

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

GE Gewerbegebiete
(§ 9 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

0,4 Geschosflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II als Höchstmaß

I zwingend

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

O Offene Bauweise

--- Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VER-
SORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUN-
GEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BE-
REICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende
Gebäude und Einrichtungen/
Jugendheim

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

Landwirtschaftlicher Weg

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünanlage, öffentlich

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS-
NAHMEN 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
Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3, 4 und 8)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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

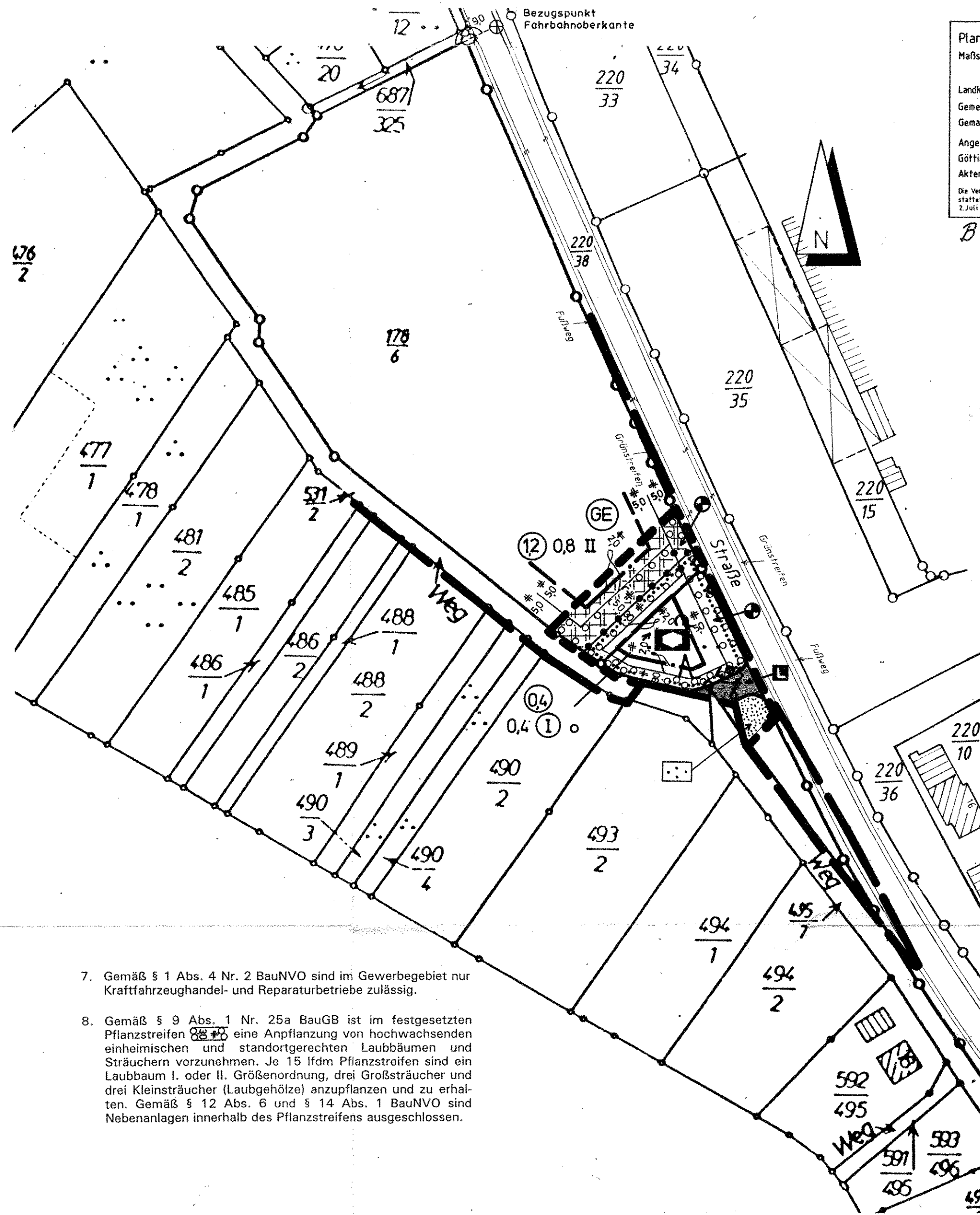
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO darf die Höhe der baulichen Anlagen 7,5 m über Bezugspunkt (= Fahrhoboberkante) im Plangebiet nicht überschreiten.
- Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen unter § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist im festgesetzten Pflanzstreifen eine Anpflanzung von hochwachsenden einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern vorzunehmen. Je 15 lfdm Pflanzstreifen sind ein Laubbaum I. oder II. Größenordnung, sechs Großsträucher und sechs Kleinsträucher (Laubgehölze) anzupflanzen und zu erhalten. Unterbrechungen für Ein- und Ausfahrten sind zulässig. Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen innerhalb des Pflanzstreifens ausgeschlossen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist in dem mit festgesetzten Pflanzstreifen eine Anpflanzung von hochwachsenden einheimischen und standortgerechten Laubbäumen vorzunehmen. Je 20 lfdm Pflanzstreifen ist ein Laubbaum I. oder II. Größenordnung anzupflanzen und zu erhalten. Unterbrechungen für Ein- und Ausfahrten sind zulässig. Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen innerhalb des Pflanzstreifens ausgeschlossen.
- Im Gewerbegebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für jeweils 5 errichtete Stellplätze mindestens ein hochwachsender einheimischer und standortgerechter Laubbaum I. oder II. Größenordnung anzupflanzen und zu erhalten.
- Für die Versiegelung von Flächen sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatG Ausgleichsmaßnahmen in folgendem Umfang vorzunehmen. Je 10 m² überbauter oder versiegelter Fläche ist ein Ausgleich von 13,4 WE, WE = Werteinheit, vorzunehmen. Für die Versiegelung mit breitflügigen 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 = 88 WE
Obstbaum Hochstamm = 50 WE
Großstrauch = 28 WE
Kleinstrauch = 7 WE
Sukzessionsfläche ohne Bepflanzung = 1,4 WE (m²)
Die Textlichen Festsetzungen Nr. 3 - 5 sind auf diese Festsetzung anrechenbar.
- Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet nur Kraftfahrzeughandel- und Reparaturbetriebe zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist im festgesetzten Pflanzstreifen eine Anpflanzung von hochwachsenden einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern vorzunehmen. Je 15 lfdm Pflanzstreifen sind ein Laubbaum I. oder II. Größenordnung, drei Großsträucher und drei Kleinsträucher (Laubgehölze) anzupflanzen und zu erhalten. Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen innerhalb des Pflanzstreifens ausgeschlossen.

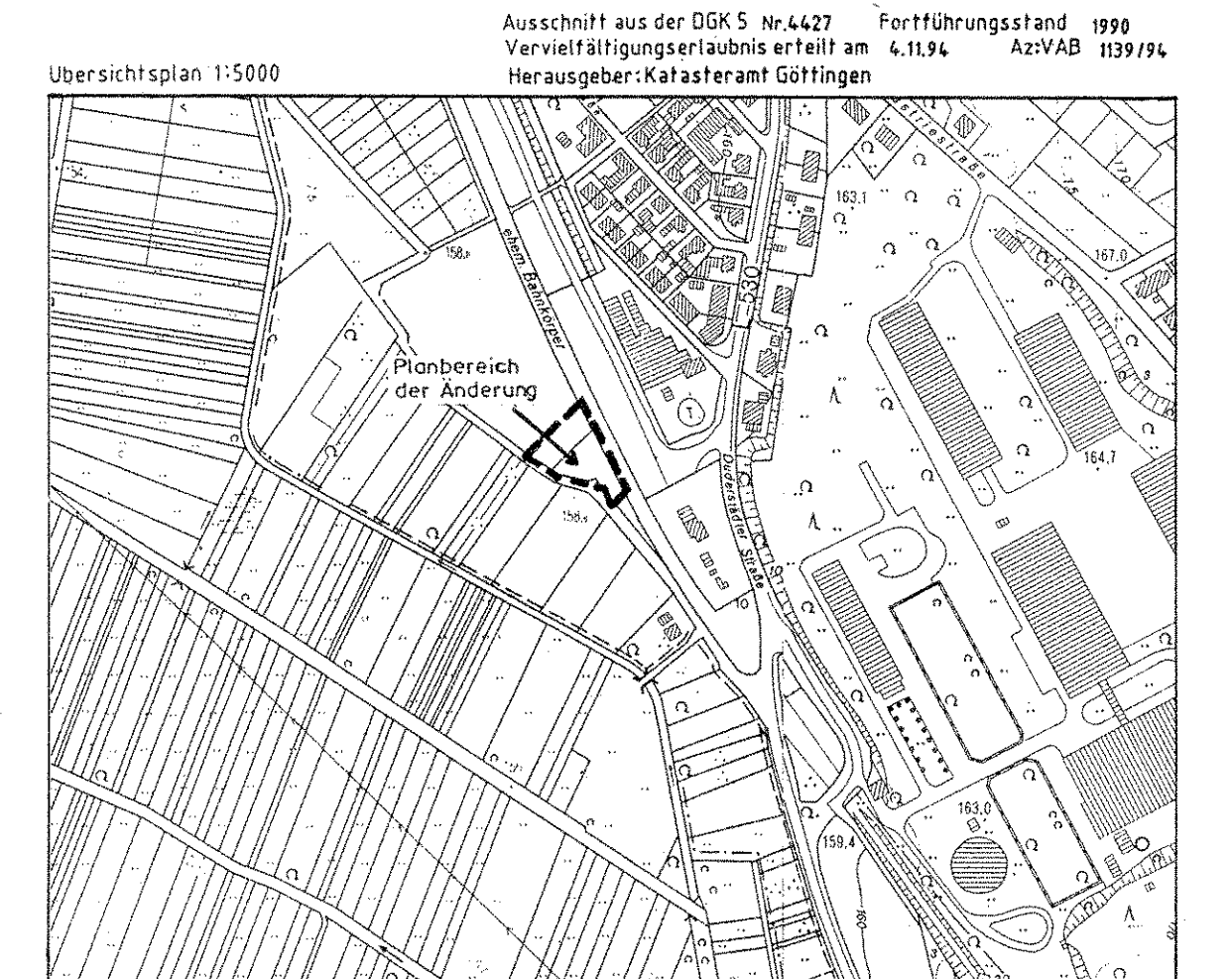


Planunterlage
Maßstab 1:1000
Landkreis Göttingen
Gemeinde Rhumspringe
Gemarkung Rhumspringe
Angefertigt: 4.11.94
Aktenzeichen: VAB 1139/94
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte
Flur: 4, Maßstab 1:2000
Stand vom: 4.10.94
Katasteramt Göttingen
Im Auftrag
VAB
Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 4 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2. Juni 1985 - Nds. GVBl. S. 197)

B 33/95

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Gartenland
- Graben

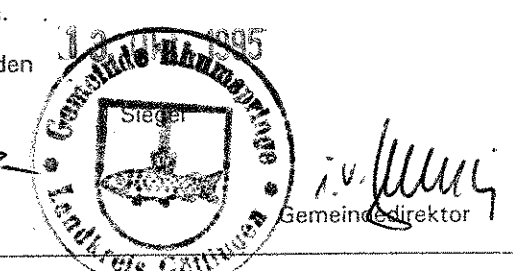


Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 92 und 98 der BauNVO und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 09, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Rhumspringe, den

[Signature]
Bürgermeister



Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.09.94 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB (*) ortsüblich bekannt gemacht.

Rhumspringe, den 13. Okt. 1995

[Signature]
Gemeindedirektor

20.09.94 geändert gem. Vg vom
Landkreis Göttingen vom 15.12.95
Az: 647020-606 (2) A1, A4

37434 Rhumspringe 20. Dez. 1995

Gemeinde Rhumspringe
Der Gemeindedirektor



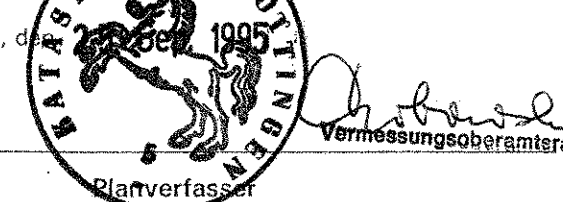
Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
VP 1139/94

Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 4.10.94). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der Maßstabverhältnisse in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.



Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover, im Dezember 1994 **BÜRO KELLER**
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Lothringer Str. 15
Telefon (0511) 522830, Fax 629082

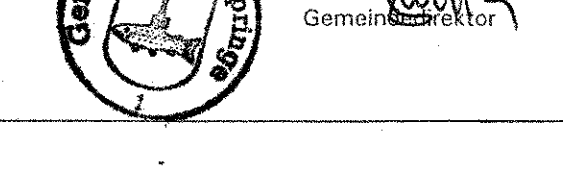
Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.09.95 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.09.95 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.09.95 bis 31.07.95 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rhumspringe, den 13. Okt. 1995



Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die ergriffene öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rhumspringe, den

Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf der 1. 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.

Rhumspringe, den

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, 1. Änderung, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.09.95 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

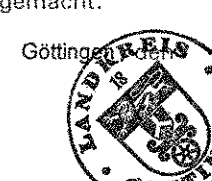
Rhumspringe, den 13. Okt. 1995



Anzeige

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 14.10.95 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan, 1. Änderung wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Ausnahme der durch ~~kenntlich gemachten Teile~~ nicht geltend gemacht.



Göttingen, den 15. Dez. 95
Landkreis Göttingen
Der Oberkreisdirektor
Im Antrage:
[Signature]

Beitriffsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom Az.: aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Rhumspringe, den

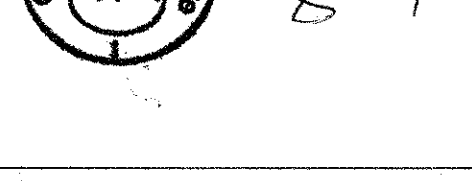
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 01.01.96 im Amtsblatt bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit am 01.01.96 rechtsverbindlich geworden.

Rhumspringe, den 01.01.96



Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes geltend gemacht worden.

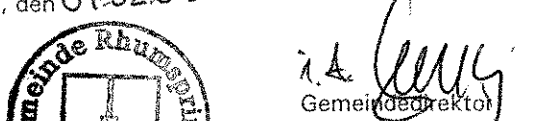
Rhumspringe, den 02.02.97



Mängel der Auslegung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rhumspringe, den 07.02.03



Anmerkung:
*) Nichtzutreffendes streichen

RHUMSPRINGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 09

**SÜDLICH DER
ENTLASTUNGSSTRASSE**

1. ÄNDERUNG

URSCHRIFT

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVER-
ORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG,
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN
FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

GEM § 11 BauGB	GEM § 32 BauGB	GEM § 10 BauGB		
BEARBEITET: 12.12.1994 / R.O.	STAND: 23.05.1995 / R.O.	STAND: 05.09.1995 / R.O.		

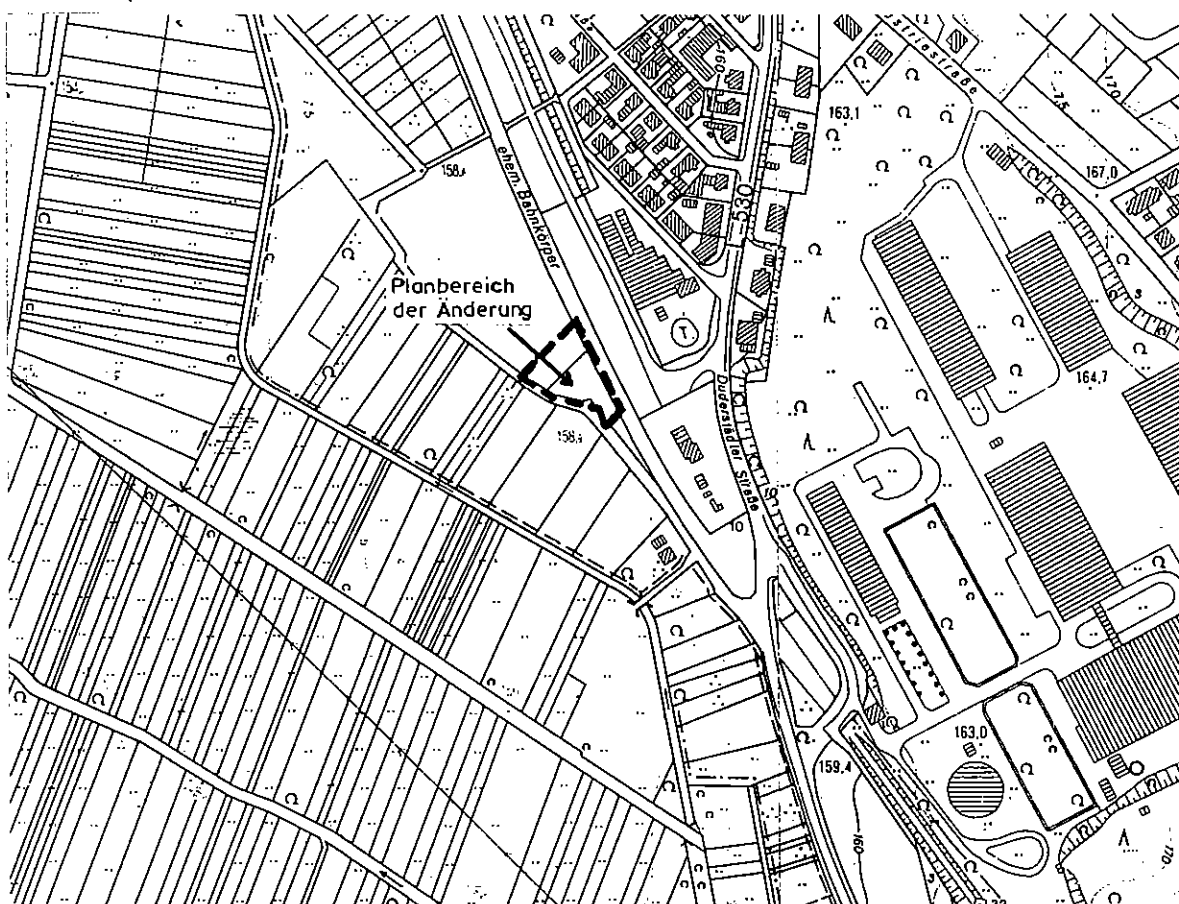
BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 5.9.1995	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

GEMEINDE RHUMSPRINGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 09 "SÜDLICH DER ENTLASTUNGSSTRASSE" 1. ÄNDERUNG

Übersichtsplan 1:5000



Ausschnitt aus der DGK 5 Nr.4427 Fortführungsstand 1990
Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 4.11.94 Az:VAB 1139/94
Herausgeber: Katasteramt Göttingen

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Mit Beschluß vom 20.9.1994 hat der Rat der Gemeinde Rhumspringe die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 "Südlich der Entlastungsstraße" beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Südwesten der Ortslage an der Entlastungsstraße. Der Planbereich der 1. Änderung wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

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 20 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1.-14. und 16.-19. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 15. und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als gewerbliche Baufläche dar.

2.2 Natur und Landschaft

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan stellt den Bereich als Gewerbegebiet, landwirtschaftlicher Weg und öffentliche Grünfläche dar. Unter Punkt Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird eine Bilanz geführt, die den Nachweis erbringt, daß der Ausgleich gewährleistet ist.

2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

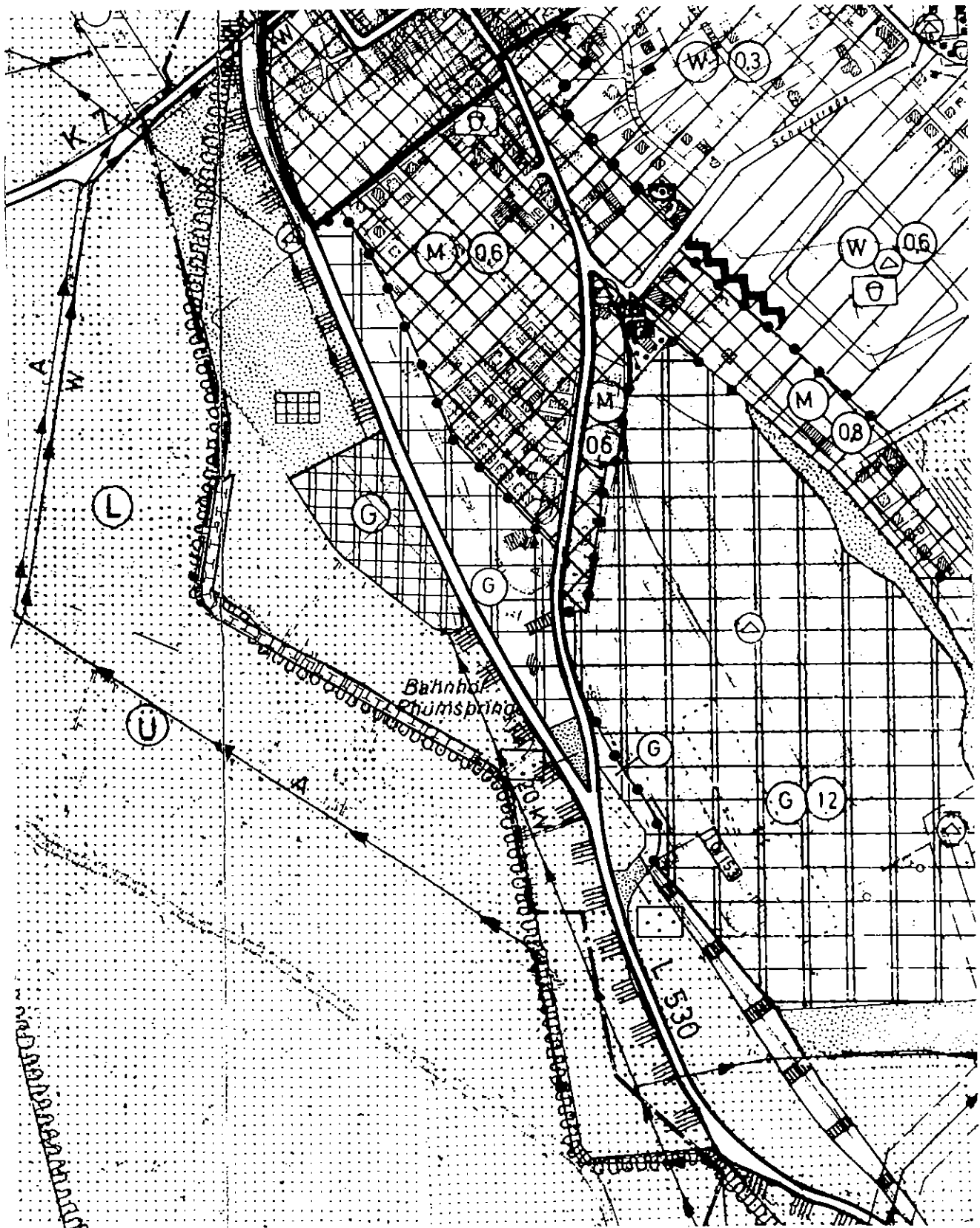
Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden von dem Bebauungsplan nicht berührt.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

3.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Rhumspringe ist dem Grundzentrum Gieboldehausen zugeordnet. Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufgabe des Grundzentrums, während die übrigen Gemeinden der Samtgemeinde eine Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zugestanden bekommen haben. Rhumspringe hat durch seine Bevölkerungszahl und sein Arbeitsplatzangebot eine relativ große Eigenentwicklung im Rahmen der Wohnbebauung. So ist es im Sinne der Regionalplanung, wenn sich Arbeitsstätten und Wohnungen an einem Ort befinden. Mit dem ausgewiesenen Gewerbegebiet wird ortsansässigen Betrieben Aussiedlungs- bzw. Entwicklungsfläche geschaffen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, M. 1 : 5.000



3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung (Planungsabsicht)

Ziel der Änderung ist es, eine Baufläche für ein Jugendheim auszuweisen. Die von der Gemeinde bereitgestellten Räumlichkeiten sind den Aufgaben nicht gerecht geworden. So wird es erforderlich, ein eigenständiges Gebäude für diesen Zweck zu erstellen. Desweiteren soll die Änderung eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Grundlage weiterer Maßnahmen bilden. Unter diesem Gesichtspunkt hat der Rat der Gemeinde Rhumspringe die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 "Südlich der Entlastungsstraße" beschlossen.

3.3 Art der baulichen Nutzung/Gewerbegebiet

Das ausgewiesene Gewerbegebiet wird geringfügig zurückgenommen. Das vorhandene Autohaus benötigt die Fläche nicht. Das Gewerbegebiet ist aus der gewerblichen Baufläche des Flächennutzungsplanes entwickelt worden.

Art der baulichen Nutzung/Fläche für den Gemeinbedarf

Die gewerbliche Baufläche ist für die Entwicklung von Gewerbegebieten gedacht zur Aussiedlung von Betrieben. Gemäß § 8 BauNVO können in Gewerbegebiete ausnahmsweise Anlagen für soziale Zwecke zugelassen werden. Auf dieser Basis ist die Fläche für den Gemeinbedarf - Jugendheim - entwickelt worden. Die Ausnahme wird auch damit begründet, daß die Fläche für den Gemeinbedarf - zum Gewerbegebiet - nur eine untergeordnete Größe erhält.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen/Gewerbegebiet

Das im Änderungsbereich dargestellte Gewerbegebiet wird in seiner baulichen Nutzung nicht verändert. Die Geschößzahl bis II-geschossig, die Grundflächenzahl 0,8 und die Geschößflächenzahl von 1,2 bleiben erhalten.

Eine Bauweise ist nicht festgesetzt.

Die überbaubare Fläche ist mit Baugrenzen begrenzt.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen/Flächen für den Gemeinbedarf

In der Fläche für den Gemeinbedarf ist ein eingeschossiges Jugendheim vorgesehen. Entsprechend wird eine Eingeschossigkeit festgeschrieben mit einer Grundflächenzahl und einer Geschößflächenzahl von 0,4.

Auf die Festsetzung der Bauweise ist verzichtet, da die überbaubare Fläche zu allen Grenzen des Grundstücks einen Grenzabstand einhält.

Die überbaubare Fläche ist mit Baugrenzen begrenzt worden.

3.5 Verkehr

Das Gewerbegebiet sowie die Fläche für den Gemeinbedarf werden von der Entlastungsstraße erschlossen.

Durch die Änderung wird die Einmündung des landwirtschaftlichen Weges nach Süden verschoben. Der landwirtschaftliche Verkehr wird damit nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes war eine Ausfahrt vom Gewerbegebiet auf den landwirtschaftlichen Weg vorgesehen. In Absprache mit dem Autohaus kann auf die Zufahrt verzichtet werden. Im Rahmen der Änderung wird die Zufahrt aufgehoben.

Vom Landkreis wird aus straßenverkehrlicher Sicht darauf hingewiesen, daß dem Stellplatzbedarf Rechnung zu tragen ist. Auf der Straße gilt gemäß § 12 Abs. 3 Ziff. 8 StVO Parkverbot.

Von Seiten der Landwirtschaft wird darauf hingewiesen, daß der landwirtschaftliche Verkehr auf dem südwestlich angrenzenden Wirtschaftsweg zu keiner Zeit durch parkende Fahrzeuge oder sonstwie behindert werden darf.

3.6 Grünflächen/Grünanlage öffentlich

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die Fläche zwischen landwirtschaftlichem Weg und Entlastungsstraße südlich der Einmündung als öffentliche Grünanlage auf eine kleine Restfläche reduziert.

3.7 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Das geplante Gewerbegebiet ist an seinen Grenzen mit einem 5 m breiten Pflanzstreifen umgeben. Dieser Pflanzstreifen wird im Rahmen der Änderung an der neuen Begrenzung neu festgesetzt.

Für die Randbegrünung der Fläche für den Gemeinbedarf ist entlang der Entlastungsstraße ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Zu den übrigen Grenzen ist ein 3 m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen, da das Grundstück nicht genügend Platz bietet, um einen breiteren Pflanzstreifen festzusetzen.

3.8 Textliche Festsetzungen

Zu Nr 1

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt die Höhe der baulichen Anlagen mit 7,5 m über festgelegten Bezugspunkt fest. Diese Festsetzung bleibt unverändert erhalten. Auch das Jugendheim soll sich in diese Festsetzung einfügen.

Zu Nr. 2

Im Gewerbegebiet sind durch den Bebauungsplan die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zugelassen worden. Diese Festsetzung bleibt für das Gewerbegebiet unverändert erhalten.

Zu Nr. 3

Mit der Festsetzung ist die Pflanzdichte für den 5 m breiten Pflanzstreifen festgesetzt. Diese Pflanzdichte bleibt unverändert erhalten.

Zu Nr. 4

Entlang der Entlastungsstraße sollte innerhalb des Gewerbegebietes nur eine Baumreihe gepflanzt werden. Die Festsetzung wird beibehalten und auch in der Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Zu Nr. 6

Für die Versiegelung von Flächen wurde ein Ausgleichswert von 13,4 WE für das ausgewiesene Gewerbegebiet errechnet. Durch die Änderung wird der Versiegelungsgrad verändert. Die Veränderung darf jedoch nicht dazu führen, daß der bislang festgesetzte Ausgleichswert für das Gewerbegebiet geändert wird.

Unter Punkt Natur und Landschaft ist durch die Bilanz nachgewiesen, daß bei gleichbleibenden Ausgleichswerten der Ausgleich gesichert ist.

Zu Nr. 7

Das Gewerbegebiet wurde begrenzt auf Kraftfahrzeugreparatur und Handel. Diese Begrenzung wird für das von der Änderung betroffene Gewerbegebiet unverändert beibehalten.

Zu Nr. 8

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf stehen für die Randbepflanzung nicht mehr als 3 m zur Verfügung. Hier ist eine Mindestbepflanzung von 1 Laubbaum, 3 Großsträuchern und 3 Kleinsträuchern je 15 lfdm Pflanzstreifen vorzunehmen. Damit ist eine ausreichende Randbepflanzung gewährleistet.

3.9 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die 1. Änderung wird ein erhöhter Eingriff in den Naturhaushalt ermöglicht. Dieser Eingriff ist notwendig, um eine Baufläche für ein Jugendheim bereitzustellen. Ausgleichsflächen stehen nicht zur Verfügung.

Bestandsberechnung auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Fläche des Änderungsbereiches	1.503 m ²				
Gewerbegebiet	679 m ²				
GRZ 0,8 =	543 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Grünfläche	136 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	163 WE
Verkehrsfläche/Landwirtschaftlicher Weg	244 m ²				
Bitumen	120 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Wassergeb Decke und Krautrand	124 m ²	x	0,6 WE/m ²	=	74 WE
Grünanlage	580 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	696 WE
					<u>933 WE</u>
Zuzüglich					
aus Textlicher Festsetzung Nr. 3					
43 lfdm Pflanzstreifen					
$\hat{=}$ 3 Laubbäume		x	68 WE	=	204 WE
$\hat{=}$ 18 Großsträucher		x	28 WE	=	504 WE
$\hat{=}$ 18 Kleinsträucher		x	7 WE	=	126 WE
aus Textlicher Festsetzung Nr. 4					
19 lfdm Pflanzstreifen					
$\hat{=}$ 1 Laubbaum		x	68 WE	=	68 WE
aus Textlicher Festsetzung Nr. 5					
Stellplätze werden vernachlässigt.					
					<u>1.835 WE</u>
					=====

Bewertung der Änderung

Fläche des Änderungsbereiches	1.503 m ²				
Gewerbegebiet	432 m ²				
GRZ 0,8 =	346 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Grünland	86 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	103 WE
Fläche für den Gemeinbedarf	900 m ²				
GRZ 0,4 =	360 m ²				
+ 50% =	180 m ²				
	540 m ²	x	0,0 WE/m ²		

Grünfläche	360 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	432 WE
Verkehrsfläche/Landwirtschaftlicher Weg	110 m ²				
Bitumen	110 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Grünanlage	61 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	73 WE
					<hr/>
					608 WE
zuzüglich					
aus Textlicher Festsetzung Nr. 3					
42 lfdm Pflanzstreifen					
$\hat{=}$ 3 Laubbäume		x	68 WE	=	204 WE
$\hat{=}$ 18 Großsträucher		x	28 WE	=	504 WE
$\hat{=}$ 18 Kleinsträucher		x	7 WE	=	126 WE
aus Textlicher Festsetzung Nr. 4					
10 lfdm Pflanzstreifen					
$\hat{=}$ 1 Laubbaum		x	68 WE	=	68 WE
35 lfdm Pflanzstreifen					
$\hat{=}$ 2 Laubbäume		x	68 WE	=	136 WE
aus Textlicher Festsetzung Nr. 5					
Stellplatzbepflanzung wird vernachlässigt.					
aus Textlicher Festsetzung Nr. 8					
72 lfdm Pflanzstreifen					
$\hat{=}$ 5 Laubbäume		x	68 WE	=	340 WE
$\hat{=}$ 15 Großsträucher		x	28 WE	=	420 WE
$\hat{=}$ 15 Kleinsträucher		x	7 WE	=	105 WE
					<hr/>
					2.511 WE
					=====

Daraus ergibt sich eine Überkompensation von 676 WE. Somit ist der zulässige Eingriff ausgeglichen.

3.10 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf. Die dem ausgewiesenen Gewerbegebiet benachbarten Bauflächen sind Gewerbe- und eingeschränkte Gewerbegebiete. Wohngebäude sind erst im Abstand von 120 m bzw. 70 m vorhanden. Durch die Begrenzung auf Automobilverkaufs- und Reparaturbetriebe ist ein Konflikt ausgeschlossen, da diese Betriebe nicht lärm- und staubintensiv sind.

4. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Auf die örtliche Bauvorschrift ist verzichtet worden, da im gewerblichen Bereich es bei Hallenbauten doch zu sehr großen Dachflächen kommen könnte, die mit einer ortsüblichen Dachneigung sehr großen Dachraum entstehen läßt, der hier für das Gewerbe nicht nutzbar ist. Durch die Reduzierung der zulässigen Bauhöhen und die intensiveren Eingrünung haben die zulässigen Gebäude keinen besonderen Einfluß auf das Landschaftsbild. Die Anregung aus dem Flächennutzungsplan zur Örtlichen Bauvorschrift wurde über andere Festsetzungen geregelt. Damit ist ein Ausgleich geschaffen worden, der einen Verzicht auf die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung rechtfertigt.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 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).

Enteignungen (§§ 85 ff BauGB).

5.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

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

5.3 Ver- und Entsorgung

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

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die örtliche Wasserversorgung.

Die EEW stellt im Rahmen der Transportkapazität der Versorgungsleitungen Löschwasser zur Verfügung. Soweit die Transportkapazität der Trinkwasserleitung nicht ausreicht, besteht die Möglichkeit zur Wasserentnahme aus der Rhume. Die Feuerwehr der Samtgemeinde ist mit entsprechendem Material ausgerüstet, um Wasser über eine lange Wegstrecke zu befördern.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage des Abwasserverbandes Eller-Rhume zugeleitet.

Das anfallende Niederschlags- und Grundwasser wird unter Beachtung der wasserrechtlichen Erlaubnis dem nächsten Vorfluter zugeleitet.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM, Betriebsverwaltung Göttingen, sichergestellt.

5.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

5.5 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.

5.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

Erwerb und Freilegung	-----
Verkehrsflächenausbau	20.000.- DM
Anlage der Grünflächen	5.000.- DM
Regenwasserkanal	vorhanden
Schmutzwasserkanal	vorhanden
Hausanschlüsse (SW, RW)	vorhanden

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

5.7 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.

5.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 0,1503 ha

davon sind

Gewerbegebiete	0,0432 ha
Verkehrsfläche	0,0110 ha
Gemeinbedarf	0,0900 ha
Grünanlage	0,0061 ha

Bei der geplanten mittleren Baudichte von 1,2 GFZ und 0,4 ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 0,0872 m².

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 09

"Südlich der Entlastungsstraße", 1. Änderung
vom 30.6.1995 bis einschließlich 31.7.1995

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

Rhumspringe, den 13. Okt. 1995

gez. Jacobi
1. Stv. Bürgermeister

i.V. gez. Jacobi
Gemeindedirektor

Abwägungsvorgang

Von Seiten der Bürger sind folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Es wurden Bedenken geltend gemacht, daß durch den zu erwartenden Lärm und Krach durch die Errichtung des Jugendheimes die Bürger in ihrer Ruhe weiterhin eingeschränkt werden.

Durch die direkt am Haus verlaufende Bahnhofstraße ist die Familie schon genügend Belästigungen durch Lärm und Abgase ausgesetzt. Es wird gebeten, dort keinen Jugendraum zu errichten.

Abwägung der Gemeinde

Wie aus der Begründung hervorgeht, ist der Bedarf vorhanden, ein Jugendheim zu errichten. Innerhalb der Ortslage ist keine entsprechende Fläche vorhanden, so daß an den Ortsrand ausgewichen werden muß. Das Wohngebäude hat zum geplanten Jugendheim einen Mindestabstand von 110 m. Es muß davon ausgegangen werden, daß Lärmimmissionen, die den zulässigen Rahmen für das Wohngebäude überschreiten, nicht vom Jugendheim bzw. von dessen Besuchern ausgelöst werden.

Im übrigen muß die Gemeinde dafür Sorge tragen, daß die Lärmentwicklung im vertretbaren Rahmen bleibt, da in der Nachbarschaft noch weitere Wohngebäude stehen, die noch einen geringeren Abstand besitzen.

Die Bedenken sind unbegründet und werden zurückgewiesen.