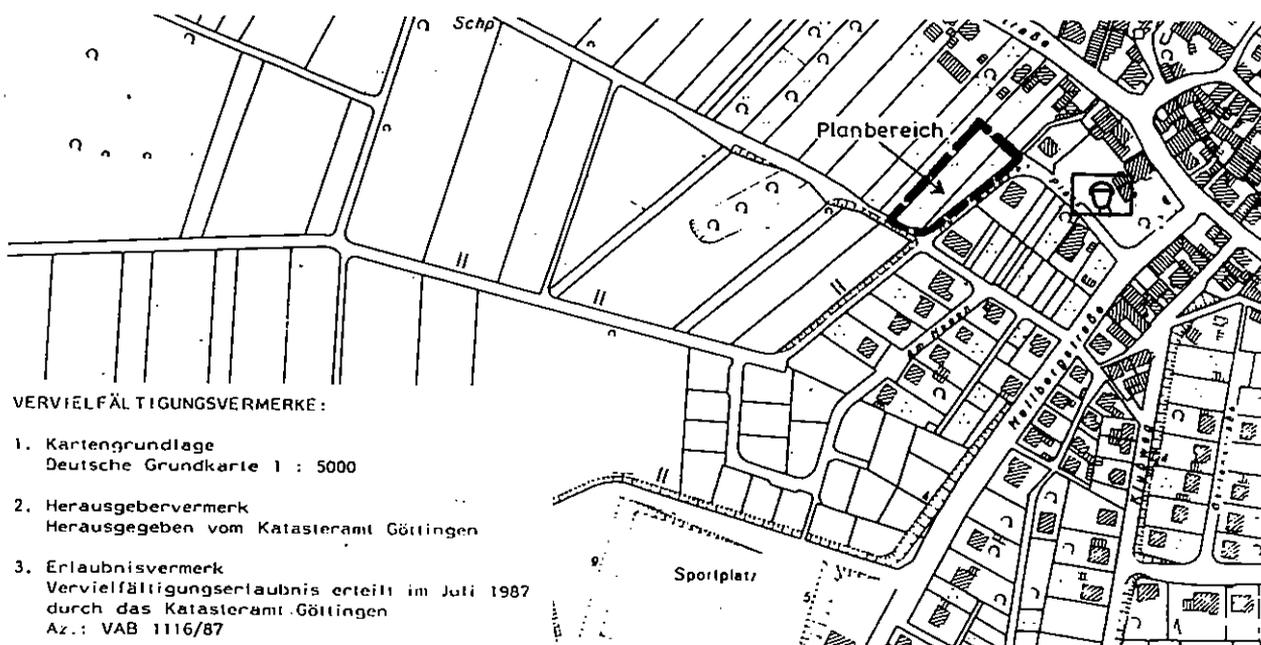
Einstellplätze bzw. Garagen müssen gemäß NBauO bei Bauantrag in entsprechender Anzahl nachgewiesen werden.

4.4. Spielplatznachweis (nach dem Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

4.41 Spielplätze für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren sind gemäß § 2 (1) bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen auf den Grundstücken anzulegen.

4.42 Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist außerhalb des Bebauungsplanes vorhanden. Er ist so angelegt, daß er in einer geringeren Entfernung als 400 m zu erreichen ist (siehe Kartenauszug i.M. 1 : 5000).

Die Gemeinde bittet daher um Zustimmung des Jugendamtes und stellt den Ausnahmeantrag gem. § 5 Abs. 2 Nds. Gesetz über Kinderspielplätze.



4.5. Der Gemeinde bzw. Stadt voraussichtlich entstehende Kosten.

Der Gemeinde entstehen aus dieser Maßnahme keine Kosten.

4.6. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche
(Bruttobaugebiet) von 0,2035 ha
Bruttobaugebiet = Nettobaugebiet

Bei der geplanten Dichte ergeben sich im Bereich
des WA-Gebietes 0,1018 ha Geschoßfläche
entspricht einer mittleren Geschoßflächenzahl von 0,5.

Abwägung der Bedenken und Anregungen



Gemeinde Rüdershausen

3429 Rüdershausen

Auskunft erteilt	Zimmer
Herr Eggert	307
☎ (05 51) 525- 404	
Verwaltungsgebäude Reinhäuser Landstr.4	

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen

Göttingen

61 70 20 - 608/9

17.09.1987

Bauleitplanung der Gemeinde Rüdershausen
Bebauungsplan Nr. 9 "Nordwestlich des Kur-Mainzer-Platzes"

Zu dem Entwurf des o. a. Bebauungsplanes wird gem. § 4 BauGB wie folgt
Stellung genommen:

Wasserbehördliche Stellungnahme:

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser ist über Regenwasserkanäle abzuleiten. Aus hydraulischen Gründen dürfen in das an den Bebauungsplan angrenzende Gewässer III. Ordnung (Flurstück 5/9) keine Einleitungen erfolgen.

Brandschutztechnischer Hinweis:

Die Löschwasserversorgung ist für alle zu schützenden Objekte sicherzustellen.

Landschaftspflegerische Stellungnahme:

Hinsichtlich der textl. Festsetzung zu den geplanten Pflanzstreifen (textl. Festsetzung Nr. 3) sind folgende Ergänzungen aufzunehmen:

Die vorgesehenen Pflanzstreifen sind mit Bäumen der I. und II. Größenordnung sowie Sträuchern stufig aufzubauen. Dabei sind je angefangene 15 m Pflanzstreifenlänge ein Baum der I. Größenordnung (Wuchshöhe über 15 m), 2 Bäume der II. Größenordnung (Wuchshöhe bis 15 m) und 20 Sträucher anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Als Pflanzgut sind hierfür ausschließlich heimische standortgerechte Laubgehölze der folgenden Arten zu verwenden:

Bäume der I. Größenordnung:

Stieleiche, Winter- und Sommerlinde, Bergahorn, Esche, Rotbuche und Sandbirke.

-2-

Bäume der II. Größenordnung:

Feldahorn, Hainbuche, Wildapfel, Vogelkirsche, Wildbirne und Vogelbeere.

Sträucher:

Roter Hartriegel, Haselnuß, Heckenkirsche, Schlehe, Weißdorn, Schwarzer Holunder und Hundsrose.

Zusätzlich können auch Obst- und Beerengehölze verwendet werden.

- Entlang der nordöstlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze ist eine Baumreihe aus heimischen Laubbäumen anzulegen. Dabei ist je 15 m Straßen- bzw. Wegelänge 1 Laubbaum anzupflanzen. Als Baumarten können Stieleiche, Winter- und Sommerlinde, Vogelbeere oder Weiß- bzw. Rotdorn verwendet werden.

Im Auftrage

gez. Dr. Cassing

(Dr. Cassing)

Abwägung der Bedenken und Anregungen

2. Landkreis Göttingen 17.9.87

zu Wasserbehördliche Stellungnahme

Die Anregung muß berücksichtigt werden. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

zu Brandschutztechnischer Hinweis

Der Absatz Löschwasserversorgung in der Begründung wird wie nachfolgend ergänzt.

Sollte die Kapazität der Trinkwasserleitung nicht ausreichen, so besteht die Möglichkeit der Löschwassarentnahme aus der Rhume (Abstand ca. 500 m). Die Feuerwehr der Samtgemeinde ist entsprechend ausgerüstet, die erforderliche Wassermenge über die Wegstrecke zu transportieren.

zu Landwirtschaftliche Stellungnahme

Der Anregung kann nicht gefolgt werden, da der Pflanzstreifen für diese Anzahl von Gehölzen nicht genügend breit ist. Außerdem ist eine dreistufige Bepflanzung für die Einbindung von zwei Wohnhäusern in das Landschaftsbild nicht erforderlich. Die vorgesehene Bepflanzung je 15 m ein hochwertender Laubbaum oder Großstrauch, ist für die Einbindung in das Landschaftsbild ausreichend. Eine dreistufige Bepflanzung kann dazu führen, daß nach § 41 Abs. 2 BauGB eine Entschädigungspflicht eintritt. Dies soll mit einer maßvollen Bepflanzung vermieden werden.

Die Anregung sollte insoweit Berücksichtigung finden, daß die Baum- und Strauchbepflanzung als Pflanzempfehlung in die Begründung aufgenommen wird. Im übrigen sollen die Anregungen und Bedenken zurückgewiesen werden.

zu Anpflanzung einer Baumreihe

Der Anregung kann nicht gefolgt werden, da eine weitere Bepflanzung das Baugrundstück erheblich einengt und auch nachteilig auf die Belichtung der Wohngebäude einwirkt. Im übrigen ist bereits durch den Pflanzstreifen die Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet. Eine Festsetzung in der Verkehrsfläche ist nicht möglich, da diese sich außerhalb des Planbereiches befindet.

LANDWIRTSCHAFTSKAMMER HANNOVER**Landbauaußenstelle Braunschweig****3300 Braunschweig · Hochstraße 18**Landbauaußenstelle Braunschweig · 3300 Braunschweig · Hochstraße 18

Gemeinde Rüdershausen

3429 Rüdershausen

Ihr Schreiben

Unser Zeichen
(bitte in der Antwort angeben)

✉

Datum

86/1-Gö-Gieb-Rüd-121/87-B/b- 05551/6004-45 10.09.1987

Betreff

Bebauungsplan Nr. 9 " Nordwestlich des Kur-Mainzer-Platzes";
Beteiligung der Träger öffentl. Belange und öffentl. Auslegung

Bezug

Ihr Schreiben vom 07.08.1987

Im Westen der Ortslage Rüdershausen soll ein "WA-Gebiet" festgesetzt werden. Aus der Sicht der von der Landwirtschaftskammer zu vertretenden Belange wird von uns zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem gültigen Flächennutzungsplan. Es sollen Wohnbauflächen ausgewiesen werden, um die Ortslage abzurunden und die vorhandene Erschließungslage wirtschaftlich auszunutzen.

Im Norden und Osten grenzt der Planungsbereich an die vorhandene Bebauung an. Im Westen und Süden befinden sich weiter Hausgärten bzw. landwirtschaftl. Nutzflächen.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Hausgärten und Grünland. Das Gelände ist uneben, es fällt zur nördl. angrenzenden Bebauung hin ab.

Entsprechend der Planung soll das Gebiet als "WA" festgelegt werden. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, daß sich in einer Entfernung von 50 - 150 m zwei landwirtschaftl. Betriebsstätten, u. a. mit Viehhaltung, befinden. Diese Betriebe grenzen bereits an vorhandene "WA-Gebiete" an. Die erneute Ausweisung eines "WA" würde somit ihre Entwicklungsmöglichkeiten weiter einschränken und könnten auch zu emissionsbedingten Nachbarschaftsproblemen führen. Insofern melden wir Bedenken gegen die Planung an.

Das Planungsgebiet sollte daher mit heimischen Bäumen und Sträuchern (5-reihig) nach Westen angepflanzt werden. Auch sollte darauf geachtet werden, daß aufgrund der gegebenen Hanglage die Vorflutverhältnisse entsprechend geregelt werden.

Der Leiter der Landbauaußenstelle
In Vertretung

U. d. Schulenburg-Alvensleben
von der Schulenburg-Alvensleben, LOR

Abwägung der Bedenken und Anregungen

Landwirtschaftskammer
10.9.87

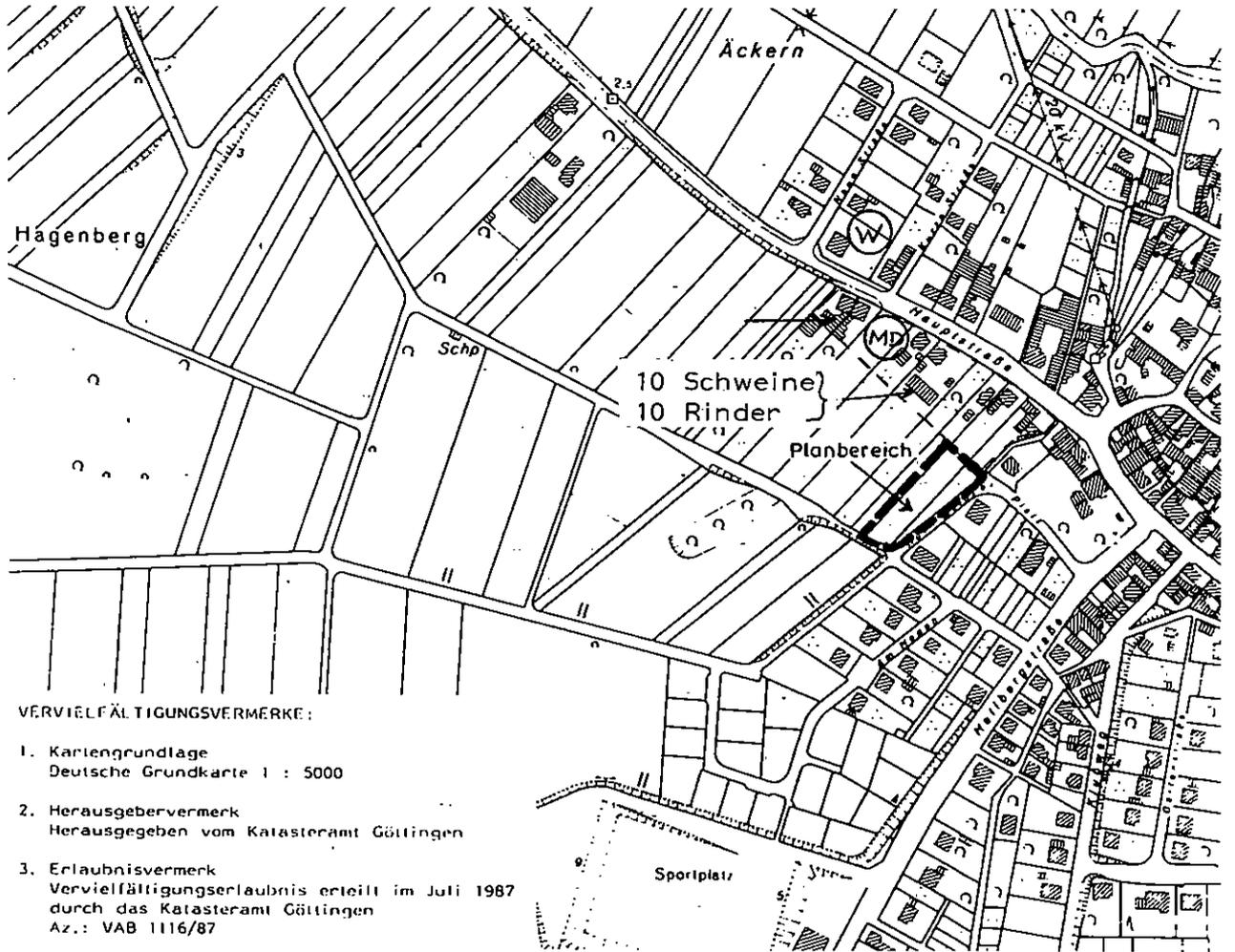
Das geplante allgemeine Wohngebiet grenzt im Nordosten an ein Dorfgebiet an, welches sich nach Westen entlang der Hauptstraße hinzieht. Weiter außerhalb, von der Ortslage abgesetzt, befinden sich zwei Aussiedlerhöfe, die nicht als Vollerwerbsbetriebe genutzt werden. Von diesen Höfen kann aufgrund der Entfernung ca. 350 m zum Wohngebiet keine Beeinträchtigung für die Wohngebäude ausgehen. Die landwirtschaftlichen Hofstellen im ausgewiesenen Dorfgebiet, Abstand 50 - 150 m, haben einen so geringen Viehbestand, daß Störungen bzw. Beeinträchtigungen im geplanten Wohngebiet nicht zu erwarten sind (siehe Karte). Die Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe deutet mehr auf eine Abnahme weiterer Betriebsstellen hin, als auf eine Zunahme. Auch in diesen Betrieben hat sich der allgemeine Trend abgezeichnet, wodurch der Viehbestand zurückgenommen worden ist.

Eine Entwicklung eines Vollerwerbsbetriebes mit einer Massentierhaltung erscheint in diesem Bereich unrealistisch, zumal in unmittelbarer Nachbarschaft auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Wohngebiet besteht. Durch einen Verzicht auf das geplante Wohngebiet würde der Abstand zum vorhandenen Wohngebiet an der Straße Kur-Mainzer-Platz nur um 40 m erhöht. Damit ist für die landwirtschaftlichen Betriebsstellen eine uneingeschränkte Entwicklung auch nicht möglich.

Eine Abpflanzung nach Nordwesten ist mit einem Pflanzstreifen vorgesehen. Nur eine 5-reihige Baum- und Strauchbepflanzung ist wegen der Grundstückstiefe nur unter erheblichen baulichen Einschränkungen möglich. Da die Notwendigkeit der dichten Pflanzweise nicht besteht, soll zugunsten der Bebauung darauf verzichtet werden.

Der Hinweis zu den Vorflutverhältnissen wird dahin berücksichtigt, daß ein Hinweistext in die Begründung aufgenommen wird.

Im übrigen sollen die Bedenken und Anregungen zurückgewiesen werden.



Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 9 "Nordwestlich des Kur-Mainzer-Platzes"

vom 18.8.87 bis einschließlich 21.9.87

öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Rüdershausen gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Rüdershausen, den 08. März 1988

gez. Windolph
1. stellv. Bürgermeister

gez. G. Otto
Gemeindedirektor