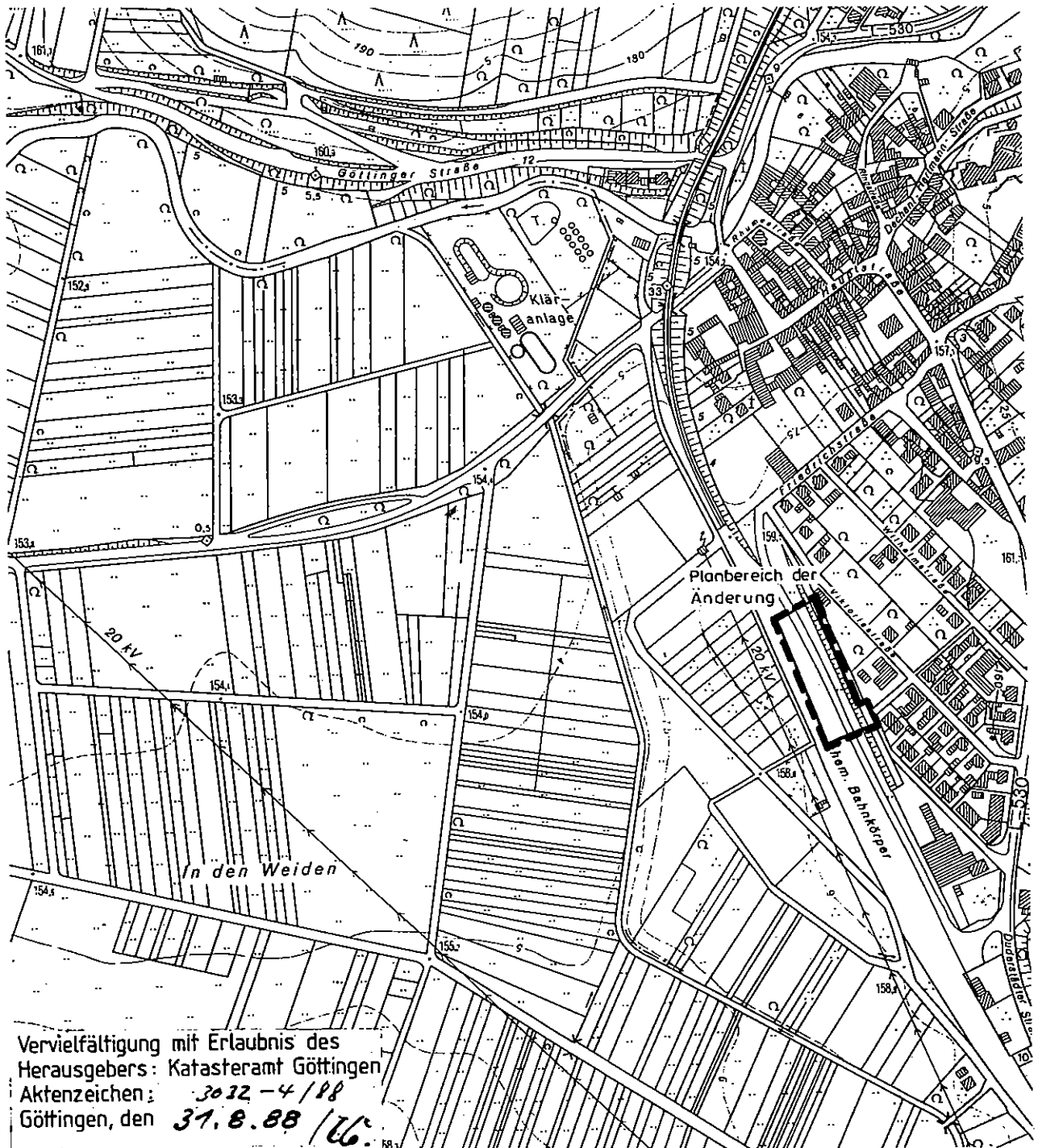


# PLANZEICHNUNG MIT BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 13 (1) BauGB	gem. § 10 BauGB	gem. § 12 BauGB
15.12.1992			

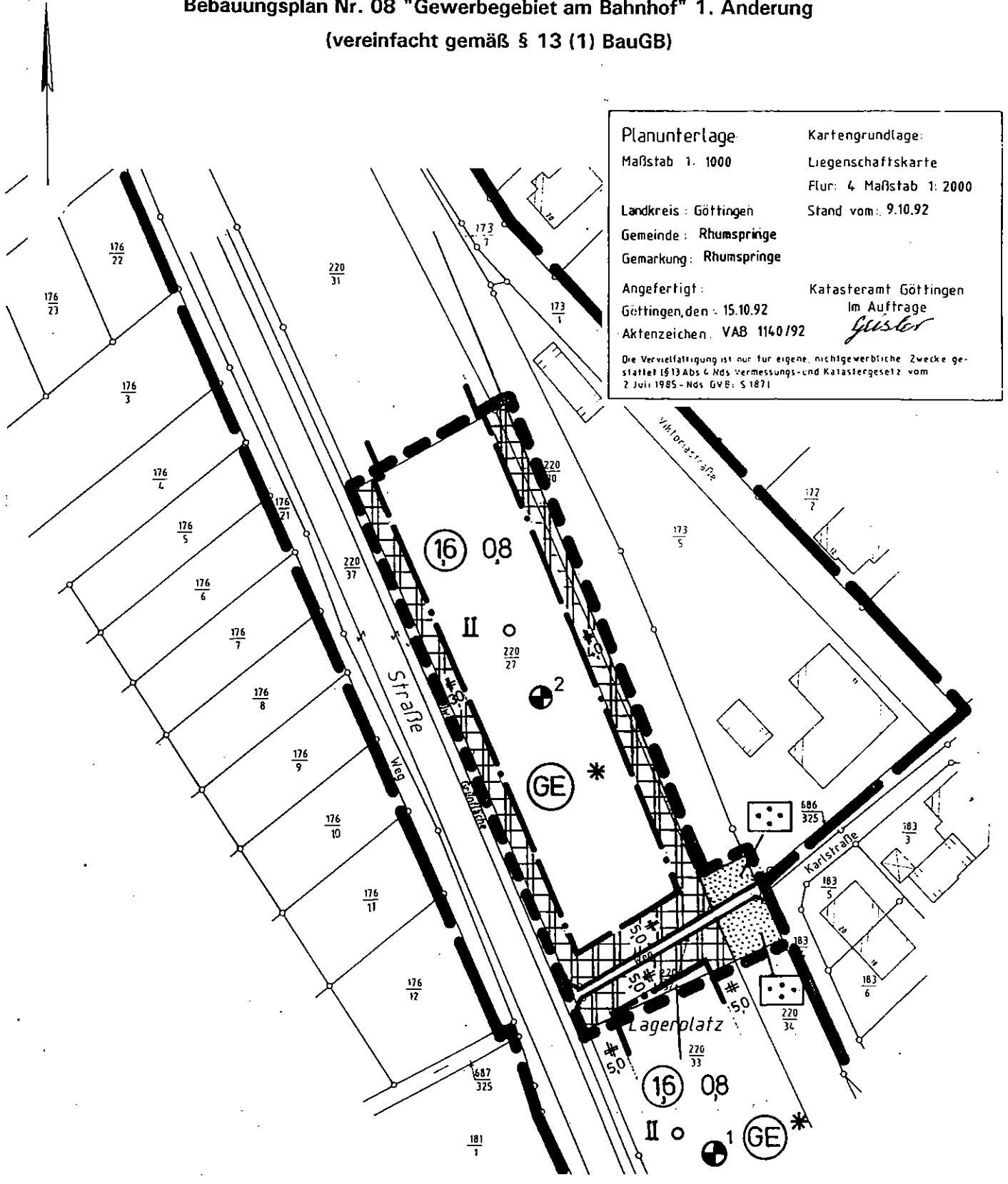
GEMEINDE RHUMSPRINGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 08 "GEWERBEBEBIET AM BAHNHOF" 1. ÄNDERUNG  
(VEREINFACHT GEMÄSS § 13 (1) BAUGB)



Vervielfältigung mit Erlaubnis des  
Herausgebers: Katasteramt Göttingen  
Aktzeichen: 3032-4/88  
Göttingen, den 31.8.88 / 66.

**Bebauungsplan Nr. 08 "Gewerbegebiet am Bahnhof" 1. Änderung  
(vereinfacht gemäß § 13 (1) BauGB)**



Planzeichenerklärung und Textliche Festsetzung siehe Seite 3

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - )



Gewerbegebiete  
(§ 8 BauNVO)

\*

siehe Textliche Festsetzung Nr. 1

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

16

Geschoßflächenzahl

0,8

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstgrenze

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

o

Offene Bauweise



Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



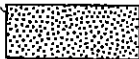
Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-  
über Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung

### GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünanlage (öffentlich)

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbe-  
reiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbe-  
reiches der Änderung des Bebauungs-  
planes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE \*) dürfen nur solche Betriebsanlagen errichtet werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören; es sind die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" (Mai 1987) - Beiblatt 1 - für Mischgebiete 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts einzuhalten. Als Nachtzeit gilt die Zeit von 22<sup>00</sup> bis 6<sup>00</sup> Uhr.
2. Im Gewerbegebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochwertender einheimischer Laubbaum (natürliche Wuchshöhe über 10 m) anzupflanzen und zu erhalten.
3. Im Gewerbegebiet ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für jeweils 5 errichtete Stellplätze mindestens ein hochwertender einheimischer Laubbaum (natürliche Wuchshöhe über 10 m) anzupflanzen und zu erhalten.
4. Gemäß § 16 Absatz 3 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen in der mit ① gekennzeichneten Fläche auf max. 12 m und in der mit ② gekennzeichneten Fläche auf max. 15 m begrenzt. Die Höhe ist zu messen vom höchsten Punkt des gewachsenen Bodens an der Außenwand des betroffenen Baukörpers.

Verfahrensvermerke

VA  
Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.09.92 die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08 beschlossen. 6) Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.12.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Rhumspringe, den 26. Jan. 1993

(Siegel) gez. i.V. Jacobi  
Stadt/Gemeindedirektor

Kartengrundlage: Flurkartenwerk  
Vervielfältigung nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§§ 13 Abs. 4, 19 Abs. 1 Nr. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985 - GVBl. S. 187) Az.: VAB 1140/92  
Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Okt. 92). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Katasteramt Göttingen, den 6. Jan. 1993

(Siegel) gez. Robowski  
Vermessungsobererrat

Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Hannover im Nov. 1992 Architekturbüro Keller  
Lohringstraße 15  
3000 Hannover 7  
Tel. 0511 / 522504

Die von der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Betroffenen und die benachbarten Grundstückseigentümer sowie die nach § 4 des Baugesetzbuches (BauGB) beteiligten Behörden und Stellen haben der vereinfachten Änderung gem. § 13 (1) BauGB zugestimmt/nicht zugestimmt.

Rhumspringe, den 26. Jan. 1993

(Siegel) gez. i.V. Jacobi  
Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (§ 13 (1) BauGB) nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 17.12.1992 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rhumspringe, den 26. Jan. 1993

(Siegel) gez. i.V. Jacobi  
Stadt/Gemeindedirektor

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist der/dem 2) am 3) gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Die/der 2) hat am (Az.: ) erklärt, daß sie/er unter Auflagen/mit Maßgaben 5) - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Rhumspringe, den (Siegel)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB)/Der Satzungsbeschuß der vereinfachten Änderung 5) ist gem. § 12 BauGB am 21.01.93 im Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht worden.

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 21.01.1993 in Kraft getreten.

Rhumspringe, den 26. Jan. 1993

(Siegel) gez. i.V. Jacobi  
Stadt/Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht 5) geltend gemacht worden.

Rhumspringe, den

(Siegel) Stadt/Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht 5) geltend gemacht worden.

Rhumspringe, den

(Siegel) Stadt/Gemeindedirektor

Anmerkungen

- 1) Nur falls erforderlich.
- 2) Bezirksregierung bzw. Landkreisl entsprechend der Regelung in § 1 DVBAuGB vom 14.07.87.
- 3) Eingangsdatum bei der Bez.-Reg. bzw. dem Landkreis.
- 4) Ablauf der 3-Monats-Frist.
- 5) Nichtzutreffendes streichen.
- 6) Nur, wenn ein Aufstellungsbeschuß gefaßt wurde.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt geltenden Fassung und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157), in der zuletzt geltenden Fassung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), in der zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt/Gemeinde die vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 08, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Rhumspringe, den , den 26. Jan. 1993

(Siegel)

gez. Habich gez. i.V. Jacobi  
Bürgermeister Stadt/Gemeindedirektor

### **Begründung zur 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 (1) BauGB)**

Die Gemeinde Rhumspringe hat in den Jahren 1988 - 1990 den Bebauungsplan Nr. 08 "Gewerbegebiet am Bahnhof" aufgestellt, der am 27.4.1990 durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises rechtsverbindlich wurde.

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat am 22.9.1992 die Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 08 "Gewerbegebiet am Bahnhof" beschlossen.

### **Planbereich**

Der Planbereich der 1. Änderung (vereinfacht) liegt zwischen Viktoriastraße und ehemaliger Bahntrasse heute innerörtliche Hauptverkehrsstraße. Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird wie auf dem Deckblatt im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

### **Änderungsanlaß**

Aufgrund einer gewerblichen Ansiedlung wurde festgestellt, daß die überbaubare Fläche in der Tiefe des Grundstückes mit 20 m nicht ausreicht. Es wird eine Tiefe von 22,50 m benötigt. Nach eingehender Prüfung wurde eine Änderung der überbaubaren Fläche beschlossen.

### **Inhalt der Änderung**

Die überbaubare Fläche wird für den Änderungsbereich dahin geändert, daß die Baugrenze bis auf einen 3 m Abstand an die Verkehrsflächengrenze heran gelegt und die rückwärtige Baugrenze von 5 m Abstand zur Grenze auf 4 m reduziert wird.

Im Rahmen des Straßenausbaues ist der Fußweg zwischen Karlstraße und innerörtlicher Hauptverkehrsstraße verschwenkt worden. Die Änderung nimmt die geänderte Wegeführung auf und paßt die überbaubare Fläche entsprechend an.

### **Begründung**

Mit der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine bessere Nutzung des gewerblichen Grundstückes ermöglicht, welches sich städtebaulich in die Gesamtkonzeption einfügt. Die zulässige Baumasse wird dadurch nicht verändert, da die Grund- und Geschoßflächenzahl unverändert übernommen wird. Der geringere Abstand zur Verkehrsfläche wird damit gerechtfertigt, daß zur Abstandsberechnung die halbe Straßenbreite mit hinzugerechnet werden kann.

Im übrigen besteht ein öffentliches Interesse, den Bereich der gewerblichen Nutzung zuzuführen, um damit Arbeitsplätze für die ansässige Bevölkerung zu sichern.

Im rückwärtigen Bereich grenzt das Gewerbegebiet an eine öffentliche Grünfläche an, die eine Breite von ca. 10 m besitzt. Diese Grünfläche dient als trennendes Element zwischen Gewerbe- und Wohnbebauung. Durch die Heranlegung der Baugrenzen um einen Meter nä-

her an die Grenze heran, wird eine wesentliche Veränderung des Planungszieles nicht vorgenommen. Im übrigen wird davon ausgegangen, daß nicht störende Gewerbeeinrichtungen ohnehin nur zugelassen sind, die zu keinen Konflikten führen. Auch bleibt die max. zulässige Bauhöhe mit 12 m Gesamthöhe unverändert erhalten.

Der geplante Fußweg zwischen Karlstraße und innerörtlicher Hauptverkehrsstraße ist nach Südwesten verschwenkt worden. Da die zulässigen überbaubaren Flächen nicht mehr die beabsichtigten Abstände einhalten, werden im Rahmen der Änderung diese Bereiche der geänderten Wegeführung angepaßt. Die geplanten Abstände der überbaubaren Fläche zum Fußweg werden mit 5 m weiter beibehalten.

Durch die vorgenommene Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so daß die Änderung gemäß § 13 (1) BauGB als vereinfachte Änderung durchgeführt wird.

Die Änderung wurde im Einvernehmen mit den Eigentümern, betroffenen Nachbarn und Trägern öffentlicher Belange vorgenommen.

Rhumspringe, den 26. Jan. 1993

gez. Habich  
Bürgermeister

gez. i.V. Jacobi  
Gemeindedirektor