

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

0,3 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

1 als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

TH 4,00 m Traufhöhe als Höchstmaß

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

offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

ED Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsrün

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 Gewässer

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 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 Dachendeckung 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 Farbrahm bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:

aus der - Farbreihe Rot - die Farben

RAL 3002 Karminrot
RAL 3003 Rubinrot
RAL 3004 Purpurrot
RAL 3005 Weinrot
RAL 3011 Braunrot
RAL 3009 Oxydrot
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 Gebäuden darf die angegebene Höhe der Traufe (bestimmt durch die äußere Schräglinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten gemessen) über dem höchsten Scheitelpunkt des Hauptbaudröpers mit dem gewachsenen Gelände (= an der Bergseite des Hauptbaudröpers gemessen) nicht überschritten werden (gemäß §§ 16 (2) Nr.4 und 18 (1) BauNVO).

3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird die Oberflächenwassererückhaltung nachfolgend geregelt. Die maximal zulässige Abflussmenge wird auf 1,5 l/s je 1.000 m² versiegelter Fläche begrenzt. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zwischenspeichern (z. B. durch Mäddern, 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 Spitzenablauf durch geeignete Rückhaltmaßnahmen soweit zu reduzieren, dass er dem Wert des unbefestigten Geländes entspricht.

4. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Laub- vorzugsweise Obstbaum (Hochstamm dreimal verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang) anzupflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten, ihrem Wuchscharakter entsprechend zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

5. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen pro laufende 15 m 10 Sträucher in Gruppen der Artenliste 2 sowie 2 Obstbäume (Sortenliste 1) anzupflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten, ihrem Wuchscharakter entsprechend zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

6. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten und Verkehrsflächen seiner Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugebiete durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der Übernahmephase auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzenperiode (Oktober bis April), innerhalb der Verkehrsfläche durch die Gemeinde in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Anpflanzenperiode durchzuführen (gemäß § 9 (1) a) BauGB).

Sortenliste 1: Obstbaumauswahl
Pflanzqualität: Hochstämme 3 x v, 12-14)

Apfelbäume (Auswahl): Alkome, Ananas-Rennet, Baumtina Rennet, Besterfelder Renette, Bonavia, Cox Orange, Danziger Kamefel, Prinzessapfel, Gelber Oldenburg, Gelber Edelapfel, Gelber Richard, Goldparmäne, Goldrenette von Bienenheim, Graueselster, Hombrucher Riesenapfel, Ingrid Marie, Jakob Fischer, Jakob Label, Jonathan, Kaiser Wilhelm, Kassler Renette, Klaraapfel, Landsberger Renette, Mauerapfel, Grialis, Rine, Ribabell von Treben, Roter Bismarck, Roter Betspitz, Roter Eisenapfel, Schöner von Nordhausen, Winteranjour.

Birnenbäume (Auswahl): Gute Graue, Güte Luise, Gelferts Butenbirne, Köstliche aus Charnau, Nordhäuser Winterforelle, Oberösterreichische Weibbirne, Pastorenbirne.

Kirschbäume (Auswahl): Bitters Rote Knoopkirsche, Große Schwarze Knoopel, Heddinger Riesen, Heimerle Rubinweisel, Mordelkirsche, Schabenerweide.

Pflaumen-, Mirabellen- u. Zwetschenbäume (Auswahl): Hauszweitsche, Große Güte, Renette, Wagenerer Frühweitsche, Marzke v. Marz.

Artenliste 2: Gehölzauswahl für die Heckpflanzung im Bereich der privaten Grünfläche
Pflanzqualität: Sträucher 2 x v, 100-150 cm, 3-5 Triebe

Botanische Name	Deutscher Name
<i>Berberis</i>	Heidebeere
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Hassel
<i>Cornus sanguinea</i>	Rote Hartweige
<i>Crataegus monogyna u. baccata</i>	Weißdorn
<i>Elaeagnus argentea</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Leontodon villosum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Ribes sanguineum</i>	Bergscharnbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana u. opulus</i>	Wollig u. Gemeiner Schneeball

Artenliste 3: Gehölzauswahl für den öffentlichen Straßenraum
Pflanzqualität: Bäume HST, 3 x v, m. B., 16-18 cm, Bodendecker mit Topfballen, Rosen Gießelrose A

Botanische Name	Deutscher Name
<i>Bäume und Li. Ordnung</i>	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spatz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Aesculus carnea</i>	Rotblühende Rosskastanie
<i>Cornus sanguinea</i>	Hainbuche
<i>Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'</i>	Rotdorn
<i>Crataegus laevigata 'Carrieri'</i>	Apfeldorn
<i>Prunus spec.</i>	Birnenrose
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Weiden-Linde
<i>Bodendecker:</i>	
<i>Levandula angustifolia</i>	Lavendel
<i>Plantago lanceolata</i>	Platanenstrauch
<i>Rosa in Sorten</i>	bodendeckende Rosa (rot, rosa oder weiß)
<i>Spiraea kumata, Anthony Waterer'</i>	Spiräenstrauch

Artenliste mit Stauden als Alternative:
Bevorzugte Staudenversammlung für öffentliche Verkehrsgrünflächen, z. B. die Mischung „Zilberrose“:

§ 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 Dachendeckung 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 Farbrahm bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:

aus der - Farbreihe Rot - die Farben

RAL 3002 Karminrot
RAL 3003 Rubinrot
RAL 3004 Purpurrot
RAL 3005 Weinrot
RAL 3011 Braunrot
RAL 3009 Oxydrot
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.

Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.4.2022 (BGBl. I S. 674)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. 2012, Seite 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. 739)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.10.2021 (Nds. GVBl. S. 700)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 56) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

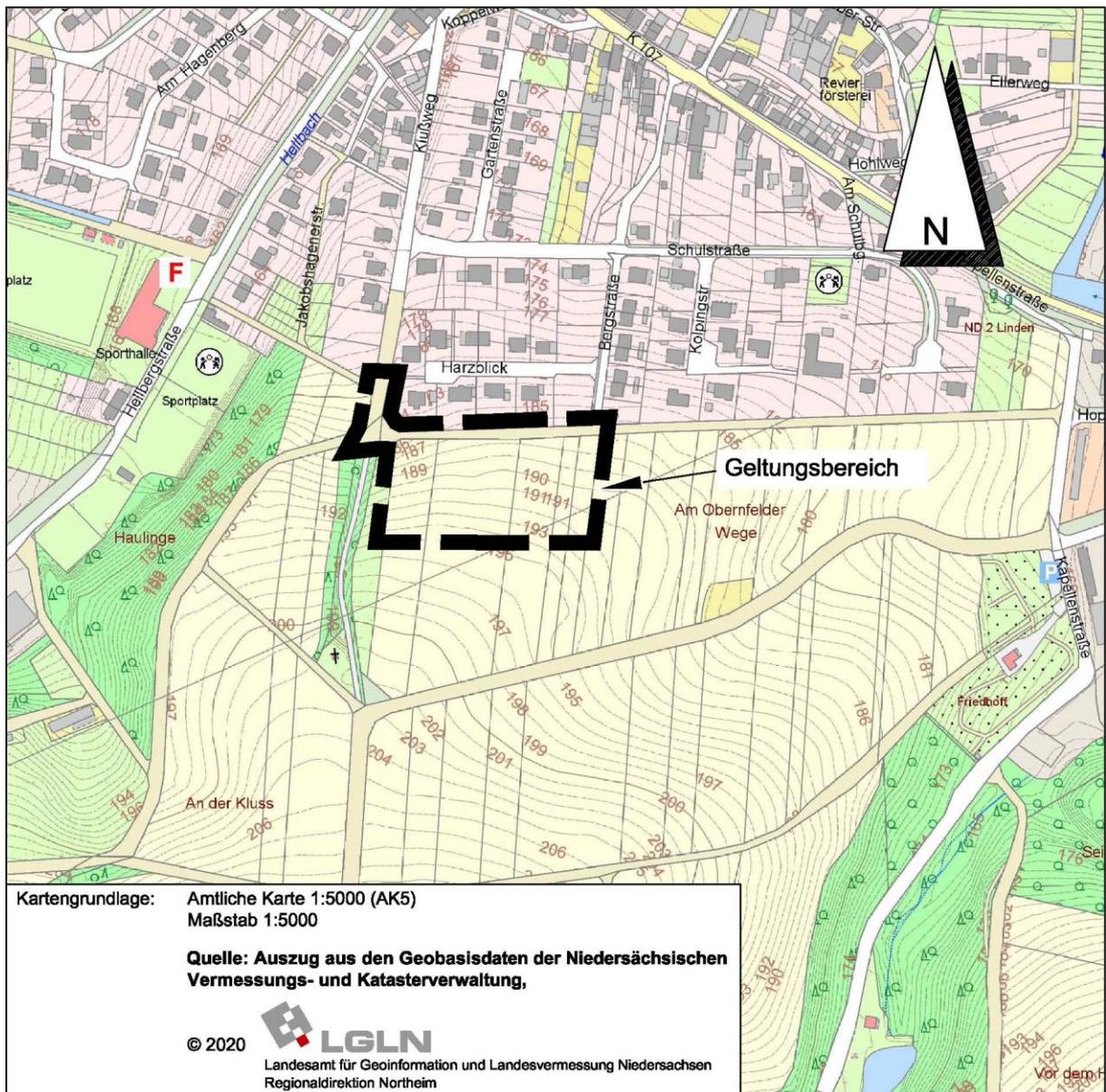
Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990

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)

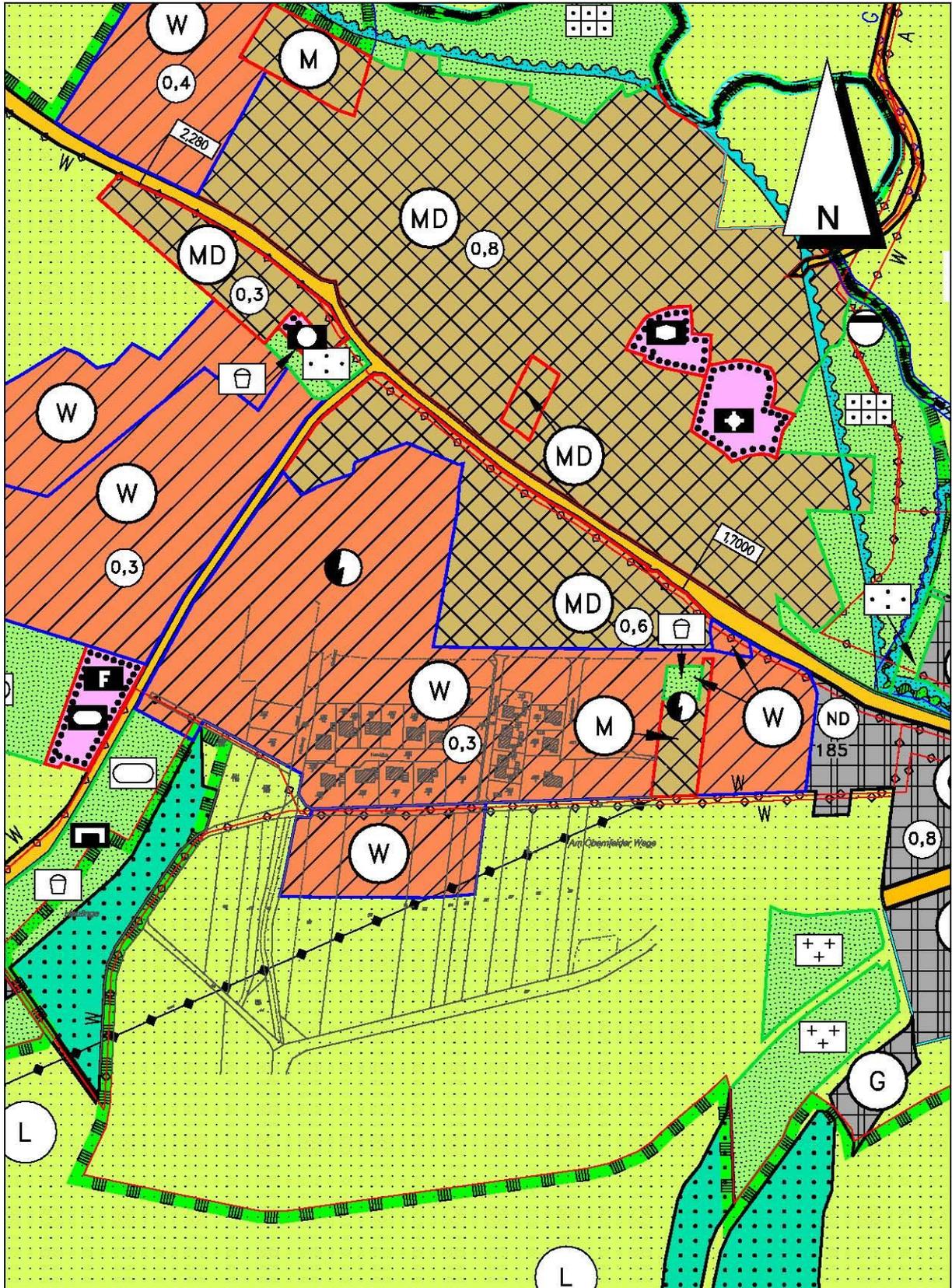
Aufgrund der Nachfrage nach Baugrundstücken sieht sich die Gemeinde Rüdershausen veranlasst, entsprechend der Flächennutzungsplanung Baugrundstücke planerisch zur Verfügung zu stellen.

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