

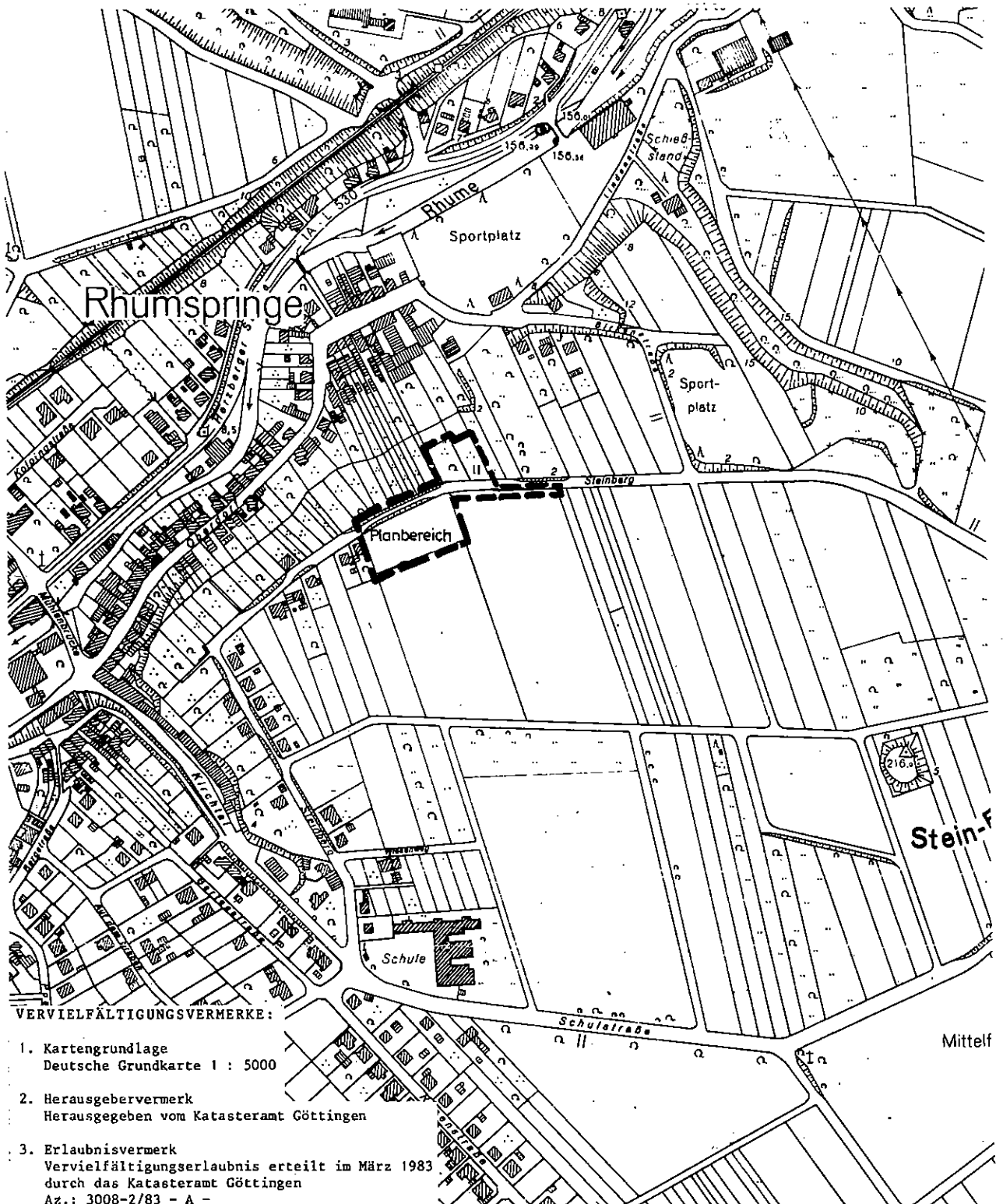


# BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 2 (5) BBauG	gem. § 2a (6) BBauG	gem. § 10 BBauG
	gem. § 11 BBauG	gem. § 12 BBauG	

GEMEINDE RHUMSPRINGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 07 "STEINBERG"



**VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE:**

1. Kartengrundlage  
Deutsche Grundkarte 1 : 5000
2. Herausgebervermerk  
Herausgegeben vom Katasteramt Göttingen
3. Erlaubnisvermerk  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt im März 1983  
durch das Katasteramt Göttingen  
Az.: 3008-2/83 - A -

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Samtgemeinde Gieboldehausen hat seit dem 20.4.1978 einen wirksamen Flächennutzungsplan. Für diesen Plan wurden 6 Änderungen aufgestellt, wovon die Änderungen 1-4 am 17.11.1980, am 15.10.1982, am 4.8.1983 und am 14.10.1983 wirksam geworden sind. Die 5. Änderung ist durch Beschluß festgestellt worden und liegt z. Zt. der Bezirksregierung Braunschweig zur Genehmigung vor. Die 6. Änderung befindet sich im Aufstellungsverfahren und ist zur öffentlichen Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 07 " Steinberg " wird von keiner Änderung des Flächennutzungsplanes berührt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche (W) mit einer mittleren Geschoßflächenzahl von 0,4 ausgewiesen.

Ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan ist als Seite 6 beigelegt.

### 1.2. Verbindliche Bauleitplanung

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

### 1.3. Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Osten der Gemeinde Rhumspringe und wird, wie auf dem Deckblatt i.M. 1 : 5000 dargestellt, begrenzt.

### 1.4. Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt an einem Nordhang und endet im Niveau ca. 30 m unter der Kuppe des Steinberges. Der Teilbereich nördlich der Straße Steinberg wird gärtnerisch genutzt. Auf dem Flurstück

18/3 befindet sich dicht an der Straßengrenze eine Eiche, die erhalten werden soll.

Der südlich der Straße Steinberg liegende Teilbereich wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Bewuchs von Bäumen und Sträuchern ist nicht vorhanden. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises ist Rhum-sprünge als Erholungsschwerpunkt ausgewiesen. Der Bereich des Bebauungsplanes ist als Wohnbaufläche dargestellt. Außerdem befindet sich das Gebiet im extensiven Erholungsbereich.

#### 1.5. Planungsanlaß

Im Planbereich befinden sich mehrere bauwillige Grundstückseigentümer, die in Kürze ein Wohnhaus errichten wollen. Da bereits in der Straße Steinberg die Versorgungsleitungen vorhanden sind, erscheint es sinnvoll, diesen Bereich kurzfristig einer Bebauung zuzuführen. Um für den Steinbergbereich bis zu den Sportplätzen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist bereits ein Erschließungsentwurf aufgestellt worden. Der Erschließungsentwurf ist als Seite 7 beigelegt.

#### 1.6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das geplante Baugebiet soll zur Errichtung von Wohnhäusern dienen und ist somit als Wohngebiet zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan ist bereits die Vorgabe Wohnbaufläche aufgezeigt worden. Aufgrund der Lage sowie der Nachbarschaft und des örtlichen Bedarfs wurde ein allgemeines Wohngebiet entwickelt.

Die Bebauung liegt noch am Hang dicht unter der Kuppe. Um hier keine sehr hohen Gebäude entstehen zu lassen, wurde eine eingeschossige Bauweise gewählt. Aufgrund der Hanglage kann es dazu führen, daß das Untergeschoß soweit aus dem Hang heraus reicht, daß es zum Wohnen als Vollgeschoß genutzt werden kann. Für diesen Fall ist als Ausnahme eine Abweichung von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse um ein Geschoß zugelassen worden.

Die Grund- und Geschoßflächenzahl ist aufgrund der geringen Grundstückstiefen mit den maximalen Werten der BauNVO ausgewiesen.

Die Bauweise ist als offene Bauweise ausgewiesen, um den Bauwilligen die Bebauungsmöglichkeiten nicht unnötig einzuschränken. Es wird aus Gründen der Ortsrandlage empfohlen, geneigte rote Dächer für die Häuser vorzusehen.

#### 1.7. Erschließung

Das Baugebiet wird durch die Straße Steinberg erschlossen. Um den zusätzlichen Verkehr aufnehmen zu können, wird die Straße erweitert. Dies ist jedoch nur nach Süden möglich, da das nördlich angrenzende Gartenland ca. 2 m unter dem Straßenniveau liegt. Die Straße am Steinberg soll einen Ausbau von 5,5 m Fahrbahn und 1,5 m Fußweg an der Südseite erhalten. Zum nördlichen Böschungsbereich soll die Fahrbahn mit einem Schrammbord abgeschlossen werden.

## 1.8. Textliche Festsetzung und Grünordnung

Die im Flurstück 18/3 stehende Eiche wurde eingemessen und als zu erhalten festgesetzt. Bei Abgängigkeit ist diese durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

Damit die Erhaltung der Eiche sichergestellt ist, darf der Wurzelbereich in einem Radius von 10 m um den Stamm herum nicht durch Asphalt, Beton oder Platten abgedeckt (versiegelt) werden. Zulässig in diesem Bereich ist lediglich eine Abdeckung mit offenen Rasenpflastersteinen auf einer Fläche von maximal 50 %, der andere Teil ist offen zu halten (Rasen oder sonstige gärtnerische Gestaltung).

Sollte durch bauliche Maßnahmen Wurzeln der Eiche freigelegt werden, sind diese fachgerecht zu entfernen und die Schnittstellen zu versiegeln.

Das Baugebiet bildet im Südosten langfristig einen Teil des Ortsrandes. Um hier einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft zu erhalten und den Ortsrand zu gestalten, wurde ein Pflanzstreifen festgesetzt, in dem standortheimische Bäume und Mittelsträucher angepflanzt und unterhalten werden müssen. Der Ortsrand soll sich als Buschhecke darstellen, aus der einzelne Bäume oder Baumgruppen herausragen. Dazu wurde eine größere Anzahl von anzupflanzenden Sträuchern festgesetzt. Bei der textlichen Festsetzung werden einheimische Laubhölzer festgesetzt. Unter einheimischen Laubgehölzen sind auch Obstgehölze zu sehen.

Eine Eingrünung der Ostgrenze ist nicht erforderlich, da in absehbarer Zeit die Bebauung nach Osten fortgesetzt wird (siehe Erschließungsentwurf).

Für eine allgemeine Durchgrünung des Baugebietes wurde je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Anpflanzung eines standortheimischen Laubbaumes gefordert. Um eine Gleichbehandlung der Grundstücke in etwa zu erlangen, wurden die anzupflanzenden Bäume zur Ortsrandgestaltung hier angerechnet.

Zur Begrünung der Straßenfläche wird empfohlen, im nordöstlichen Böschungsbereich eine Baumreihe anzupflanzen, jedoch nur, soweit die Garteneingänge dieses erlauben. Diesbezüglich ist auch auf eine Festsetzung verzichtet worden.

Pflanzempfehlung:

Bäume II. Ordnung: Feldahorn, Vogelbeere

Sträucher: Bluthartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Salweide, Schwarzer Holunder, Schneeball.

## 2. BODENORDNUNG

- 2.1. Sicherung des allgemeinen Vorkaufrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG).
- 2.2. Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§§ 25, 26 BBauG)
- 2.3. Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigung nach § 125 BBauG).
- 2.4. Enteignungen (§§ 85 ff BBauG).

### 3. VER- UND ENTSORGUNG

- 3.11 Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das örtliche Leitungsnetz.

Um eine ordnungsgemäße Wasserversorgung gewährleisten zu können, sind von der EEW für Rhumspringe eine maximale Bauhöhe von 179 m ü. NN angegeben worden. Das geplante Baugebiet befindet sich in diesem Grenzbereich. Es wird jedoch davon ausgegangen, daß im grenznahen Bereich die Wasserversorgung noch gewährleistet ist.

- 3.12 Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die örtliche Wasserleitung. Es ist jedoch zu prüfen, ob die Transportkapazität der Versorgungsleitungen ausreichend ist.

Die örtliche Feuerwehr wurde hierzu gem. § 2 (5) BBauG gehört und hat keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

- 3.21 Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird über die vorhandene Kanalleitung der Kläranlage des Abwasserverbandes zugeleitet.

Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

Für die nördlich der Straße Steinberg gelegenen Baugrundstücke ist vor Baubeginn zu prüfen, ob ein Anschluß mit Normalgefälle möglich ist. Sollte ein Anschluß nicht möglich sein, muß eine Haushebeanlage oder ein Anschluß an die Oberdorf Straße vorgesehen werden.

- 3.22 Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch ein gesondertes Kanalnetz und wird dem nächsten Vorfluter zugeleitet.

- 3.3. Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Göttingen durchgeführt.

#### 3.4. Energieversorgung

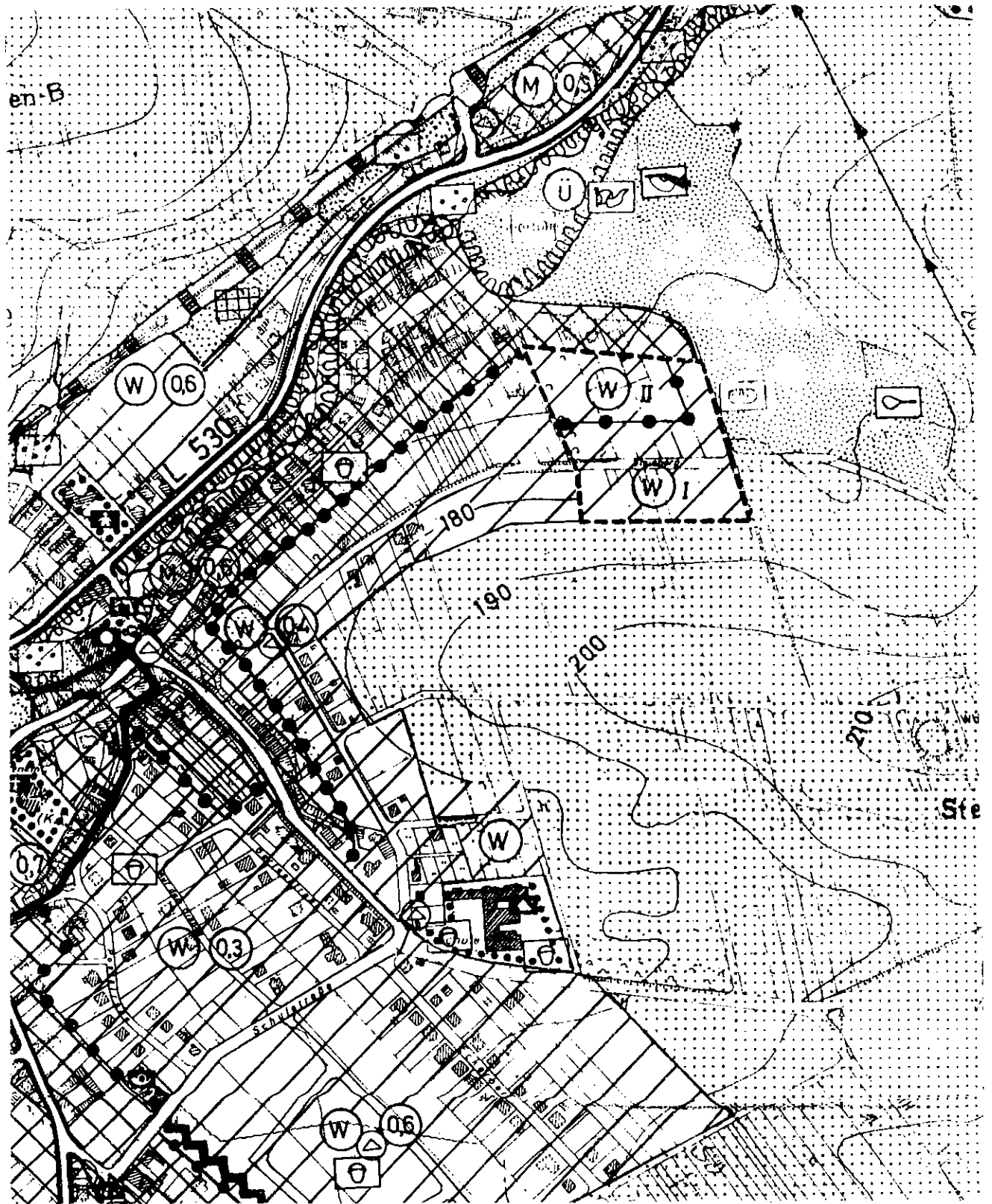
- 3.41 Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM - Elektrizitäts AG Mitteldeutschland - sichergestellt.

- 3.42 Eine Versorgung mit Gas wird von den Westtharzer Kraftwerken Osterode durchgeführt.

### 4. IMMISSIONSSCHUTZ

Von der Landwirtschaftskammer wird darauf hingewiesen, daß im Abstand von ca. 80 m nördlich des Planbereiches ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb vorhanden ist, der etwa 20 Schweine und 15 Rinder hält. Gelegentliche Immissionen können daher nicht ausgeschlossen werden. Die Gemeinde geht davon aus, daß diese gelegentlichen Beeinträchtigungen im Rahmen des Zumutbaren sind und keine weiteren Maßnahmen erfordern.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan i.M. 1 : 5000



GEMEINDE RHUMSPRINGE  
Erschließungsentwurf "Am Steinberg"

140  
1

am 8.3.1984 Az.: VAB 1105/84

Vervielfältigungsvermerke  
Kartengrundlage  
Erlaubnisvermerk:  
Gemeinde Rhumspinge  
erteilt durch das Katasteramt Göttingen

Flur 5





## 5. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

- 5.1. Für die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen werden im Endzustand die folgenden Kosten geschätzt:

Erwerb und Freilegung	2.168,--	DM
Befestigung (Straßenausbau)	90.000,--	DM
Straßenbeleuchtung	4.800,--	DM

einschl. Behördenleistung.

- 5.2. Von diesem Betrag sind rd. 96.968,-- DM abzüglich 10 % Gemeindeanteil, rd. 87.271,-- DM über den Erschließungsbeitrag verteilbar. Das entspricht einem Einheitsbetrag von rd. 17,36 DM/m<sup>2</sup> GF.

- 5.3. Die Kosten für die Stromversorgung werden direkt von dem jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. erhoben und sind kostenmäßig nicht erfaßt.

Die Kanalkosten werden von der Samtgemeinde erhoben und sind hier kostenmäßig nicht erfaßt.

Das Gleiche trifft für das erforderliche Fernmeldenetz und die Wasserversorgung zu.

- 5.4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald zu treffende Maßnahmen und die vorgesehene Finanzierung (§ 9 Abs.8 BBauG).

Die Finanzierung wird im Nachtragshaushalt 1984 sichergestellt.

## 6. STÄDTEBAULICHE WERTE

6.1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von	0,6560 ha
6.2. Das Bruttobaugebiet beträgt demnach	0,6560 ha =====
6.3. Erschließungsflächen	
Straßen, Wege, Grünflächen (Böschung) vorh.	0,1264 ha
Straßen gepl.	0,0271 ha
6.4. Das Nettobauland beträgt mithin	0,5025 ha
6.5. Bei der geplanten Dichte ergeben sich	
im Bereich des WA-Gebietes	0,2512 ha Geschoßfläche
bei einer mittleren Geschoßflächenzahl von 0,5.	

## 7. ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

Öffentliche Parkplätze sind im Plan nicht ausgewiesen. Die Straße (Fahrbahn) ist mit einer Breite so bemessen, daß das Parken im Straßenraum möglich ist.

## 8. EINSTELLPLÄTZE BZW. GARAGEN

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

## 9. SPIELPLATZNACHWEIS (nach dem Nieders. Gesetz über Kinderspielpl.)



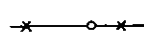
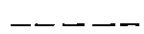
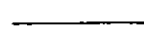
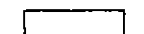

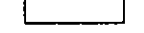
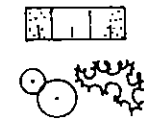
9.1. Spielplätze für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren sind gemäß § 2(1) bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen auf den Grundstücken anzulegen.

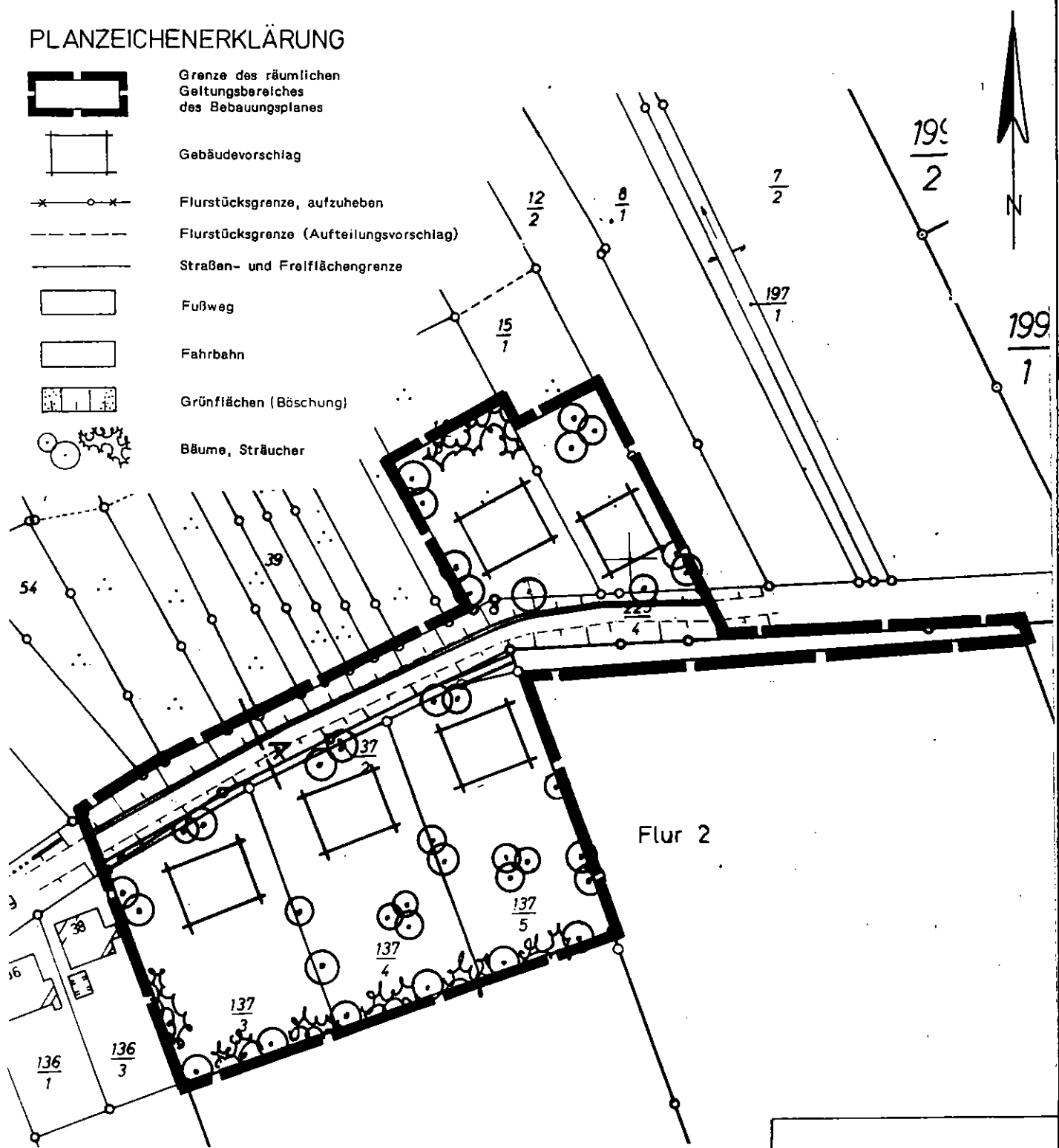
9.2. Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist gem. § 2(2) in diesem Plan nicht ausgewiesen, da in der Nähe (ca. 150 m nordwestlich des Plangebietes) ein größerer Spielplatz vorhanden ist (siehe Auszug aus dem Flächennutzungsplan Seite 6). Dieser Platz ist so angelegt, daß er den Bedarf von 50 m<sup>2</sup> (2 % der Geschoßfläche) aus diesem Plan mit deckt und in einer geringeren Entfernung als 400 m von den Benutzern zu erreichen ist.

Außerdem besteht in der Umgebung ca. 300 m östlich des Bebauungsplanes ein zusätzliches Angebot für die Kinder durch den Sportplatz.

Die Gemeinde bittet um Zustimmung des Jugendamtes und stellt den Ausnahmeantrag gemäß § 5 Absatz 2 Nds. Gesetz über Kinderspielplätze.

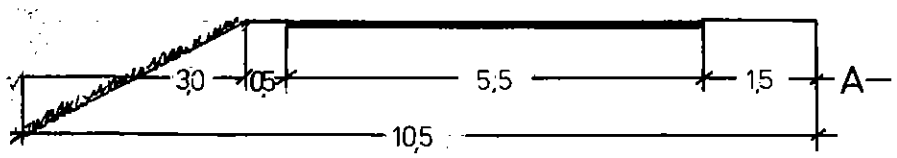
# PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Gebäudevorschlag
-  Flurstücksgränze, aufzuheben
-  Flurstücksgränze (Aufteilungsvorschlag)
-  Straßen- und Freiflächengrenze
-  Fußweg
-  Fahrbahn
-  Grünflächen (Böschung)
-  Bäume, Sträucher



Vervielfältigungsvermerke  
 Kartengrundlage: Flurkartenwerk  
 Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für Gemeinde Rhumspringe  
 erteilt durch das Katasteramt Göttingen am 8.3.1984 Az.: VAB 1105/84

## Straßenprofil Maßstab 1:100



# RHUMSPRINGE

BEBAUUNGSENTWURF  
 ZUM  
 BEBAUUNGSPLAN NR.07

## „STEINBERG“

M 1:1000

DER BEBAUUNGSENTWURF IST TEIL DER  
 BEGRÜNDUNG I 5 VON § 9 ABS 8 BBodG

PLANINGENIEUR L. HELLER LÖTHERSTRASSE 12 | HANNOVER 11

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 07 " Steinberg "

vom 13.07.1984

bis 13.08.1984

öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Rhumspringe gemäß  
§ 9 Absatz 8 BBauG beschlossen.

Rhumspringe, den 24. Sept. 1984

gez. Jacobi  
1. stellv. Ratsvorsitzender

gez. Habich  
Gemeindedirektor