

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Allgemeine Wohngebiete
 (§ 4 BauNVO)
 (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3.5 und 6)

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

0.4 Geschoßflächenzahl
 0.4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I zwingend

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

Offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser
 zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
 (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)

Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
 über Verkehrsflächen besonderer
 Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer
 Zweckbestimmung

Landwirtschaftlicher Weg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen
 an die Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

••••• Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünanlage, öffentlich
 (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS-
 NÄHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM
 SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
 VON 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 Be-
 pflanzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
 (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1 und 2)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

nicht überbaubare Fläche
 bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind auf dem 5,00 m breiten Pflanzstreifen einheimische hochwüchsende Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) und Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten. Für je angefangene 15 m Pflanzstreifenlänge sind ein hochwüchsender Laubbau und 5 Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten.

2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind auf dem 3,00 m breiten Pflanzstreifen einheimische hochwüchsende Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) anzupflanzen und zu erhalten. Für je angefangene 15 m Pflanzstreifenlänge ist ein hochwüchsender Laubbau anzupflanzen und zu erhalten.

3. Im allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je angefangene 500 m² Baugrundstück ein hochwüchsender einheimischer Laubbau (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm) anzupflanzen und zu erhalten.

4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind im Bereich der Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen 10 hochwüchsende einheimische Laubbäume (I. oder II. Größenordnung) anzupflanzen und zu erhalten.

5. Für die Versiegelung von Flächen im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatG Ausgleichsmaßnahmen in folgendem Umfang vorzunehmen. Je 10 m² überbauter oder versiegelter Fläche ist ein Ausgleich von 1,58 WE, WE = Werteneinheit, vorzunehmen. Für die Versiegelung mit breittufigen Pflastersteinen ist ein Abzug je 10 m² von 0,5 WE zulässig.

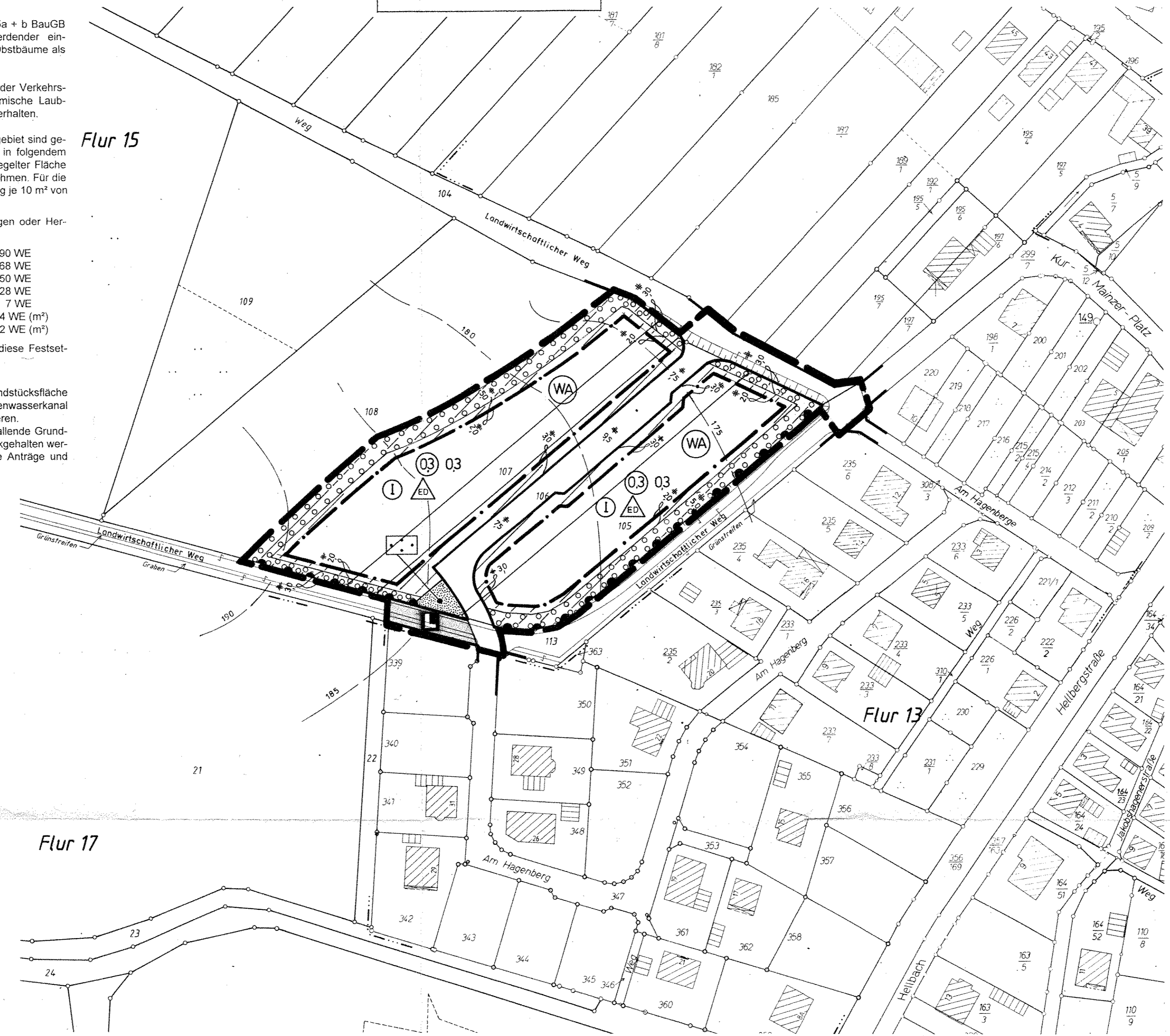
Die Wertigkeit für den Ausgleich durch Neuanpflanzungen oder Herstellung von Flächen wird wie folgt festgesetzt:

Baum I. Größenordnung	=	90 WE
Baum II. Größenordnung	=	68 WE
Obstbaum Hochstamm	=	50 WE
Großstrauch	=	28 WE
Kleinstrauch	=	7 WE
Sukzessionsfläche ohne Bepflanzung	=	1,4 WE (m ²)
Gartenfläche	=	1,2 WE (m ²)

Die Textlichen Festsetzungen Nr. 1, 2 und 3 sind auf diese Festsetzung anrechenbar.

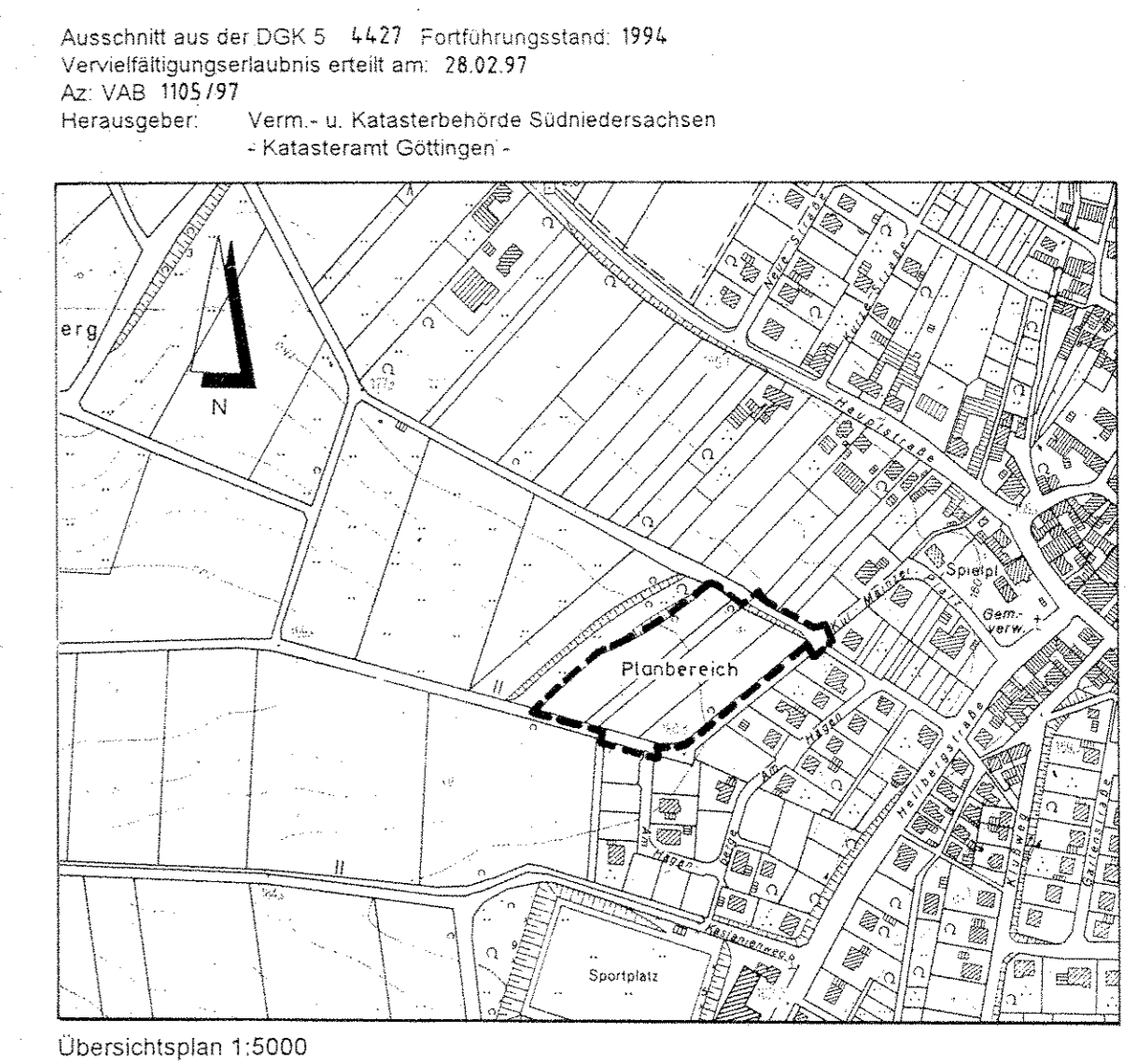
6. Im allgemeinen Wohngebiet darf je 1.000 m² Grundstücksfläche 1,5 l/sec Grund- und Oberflächenwasser an den Regenwasserkanal abgegeben werden. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren. Das durch die Versiegelung der Grundstücke mehr anfallende Grund- und Oberflächenwasser muß auf dem Grundstück zurückgehalten werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Entsprechende Anträge und Nachweise sind der Gemeinde vorzulegen.

Planunterlage
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab 1:1000 Flur 15 Maßstab 1:1000
 Landkreis Göttingen Stand vom: 17.02.97
 Gemeinde: Rüdershausen
 Gemarkung: Rüdershausen
 Angefertigt: vom u. Katasterbehörde Südniedersachsen
 Göttingen, den 28.02.97
 Aktenzeichen: VAB 1105/97
 Die Veröffentlichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. OVG S. 197)



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

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



RÜDERSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 10

**VERLÄNGERUNG
 KUR - MAINZER - PLATZ**

URSCHRIFT

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGS-
 VERORDNUNG 1990, PLANZEICHENVER-
 ORDNUNG, BUNDESNATURSCHUTZGESETZ
 IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN
 FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30659 HANNOVER

GEM § 4(1) BauGB	GEM § 3(2) BauGB	GEM § 10(1) BauGB			
BEARBEITET: 16.06.1997 / RD.	STAND VOM: 16.10.1997 / BAU				

Präambel
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 44 bis 47 des Baunutzungsverordnungs (BauNVO) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 10, Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzungsbeschluss beschlossen.
 Rüdershausen, den 05.02.1997

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.04.1997 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzungsbeschluss beschlossen.
 Rüdershausen, den 06.02.1997

Bürgermeister

Planunterlage
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / -
 Die Verwieftigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, in der zuletzt geltenden Fassung).
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 2.197). 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.

Vermessungs- und Katasterbehörde Göttingen
 Katasteramt Göttingen, den 24. Feb. 1998

 Schmitz

Planverfasser
 Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
 Hannover, im Juni 1997

BÜRO KELLER
 Büro für städtebauliche Planung
 30659 Hannover Lothringer Straße 15
 Telefon (0510) 522530, Fax 529682

Öffentliche Auslegung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.10.1997 dem Entwurf der 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 21.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.12.1997 bis 05.01.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Rüdershausen, den 06.02.1997

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Rüdershausen, den

Bürgermeister

Vereinfachte Änderung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
 Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.
 Rüdershausen, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, Änderung, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.02.1997 als Satzung (§ 10(1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Rüdershausen, den 06.02.1997

Bürgermeister

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

Bürgermeister

Beitrittsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom Az.: aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
 Der Bebauungsplan, Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
 Rüdershausen, den

Bürgermeister

Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss
 Die Änderung des Bebauungsplanes/Durchführung des Anlageverfahrens der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10(1) BauGB am 26.02.97 im Amtsblatt bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan, Änderung, ist am 26.02.97 rechtsverbindlich geworden.
 Rüdershausen, den 23.02.1997

Bürgermeister

Mängel der Abwägung
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Rüdershausen, den

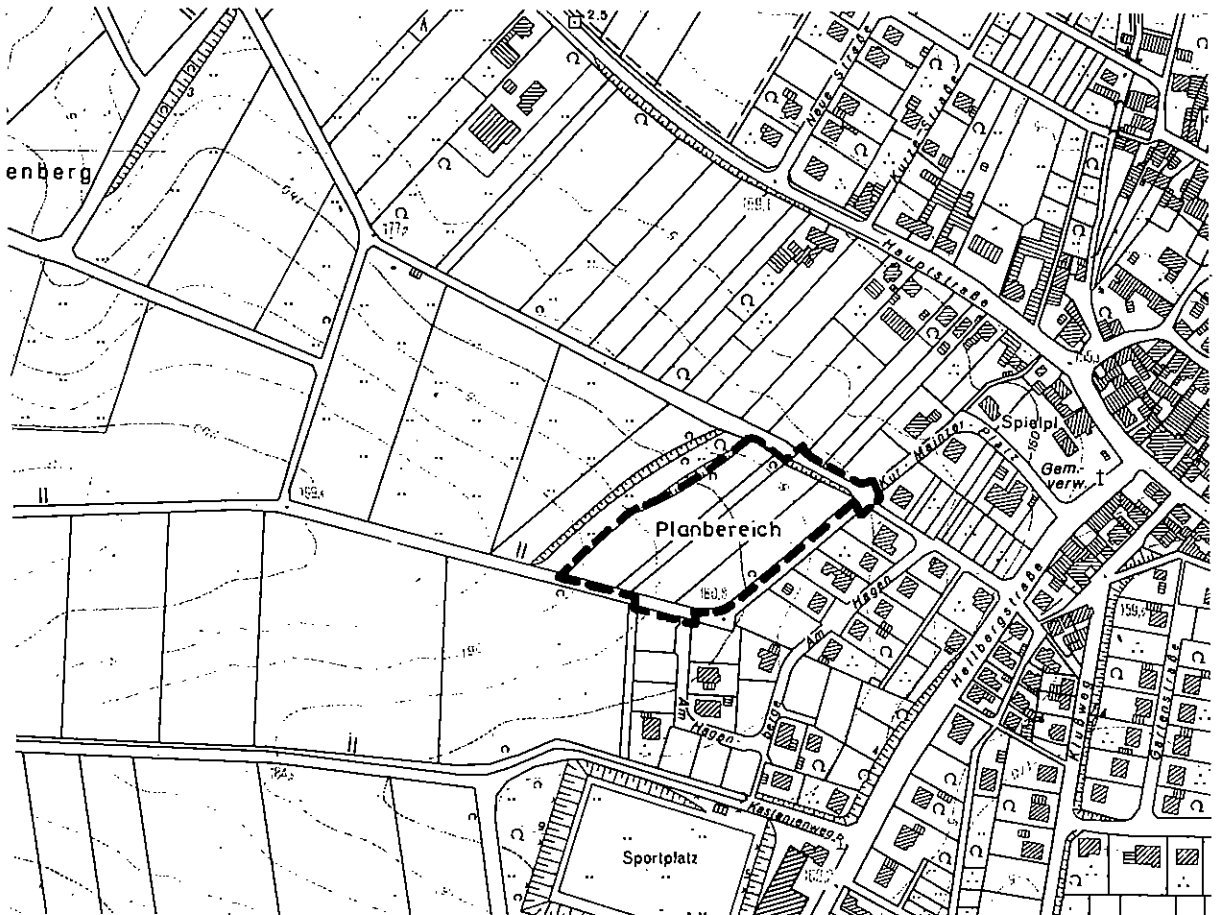
Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 (1) BauGB
16.10.1997	gem. § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE RÜDERSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "VERLÄNGERUNG KUR-MAINZER-PLATZ"



Ausschnitt aus der DGK 5 4427 Fortführungsstand: 1994
Vervielfältigungserlaubnis erteilt am: 28.02.97
Az: VAB 1105/97
Herausgeber: Verm.- u. Katasterbehörde Südniedersachsen
- Katasteramt Göttingen -

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Rüdershausen hat mit Beschluß vom 28.4.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Verlängerung Kur-Mainzer-Platz" beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Westen der Ortslage von Rüdershausen zwischen Hauptstraße und Sportplatz. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die Samtgemeinde Gieboldehausen hat in der Zeit von 1973 bis 1978 den Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 20.2.1978 vom Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt und am 20.4.1978 bekanntgemacht.

Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat die Aufstellung von 23 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. bis 14. und die 16. - 21. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 15., 22. und 23. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar.

2.2 Natur und Landschaft

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen ist der Bereich ohne Darstellung der bebauten Ortslage zugeordnet worden.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises stellt den Bereich als Wohnbau- oder Sonderbaufläche dar. Im übrigen ist die gesamte Ortslage als Ruhebereich dargestellt. Durch die Ausweisung als Wohngebiet wird der Ruhebereich nicht gestört.

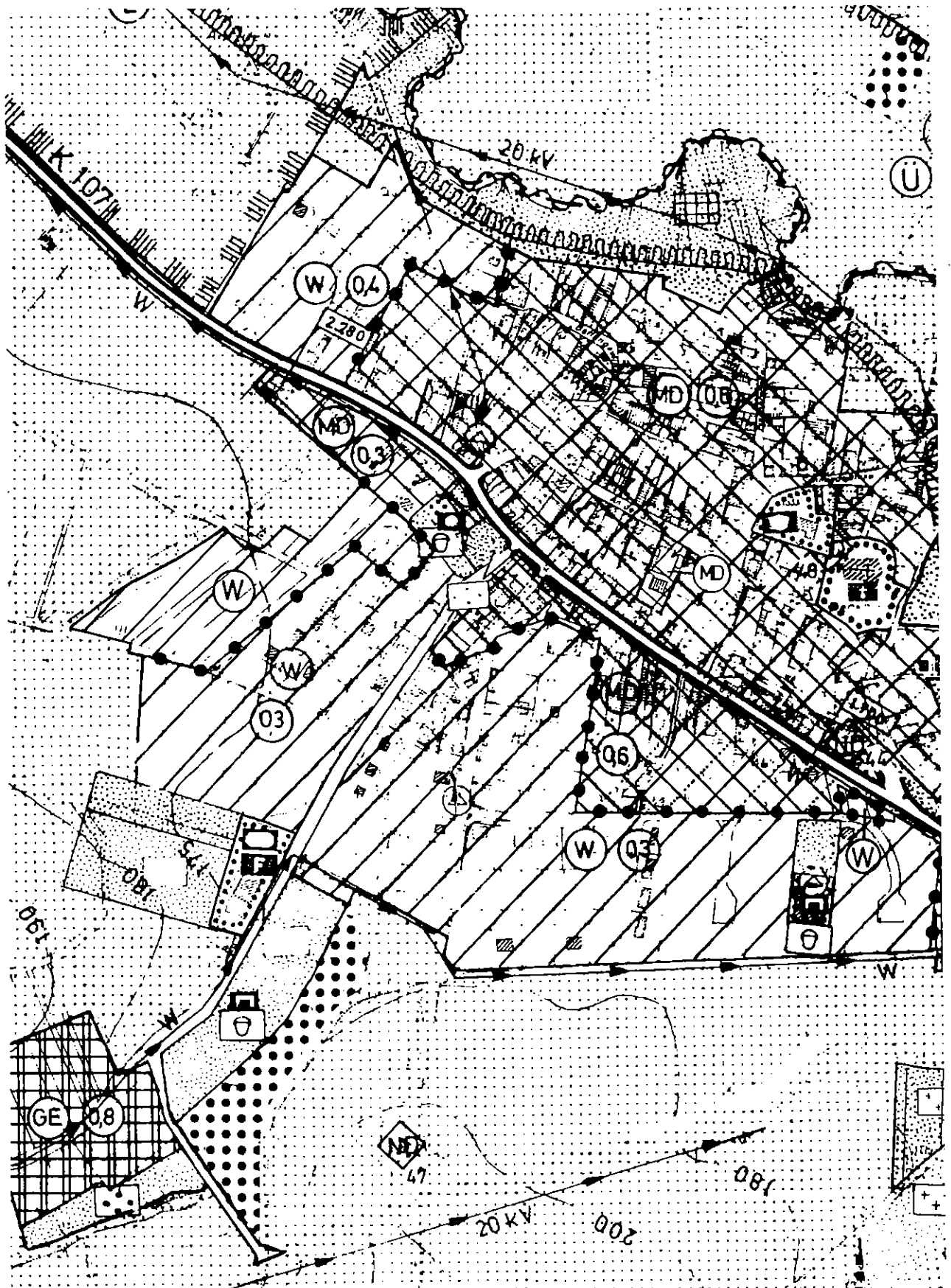
Die Fläche wird landwirtschaftlich als Ackerland intensiv genutzt.

Entlang der südlichen Planbereichsgrenze im Böschungsbereich in der landwirtschaftlichen Wegefläche ist ein Strauchbewuchs vorhanden, der erhalten werden soll.

2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden von dem Bebauungsplan nicht berührt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M. 1 : 5.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Rüdershausen ist dem Grundzentrum Gieboldehausen zugeordnet. Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufgabe des Grundzentrums bekommen, während die übrigen Gemeinden der Samtgemeinde eine Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung im Rahmen des Flächennutzungsplanes durch die Samtgemeinde zugestanden bekommen haben. Aufgrund der vorhandenen Gewerbegebiete hat die Gemeinde auch eine rege Wohnbautätigkeit. Um die Bauwilligen am Ort zu halten, wird die Ausweisung weiterer Wohngebiete erforderlich. Mit dem geplanten Baugebiet wird der Bedarf an Wohnbaufläche für die nächsten Jahre gedeckt.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

In der Gemeinde Rüdershausen stehen derzeit keine Wohnbauplätze zur Bebauung zur Verfügung. Die vorhandenen Baulücken werden für Kinder oder Enkelkinder vorgehalten. Somit stehen diese Flächen nicht zur Verfügung. Ein Baugebot ist politisch nicht durchsetzbar. Somit ist es notwendig, weitere Baufläche für Wohngebäude auszuweisen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Einzelhäusern für Wohnzwecke zu schaffen. Desweiteren soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Grundlage weiterer Maßnahmen bilden. Unter diesen Gesichtspunkten hat der Rat der Gemeinde Rüdershausen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Verlängerung Kur-Mainzer-Platz" beschlossen.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Hieraus wird aufgrund der Nachbarschaft und des örtlichen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken ein allgemeines Wohngebiet entwickelt.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem örtlichen Bedarf. So ist eine eingeschossige Bauweise mit einer Grund- und Geschoßflächenzahl von 0,3 festgesetzt worden. Um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren, ist die zulässige Grundflächenzahl nur mit 0,3 und nicht wie § 17 BauNVO max. 0,4 zulässt, festgesetzt worden. Im übrigen ist aufgrund der NBauO ein Dachgeschoßausbau bis zu 2/3 der Grundfläche möglich, ohne daß diese Fläche auf die Geschoß- und Geschoßflächenzahl angerechnet wird.

Die Bauweise ist auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt worden, um ortsuntypische Gebäude (Reihenhäuser), die das Ortsbild stören, auszuschließen.

Die überbaubare Fläche ist großzügig mit Baugrenzen festgesetzt worden, um ausreichend Variationsmöglichkeiten bei der Grundstücksaufteilung und zur Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken zu geben.

Der landwirtschaftliche Weg, der in südwestlicher Verlängerung der Straße Kur-Mainzer-Platz verläuft und nach ca. 125 m nach Westen abknickt, bleibt für den landwirtschaftlichen Verkehr unverändert erhalten. Lediglich die Wohnstraße kreuzt diesen Weg. Im westlichen Anschluß an diese Kreuzung ist der landwirtschaftliche Weg als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Die übrige Fläche des landwirtschaftlichen Weges ist im Bebauungsplan nicht enthalten.

Die Wohnstraße ist zur Errichtung von öffentlichen Parkplätzen auf einem Abschnitt aufgeweitet, die für Besucher und Lieferanten notwendig sind.

Der nördliche Abschnitt der Wohnstraße dient auch dem landwirtschaftlichen Verkehr. Hier muß sichergestellt werden, daß der landwirtschaftliche Verkehr ungehindert fließen kann.

Von Seiten des Landkreises wird darauf hingewiesen, daß die Ausbauplanung des Straßenraumes zu gegebener Zeit mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden sollte. Es soll verhindert werden, daß ein über den verkehrlichen Bedarf hinausgehender und den verkehrsberuhigenden Belangen zuwiderlaufender Straßenausbau erfolgt.

3.6 Grünflächen / Grünanlage öffentlich

Im Süden des Plangebietes ergibt sich aufgrund der Straßenführung eine Dreiecksfläche. Diese wird als öffentliche Grünanlage ausgewiesen und gestaltet.

3.7 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Das Baugebiet bildet im Norden, Westen und Süden den Ortsrand neu. Hier wird es notwendig, durch eine Bepflanzung den Ortsrand zu gestalten und die Gebäude harmonisch in das Landschaftsbild einzubinden. Mit dem Pflanzstreifen im Osten des Plangebietes soll eine Abpflanzung zum landwirtschaftlichen Weg erfolgen, die einen Staub- und Sichtschutz darstellt. Desweiteren trägt der Pflanzstreifen zur Durchgrünung des Baugebietes bei.

Im Rahmen der Textlichen Festsetzung wird die Pflanzdichte für die Pflanzstreifen bestimmt.

3.8 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Für die Gestaltung des Ortsrandes und als Sicht- und Staubschutz zum landwirtschaftlichen Weg ist der Pflanzstreifen ausgewiesen, der mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden soll. Mit der Pflanzdichte je 15 lfdm. Pflanzstreifen eine Laubbaum und 5 Großsträucher wird die gewünschte Gestaltung erreicht.

zu Nr. 2

Im Norden und Süden des Plangebietes ist der Pflanzstreifen auf 3 m Breite zurückgenommen worden, da hier die Baugrundstücke in ihrer Breite betroffen sind. Um hier die Grundstücke nicht zu sehr einzuschränken, soll nur eine Baumreihe je 15 m ein Laubbaum angepflanzt werden.

zu Nr. 3

Das Baugebiet stellt sich als intensiv genutztes Ackerland dar. Bewuchs von Bäumen und Sträuchern ist außer am Ortsrand außerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Durch die Bebauung wird ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt sowie in das Landschaftsbild vorgenommen. Um den Eingriff zu mindern, ist es notwendig, eine allgemeine Durchgrünung des Baugebietes festzusetzen. Da die Baugrundstücke meist über 500 m² groß sind, kann davon ausgegangen werden, daß auf jedem Baugrundstück mindestens 2 Laubbäume anzupflanzen sind. Damit ist eine allgemeine Durchgrünung sichergestellt.

zu Nr. 4

Die öffentliche Verkehrsfläche und die öffentliche Grünanlage sollen mit raumgestaltenden Laubbäumen erstellt werden. Um durch die Baumstandorte keine Festpunkte zu schaffen, wurde auf eine standortbestimmende Festsetzung verzichtet, da die Grundstücksaufteilung noch nicht festliegt und die tiefbautechnische Planung ebenfalls noch nicht durchgeführt worden ist. Mit der getroffenen Festsetzung besteht die Möglichkeit, die festgesetzte Anzahl der Bäume im Rahmen der tiefbautechnischen Planung im Straßenraum anzuordnen. Dadurch können Konflikte mit Einfahrten, Kanalleitungen und Versorgungsleitungen vermieden werden.

zu Nr. 5

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz wird es erforderlich, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen, die im Rahmen der Abwägung vorgesehen worden sind.

Ermittlung des Ausgleichswertes

Bestandswert	8.845 WE
abzüglich	
Gartenfläche mit allgemeinem Wohngebiet	6.199 WE
Krautrand	86 WE
Graben	92 WE
öffentl. Grünanlage	116 WE
Bäume in der Verkehrsfläche	680 WE
	<hr/>
	672 WE

Versiegelung durch Bebauung 4.227 m²

$$\text{Ausgleichswert} \quad \frac{672 \text{ WE} \times 10 \text{ m}^2}{4.227 \text{ m}^2} = 1,58 \text{ WE}/10 \text{ m}^2$$

Die vorgenommene Festsetzung ist in Abhängigkeit zum vorgenommenen Eingriff aufgebaut. So wird der Ausgleich nach der versiegelten Fläche berechnet. Werden beispielsweise 500 m² Fläche durch Gebäude und Pflasterung versiegelt, so wird ein Ausgleich von

$$\frac{500 \text{ m}^2 \times 1,58 \text{ WE}/\text{m}^2}{10} = 79 \text{ WE}$$

erforderlich. Diese Werteinheit kann durch die Anpflanzungsfestsetzungen ausgeglichen werden. Die Wertigkeit der Maßnahmen Baumpflanzungen sind in der Festsetzung mit festgeschrieben worden. So soll dem Eigentümer überlassen bleiben, zu welcher Form des Ausgleiches er sich entscheidet. Die getroffenen Anpflanzungsfestsetzungen stellen den Ausgleich insgesamt sicher.

Bei der Verwendung eines offenporigen oder breitfugigen Pflasters wird eine Versiegelung nicht in der üblichen Intensität vorgenommen. Um diese Befestigungsart zu fördern, ist ein Abschlag auf die Ausgleichsmaßnahmen zugelassen worden. Dies ist gerechtfertigt, da ein Teil des Regenwassers in den Untergrund versickert.

Unter Punkt Natur und Landschaft ist eine Bilanz des Eingriffes sowie der Ausgleichsmaßnahmen für das gesamte Plangebiet dargestellt.

zu Nr. 6

Durch die geplante Versiegelung wird der Anfall an Oberflächenwasser vergrößert, zumal die Flächen für die natürliche Versickerung geringer wird. Durch das sofortige Ableiten des Oberflächenwassers werden die Vorfluter derart belastet, daß es zu vermehrten Überschwemmungen kommt. Diese Hochwasser richten in den Fluß- und Bachauen einen erheblichen Schaden bei Flora und Fauna an. Um diesen Schaden zu vermeiden, darf im Bereich des Baugebietes das Oberflächenwasser nur in dem Umfang abgeleitet werden, wie es bei landwirtschaftlicher Nutzung anfällt. Aufgrund der Hanglage und der Bodenbeschaffenheit kann davon ausgegangen werden, das 15 L/sek/ha Wasser in den Vorfluter abfließen. Diese Wassermenge wird heute schadlos abgeleitet. Mit der getroffenen Festsetzung 1,5 L/sek/1.000 m² wird der Abflußwert beibehalten. Der Bauherr ist somit verpflichtet, für die Rückhaltung auf dem Baugrundstück Sorge zu tragen.

Das erforderliche Rückhaltevolumen wird mit ca. mit 1,5 m³ je 100 m² versiegelter Fläche angegeben. Dieses Rückhaltevolumen muß auf jeden Fall freigehalten werden. Für den Fall der Regenwassernutzung muß das Nutzvolumen zur erforderlichen Rückhaltmenge hinzugerechnet werden.

Beispiel

Grundstücksgröße 800 m²

zulässige Grund- und
Oberflächenwasserabgabe =

$$\frac{800 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ L/sek}}{1.000 \text{ m}^2} = 1,2 \text{ L/sek}$$

Das Grundstück erhält somit nur einen Anschluß an den Regenwasserkanal, der diese Wasserabgabe zuläßt (Reduzierstück).

Für das Grundstück ist eine Versiegelung von 0,3 Grundflächenzahl + 50 % Versiegelung zugelassen (= 360 m²). Daraus ergibt sich eine max. Rückhaltung von

$$\frac{360 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m}^3}{100 \text{ m}^2} = 5,4 \text{ m}^3 = 5.400 \text{ L}$$

Wird die zulässige Versiegelung nicht ausgenutzt, so kann die Rückhaltung auch geringer ausgelegt werden.

Gebäudegrundfläche 11,0 m x 16,0 m = 176 m²

Durch Zufahrt- und Wegebefestigung fällt kein abzuleitendes Oberflächenwasser an.

Die Rückhaltebehältnisse können als offene Wasserfläche im Garten, als Zisterne oder als Tankanlage im Keller oder Garage erstellt werden. Sie müssen so erstellt werden, daß das erforderliche Rückhaltevolumen durch den Ablauf von 1,2 L/sek (bezogen auf das Beispiel) auch stetig leerläuft. Für die Regenwassernutzung ist daher ein Zusatzbehälter vorzuschalten, der jedoch nicht in das Rückhaltevolumen eingerechnet werden darf.

Der Gemeinde / Samtgemeinde ist im Rahmen des Bauantrages ein entsprechender Nachweis zur Einhaltung der Festsetzung vorzulegen.

Für außergewöhnlich starke Regenfälle, für die das Rückhaltevolumen nicht ausreicht, sollte ein Überlauf in die unbebaute Fläche (Garten) vorgesehen werden, um eine Überflutung im Gebäude zu verhindern. Ein Überlauf in den Regenwasserkanal ist nicht vorgesehen, da dann ein ständiges Ableiten über diesen Anschluß nicht mehr kontrolliert werden kann. Daher kann auch eine Überlaufmulde im Gartenbereich empfohlen werden.

Vom Amt für Wasser und Abfall wird darauf hingewiesen, daß die Bodenversiegelung nur in unumgänglichem Maß erfolgen sollte.

Mit der getroffenen Festsetzung, daß in Verbindung mit der Versiegelung das Rückhaltevolumen steigt, wird jeder Bauherr, um Kosten zu sparen, nur das notwendige versiegeln. Eine zentrale Rückhaltung durch die Gemeinde würde diesen Effekt nicht erzielen.

Das natürliche flächenhafte Versickern mit besonderen Anlagen oder Einrichtungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 3, 4 und 10 NWG. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

3.9 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für Eingriffe in den Naturhaushalt. Durch den Bau der Straßen und Gebäude wird Fläche versiegelt, die nicht mehr dem Naturhaushalt zur Verfügung steht. Gemäß des Bundes- und Niedersächsischem Naturschutzgesetz ist es notwendig, den Eingriff in den Naturhaushalt auszugleichen, wenn nicht Gründe gegen eine vollständige oder teilweise Eingriffskompensierung sprechen. Solche Gründe sind hier nicht zu erkennen.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung stellt die Fläche keine besondere Wertigkeit dar.

Bestandsberechnung

Plangebiet	11.600 m ²				
Ackerfläche	10.645 m ²	x	0,7 WE/m ²	=	7.452 WE
Verkehrsfläche u. landwirtschaftl. Weg	771 m ²				
Krautrand	301 m ²	x	1,0 WE/m ²	=	301 WE
Asphalt/Schotter	588 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Seitengraben	66 m ²	x	1,4 WE/m ²	=	92 WE
					<hr/>
					7.845 WE
					=====

Berechnung der Planung

Plangebiet	11.600 m ²				
Allgemeines Wohngebiet	9.393 m ²				
GRZ 0,3 = 2.818 m ²					
	4.227 m ²	x	0,0 WE/m ²		
+ 50 % = 1.409 m ²					
Gartenfläche	5.166 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	6.199 WE
Verkehrsfläche	2.110 m ²	x	0,0 WE/m ²		

Wohnstraße	1.872 m ²				
landw. Weg/Asphalt	86 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Krautrand	86 m ²	x	1,0 WE/m ²	=	86 WE
Graben	66 m ²	x	1,4 WE/m ²	=	92 WE
Grünanlage	97 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	116 WE
					<hr/>
					6.493 WE

zuzüglich

aus Textliche Festsetzung Nr. 1
287 lfdm. Pflanzstreifen x 5 m = 1.435 m² x 0,3 WE/m² = 431 WE

aus Textliche Festsetzung Nr. 2
106 lfdm. Pflanzstreifen x 3 m = 318 m² x 0,3 WE/m² = 95 WE

aus Textliche Festsetzung Nr. 3
9.393 m² Allgemeines Wohngebiet
= 19 Laubbäume x 50 WE = 950 WE

aus Textliche Festsetzung Nr. 4
10 Straßenbäume x 68 WE = 680 WE

8.649 WE
=====

Somit ergibt sich eine Überkompensation von 804 WE. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch die textlichen Festsetzungen ausgeglichen.

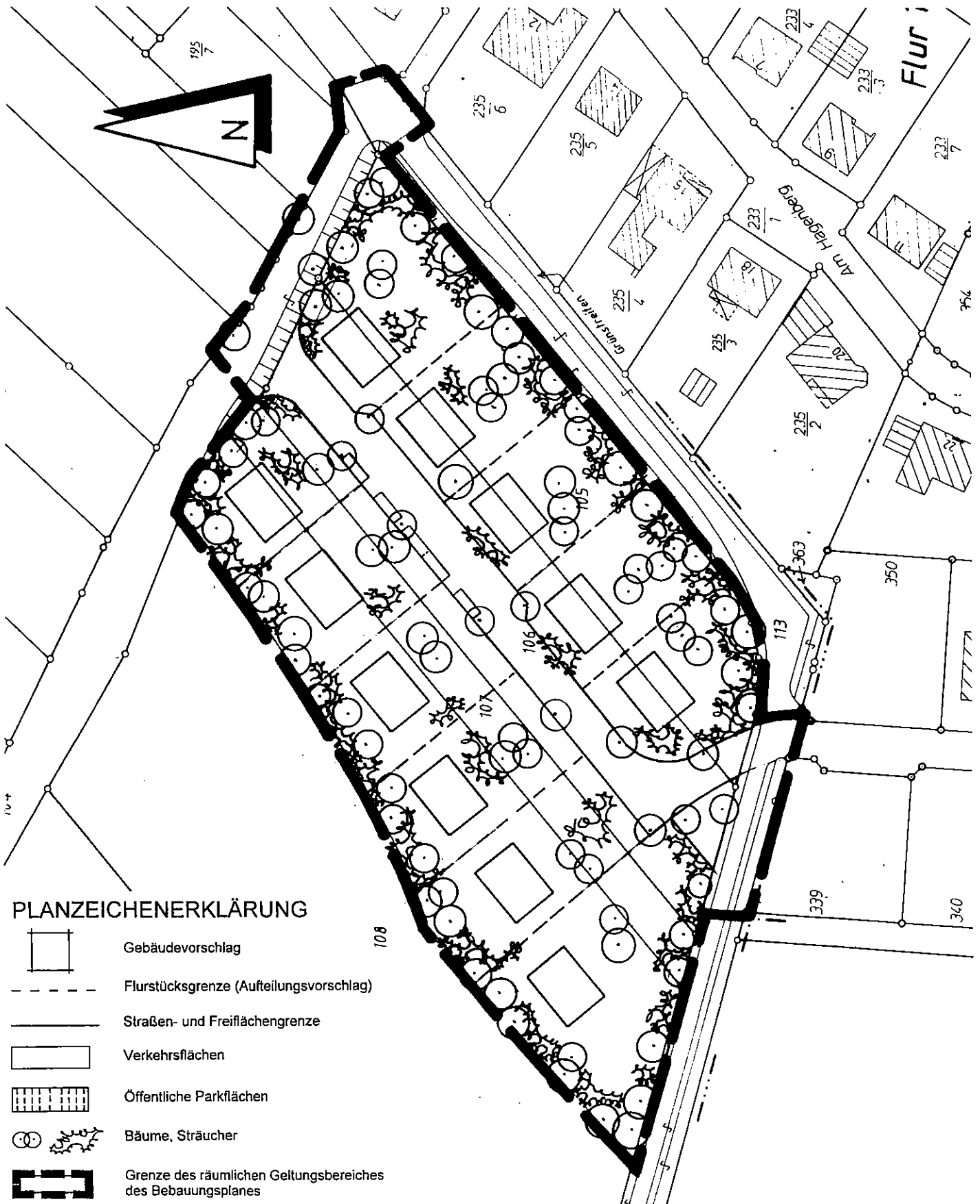
3.10 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutz treten nicht auf.

3.11 Hinweise

Von Seiten der Deutschen Telekom wird darauf hingewiesen, daß für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger Voraussetzung ist, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Göttingen, Zugangsnetz 62, Von-Einem-Str. 1, 37412 Herzberg, Telefon (05521) 870-250, so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vorher, schriftlich angezeigt werden.

Bebauungsentwurf, M. 1:1.000



4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünfläche festgesetzt sind (§ 24 BauGB).

Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§§ 25, 26 BauGB).

Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigung nach § 125 BauGB).

Umlegung zur Erschließung oder Neugestaltung der Grundstücke (§§ 45 ff BauGB).

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden.

Die Trinkwasserversorgung wird durch die EEW sichergestellt und erfolgt durch Anschluß an das örtliche Leitungsnetz.

Von Seiten der Energie- und Wasserversorgungsgesellschaft wird darauf hingewiesen, daß die im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen angegebene Versorgungshöhe von ca. 180 m erheblich überschritten wird. Bedingt durch die Höhenlage kann aus den gewachsenen Strukturen der Wasserversorgungsanlagen ein Versorgungsdruck, der den Anforderungen der AVB WasserV gerecht wird, nicht vorgehalten werden.

Durch hauseigene Druckerhöhungsanlagen kann bei Bedarf der erforderliche Versorgungsdruck eingestellt werden.

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die örtliche Wasserversorgung.

Die EEW stellt im Rahmen ihrer Transportkapazität ihrer Versorgungsleitungen Löschwasser zur Verfügung. Soweit die Transportkapazität der Trinkwasserleitung nicht ausreicht, besteht die Möglichkeit der Wasserentnahme aus der Rhume. Die Freiwillige Feuerwehr der Samtgemeinde Gieboldehausen besitzt die Geräte, um die Wassermenge von 800 l/min. über eine Wegstrecke von über 1000 m zu transportieren.

Bei den Löschwasserentnahmestellen aus der zentralen Wasserversorgungsleitung muß die Wasserlieferung für die Dauer von zwei Stunden mind. 800 l/min. betragen. Die Entnahmestellen (Hydranten) dürfen höchstens 80 m von den zu schützenden Objekten entfernt liegen.

Die zur Bekämpfung von Bränden erforderlichen Mindestlöschwassermengen von 800 l/min werden im allgemeinen bei derartigen Rohrnetzen nur dann erreicht, wenn sie als Ringleitung von mind. 100 mm Durchmesser verlegt werden.

Die Gemeinde Rüdershausen ist mit ihrem örtlichen Abwassernetz an die Gruppenkläranlage bei Rhumspringe angeschlossen (Abwasserverband Eller - Rhume in Rhumspringe). Das Klärwerk ist ausreichend dimensioniert und kann die zusätzlich anfallenden Abwasser aufnehmen. Die Abwasserführung wird aus dem Baugebiet durch Anschluß an das örtliche Kanalnetz sichergestellt.

Das Dachflächenwasser sollte, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, in den Untergrund versickert werden. Im Rahmen des Bauantrages sollte ein Nachweis erfolgen, ob der Boden aufnahmefähig ist. Durch die Textliche Festsetzung Nr. 6 ist die Abnahme des Regenwassers auf 1,5 l/sek/1.000 m² begrenzt. Das mehr anfallende Regenwasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten. Damit wird der Wasserabfluß aus dem Baugebiet nicht wesentlich erhöht.

Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Göttingen durchgeführt.

Die Elektrizitätsversorgung des Gebietes wird von der Elektrizitäts Aktiengesellschaft (EAM) sichergestellt.

4.3 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen jeglicher Art (geschlossene Müllplätze usw.) sowie Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt

4.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

4.5 Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

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

Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren ist im Baugebiet nicht ausgewiesen. An der Gemeindeverwaltung sowie am Sportplatz steht den Kindern ausreichend Fläche zum Spielen zur Verfügung, so daß der Bedarf von 56 m² Spielfläche (2 % der Geschoßfläche) mit gedeckt ist. Ein Ausnahmeantrag wird hiermit gestellt.

4.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Für die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen werden im Endzustand einschließlich Behördenleistung folgende Kosten geschätzt:

Erwerb und Freilegung	25.500,-- DM
Verkehrsflächenausbau	280.800,-- DM
Anlage der Grünflächen	5.000,-- DM

Von diesen Beträgen werden 90 % über den Erschließungsbeitrag verteilt.

Regenwasserkanal	102.000,-- DM
Schmutzwasserkanal	97.000,-- DM
Hausanschlüsse	43.000,-- DM

Diese Kosten werden von der Samtgemeinde und dem Abwasserverband getragen und durch Anschlußkosten umgelegt.

Die Kosten für die Strom- und Wasserversorgung sowie für das erforderliche Fernmeldenetz werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

4.7 Die vorgesehene Finanzierung der zu treffenden Maßnahmen

Der Ausbau der notwendigen Erschließungsanlagen wird zu gegebener Zeit je nach Bedarf abschnittsweise erfolgen. Die Finanzierung wird rechtzeitig im Haushalt der Gemeinde vorgesehen.

4.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von	1,1600 ha
davon sind	
Allgemeines Wohngebiet	0,9393 ha
Verkehrsfläche	0,2110 ha
Grünfläche	0,0097 ha

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 10

"Verlängerung Kur - Mainzer - Platz"

vom 1.12.1997 bis einschließlich 05.01.1998

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

Rüdershausen, den 05.02.1998

gez. Otto
Bürgermeister