

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BaunVVO-)
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,3 Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse I als Höchstmaß

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 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
oberirdisch, 20 kV-El.-Freileitung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 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)

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)
§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bergstraße Südost“ der Gemeinde Rüdershausen,

§ 2 Dachneigung
Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 30° zulässig. Eingangsüberdachungen, sonstige Vorbauten und andere vortretenden Gebäudeteile, die nicht mehr als ein Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

§ 3 Dachfarbe
Die Dachindeckung muss in der Farbe rot bis braun bzw. anthrazit erfolgen. Eingangsüberdachungen, sonstige Vorbauten und andere vortretenden Gebäudeteile, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen. Den Farbraumen bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:
aus der - Farbreihe Rot - die Farben
RAL 3002 Karmiro
RAL 3003 Rubinrot
RAL 3004 Purpurrot
RAL 3005 Weinrot
RAL 3011 Braunrot
RAL 3009 Oxxydrot
RAL 3013 Tomatenrot
RAL 3016 Korallenrot
aus der - Farbreihe Braun - die Farben
RAL 8004 Kupferbraun
RAL 8012 Rotbraun
RAL 8015 Kastanienbraun
aus der Farbreihe - Grau - die Farben
RAL 7016 Anthrazitgrau
RAL 7021 Schwarzgrau
RAL 7024 Graphitgrau
RAL 7026 Granitgrau
Zwischentöne sind zulässig.

§ 5 Einfriedigungen
Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Einfriedigungen nur als Laubholzhecken und als Maschendraht- oder Knotengeflechtzäune zulässig.
§ 6 Freileitungen
Freileitungen sind unzulässig.
§ 7 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

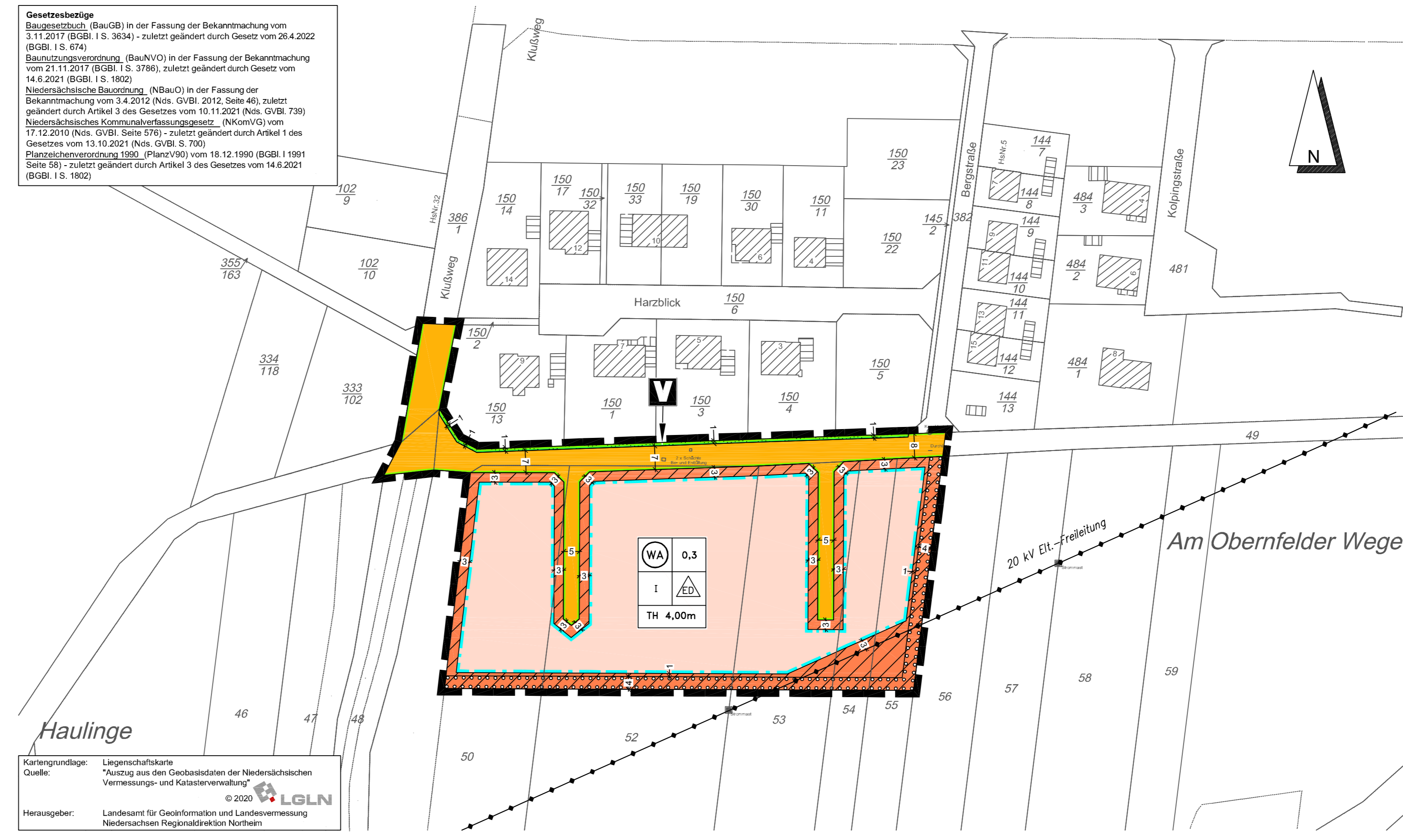
1. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig (gemäß § 23 (5) BauNVO)
2. In den durch TH gekennzeichneten Geländen darf die angegebene Höhe der Traufe (bestimmt durch die äußere Schräglinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten gemessen) über dem höchsten Schnittpunkt des Hauptbaudockers mit dem gewachsenen Gelände (= an der Bergseite des Hauptbaudockers gemessen) nicht überschritten werden (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).
3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird die Oberflächenwasserdrückhaltung nachfolgend geregelt. Die maximal zulässige Abflussmenge wird auf 1,5 l/s je 1.000 m² versiegelte Fläche begrenzt. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zwischenspeichernd (z. B. durch Mäuden, Gartenteiche, Leerlaufzisternen) und über einen Abflussbegrenzer an den Regenwasserkanal abzugeben. Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt 2,5 m³ je 100 m² versiegelte Fläche und ist über den Entlassungsantrag nachzuweisen. Die Nutzung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der gemeindlichen Satzung möglich. Das gewünschte Volumen ist jedoch zusätzlich zum Rückhaltevolumen zu schaffen, da dieses nach dem Leerlaufen wieder als Speicher zur Verfügung stehen muss. Für die öffentliche Verkehrsfläche ist entsprechend dem Versiegelungsgrad der Spitzennablauf durch geeignete Rückhaltmaßnahmen soweit zu reduzieren, dass er dem Wert des unbesiegelten Geländes entspricht.

Sortierliste 1: Obstbaumauswahl
Pflanzqualität: Hochstämme 3 x v, 12-14
Apfelbäume (Auswahl): Altkrone, Ananas-Rennet, Baumante Rennet, Biesterfelder Renette, Bonoville, Cox Orange, Danziger Karmel, Prinzesspraline, Gelmer Oldenburg, Gelber Edelapfel, Gelber Richard, Goldparmäne, Goldrenette von Blenheim, Graueshüter, Homburger, Riemenschneider, Inguit Marie, Jakob Fischer, Jakob Label, Jonagold, Kaiser Wilhelm, Kaiser Renette, Kaiserpf, Landsberger Renette, Mauermaefel, Orlando, Rine Abbé, Rubin von Treben, Roter Bismarck, Roter Betspöck, Roter Eisenapfel, Schäfer von Nordhausen, Winterlaubour.

Table with columns: Botanischer Name, Deutscher Name, Bodendecker. Lists various plant species like Carpinus betulus, Corylus avellana, Cornus sanguinea, etc.

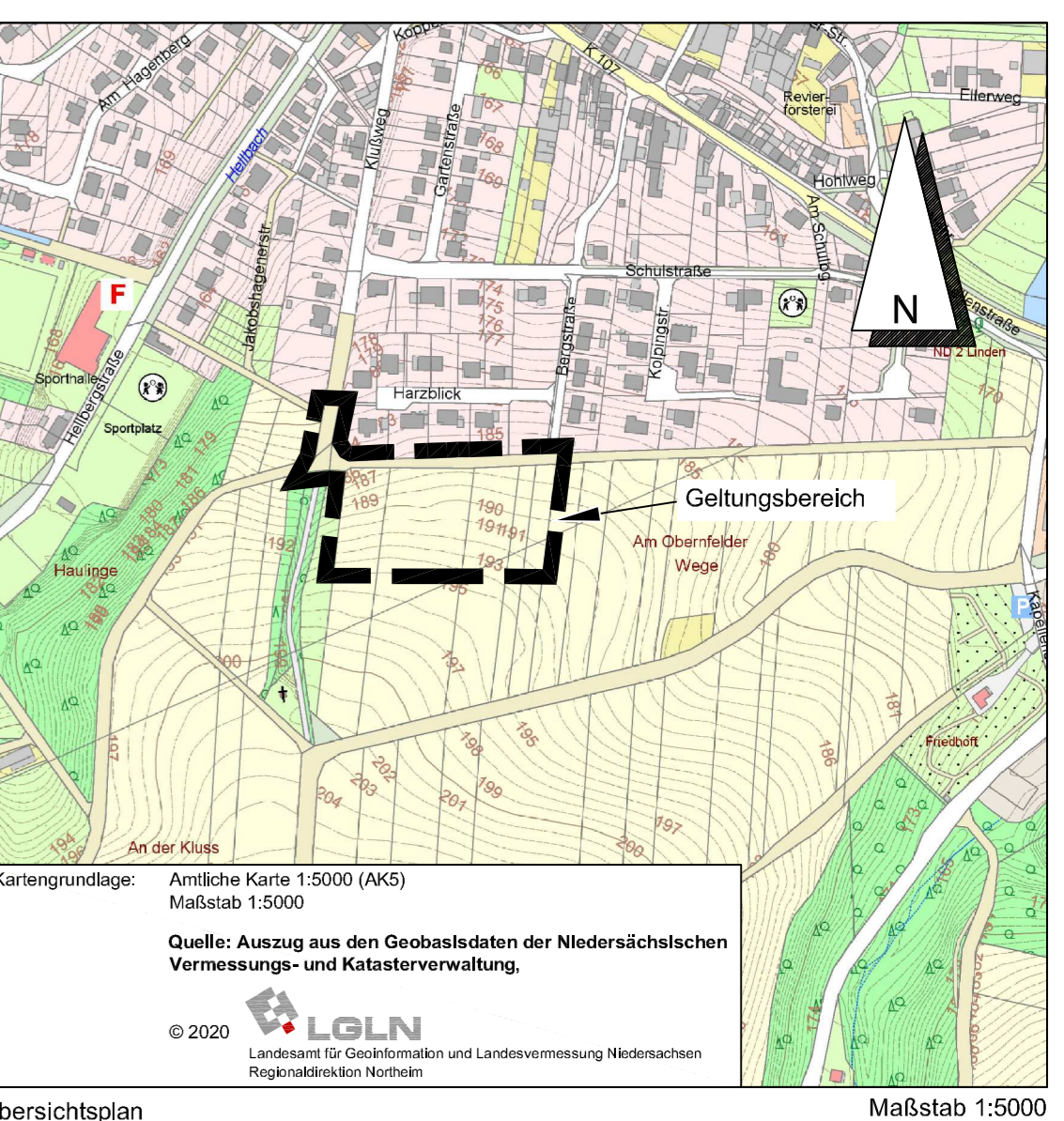
Arteliste 2: Gehölzauswahl für die Heckpflanzung im Bereich der privaten Grünfläche
Pflanzqualität: Sträucher 2 x v, 100-150 cm, 3-5 Triebe
Rosen Gütelecke A
Botanischer Name, Deutscher Name
Bäume und Li. Ordnung
Acer campestre, Feld-Ahorn
Acer platanoides, Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn
Aesculus carnea, Rotblühende Rosskastanie
Cornus alba, Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet', Rötchen
Crataegus laevigata 'Carrieri', Apfelstachel
Prunus spinosa, Dornrose
Sorbus aucuparia, Vogelbeere
Tilia cordata, Winter-Linde
Bodendecker:
Lavandula angustifolia, Lavendel
Festuca rubra, Fegenschwamm
Rosa in Soffen, bodendeckende Rose (rot, rosa oder weiß)
Spiraea kornica 'Anthony Waterer', Spornsträucher

Arteliste 3: Gehölzauswahl für den öffentlichen Straßenraum
Pflanzqualität: Bäume HST, 3 x v, m. B., 16-16 cm, Bodendecker mit Topfbällen, Rosen Gütelecke A
Botanischer Name, Deutscher Name
Bäume und Li. Ordnung
Acer campestre, Feld-Ahorn
Acer platanoides, Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn
Aesculus carnea, Rotblühende Rosskastanie
Cornus alba, Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet', Rötchen
Crataegus laevigata 'Carrieri', Apfelstachel
Prunus spinosa, Dornrose
Sorbus aucuparia, Vogelbeere
Tilia cordata, Winter-Linde
Bodendecker:
Lavandula angustifolia, Lavendel
Festuca rubra, Fegenschwamm
Rosa in Soffen, bodendeckende Rose (rot, rosa oder weiß)
Spiraea kornica 'Anthony Waterer', Spornsträucher



Präambel, Planverfasser, Satzungsbeschluss, Öffentlichkeit Auslegung, Aufstellungsbeschluss, Planunterlage, Öffentlichkeit Auslegung mit Einschränkung. Includes logos for LGLN and BÜRO KELLER.

- LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE
Bebauung
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1:5000)
Eltfreileitung



Übersichtsplan, Maßstab 1:5000, Karte Grundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK5), Maßstab 1:5000, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, LGLN Landesamt für Geo- und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Northem

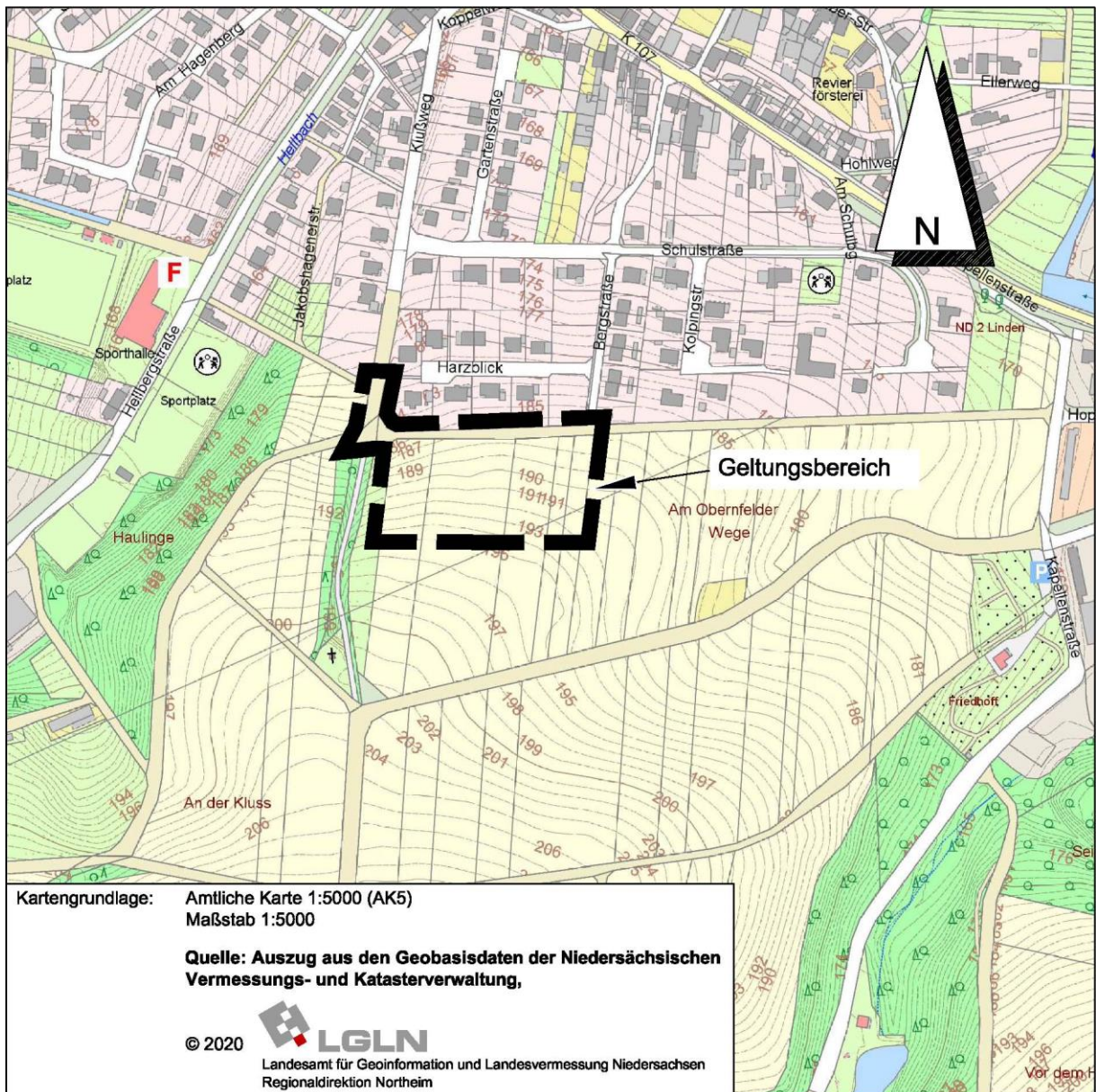
RÜDERSHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 11
MIT
ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
BERGSTRASSE
SÜDWEST
ABSCHRIFT
M. 1:1000
BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017, PLANZEICHENVERORDNUNG 1990, NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ 2010, NIEDERSÄCHSISCHES BAUORDNUNG 2012 IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG
BÜRO KELLER, LOTHINGEN STRASSE 15, 30559 HANNOVER

BEGRÜNDUNG

ABSCHRIFT

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
7.2.2022	gemäß § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE RÜDERSHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 11 MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
„BERGSTRASSE SÜDWEST“



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Rüdershausen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bergstraße Südwest“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich am südlichen Ortsrand Rüdershausens südwestlich der Bergstraße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Ziele und Maßgaben der Landesplanung und Raumordnung stehen der Planung für dieses Baugebiet nicht entgegen.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen, zu der die Gemeinde Rüdershausen gehört, weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche sowie im Nordwesten eine Fläche für die Landwirtschaft auf dem dort vorhandenen Wegegrundstück aus. Ein entsprechender Ausschnitt wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt. Im Südosten quert diagonal eine Elt-Freileitung und entlang der Nordgrenze des Bebauungsplanbereiches verlaufen innerhalb der Wegefläche zwei Wasserleitungen.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Dr. Schwahn, Göttingen, erarbeitet wurde und der einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellt. Er beinhaltet eine Beschreibung von Natur und Landschaft.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

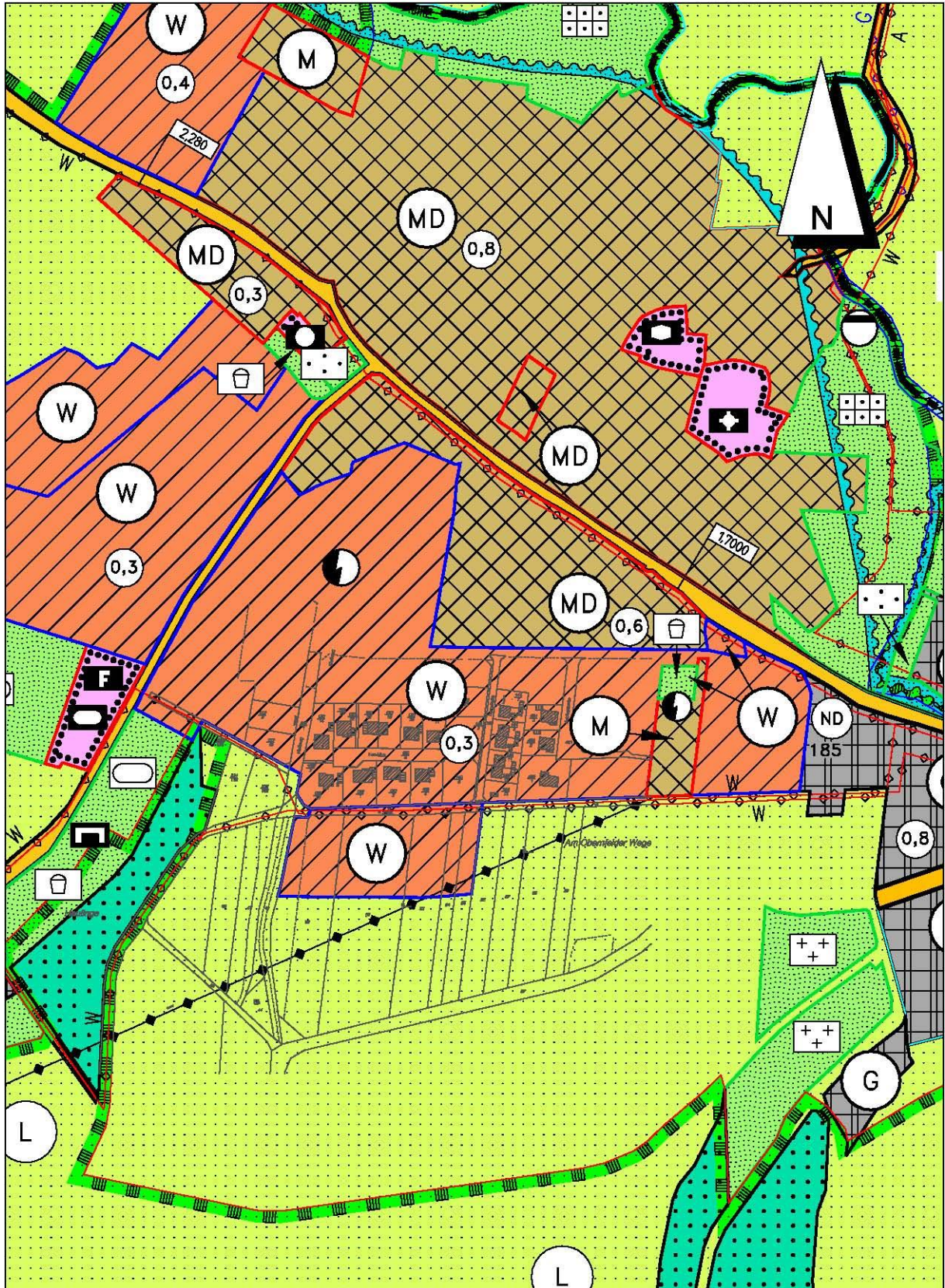
Aufgrund der Nachfrage nach Baugrundstücken sieht sich die Gemeinde Rüdershausen veranlasst, entsprechend der Flächennutzungsplanung Baugrundstücke planerisch zur Verfügung zu stellen.

Das westlichste im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Grundstück wird nicht mit in den Planbereich einbezogen, weil es laut Landschaftsarchitekt Dr. Schwan als so wertvoll für Natur und Landschaft eingestuft wird, dass eine Inanspruchnahme für bauliche Zwecke unverhältnismäßig wäre.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Flächennutzungsplanung wird für den Planbereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, für das der Gemeinde ein entsprechender Bedarf bekannt ist. Ein Reines Wohngebiet wäre aufgrund seines weiter eingeschränkten Nutzungsrahmens für ein ländliches Wohngebiet nicht angemessen.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine Bebauung, die an die örtlichen Baustrukturen angepasst ist und eine flächensparende Bebauung ermöglicht. Es wird eine eingeschossige Bauweise vorgesehen, die einen Dachausbau unterhalb der bauordnungsrechtlichen Schwelle zum Vollgeschoss erlaubt. Die Traufhöhe wird begrenzt, um zu hohe Gebäude zu vermeiden, die hier am Ortsrand den Übergang zur freien Landschaft belasten könnten.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, die auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt wird, um eine durchgrünbare optische Durchlässigkeit der Bebauung zu schaffen. Direkt an der Verkehrsfläche sollen keine Hochbauten wie Garagen und Carports errichtet werden, um eine optische Verengung des öffentlichen Straßenraumes zu vermeiden.

Die Baugrenzen können mit dem Mindestabstand von 3 m zu Gebietsgrenzen großzügig gehalten werden, wobei zur Gestaltung des Ortsrandes im Übergang zur freien Landschaft eine randliche Eingrünung im Osten des Plangebietes zu berücksichtigen ist.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt von der Bergstraße im Osten sowie zusätzlich von Westen vom Klußweg aus.

Über die Regionalbuslinie 162 ist Rüdershausen mit der Schule in Rhumspringe und Gieboldehausen / Ebergötzen verbunden. Die nächstgelegene Haltstelle befindet sich an der Hauptstraße / Ecke Hellbergstraße in einer fußläufigen Entfernung von ca. 400 m bis 500 m.

3.5 Grün

Die grünbezogenen Festsetzungen ergeben sich aus den Vorschlägen des Umweltberichts, der einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellt. Vorgeschlagene Maßnahmen, die nach dem Planungsrecht nicht festgesetzt werden können bzw. denen sich die Gemeinde Rüdershausen nicht anschließt, werden dementsprechend nicht Bestandteil der Festsetzungen.

Durch die Verkehrsgrünfläche entlang der Nordgrenze soll deutlich gemacht werden, dass hier keine Erschließung der südlich angrenzenden bebauten Grundstücke erfolgen soll.

4. Örtliche Bauvorschrift

Durch die Örtliche Bauvorschrift soll erreicht werden, dass die Dachlandschaft zumindest der Hauptgebäude in dem neuen Baugebiet der gebauten Umgebung angepasst wird, um ein „ruhiges“, homogen wirkendes Erscheinungsbild des Ortsrandes im Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Bestimmte kleinere Gebäude oder Gebäudeteile sind von den Bestimmungen ausgenommen, weil eine entsprechende Festsetzung für sie unangemessen wäre.

Einfriedungen sind sollen zum Ortsrand hin nur als Laubholzhecken zulässig bzw. als Maschendraht- oder Knotengeflechtzäune transparent sein, weil das Ziel einer Ortsrandbegrünung durch ansonsten zulässige bis zu 2,00 m hohe massive Grenzmauern unterlaufen werden könnte.

Freileitungen werden ausgeschlossen, weil sie neben Gebäuden und Anpflanzungen ein drittes gestaltendes Element in der dritten Dimension wären, die das Ortsbild beeinträchtigen und damit den städtebaulichen Zielen einer ortsangepassten Bebauung und Nutzung entgegenwirken würden.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden.

Das im Baugebiet selbst anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken bzw. innerhalb der Verkehrsfläche soweit zurückzuhalten, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut auch zu Spitzenzeiten ausgeschlossen werden kann.

Die Elt-Freileitung wird innerhalb der Planfestsetzungen berücksichtigt; die Wasserleitungen entlang des Nordrandes des Plangebietes verlaufen innerhalb einer Verkehrsfläche, so dass sie nicht gesondert dargestellt werden müssen. Allerdings sind sie bei der Tiefbauplanung für die hier vorgesehene Straße zu berücksichtigen.

5.4 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca.	1,2155 ha
davon sind	
Allgemeines Wohngebiet	0,9790 ha
Verkehrsfläche	0,2365 ha
davon Verkehrsgrün	0,0153 ha

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 11 und der Örtlichen Bauvorschrift

„Bergstraße Südwest“

vom 21.12.2021 bis einschließlich 21.1.2022

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

Rüdershausen, den 4.3.2022

Siegel

A. Sommer
Bürgermeister