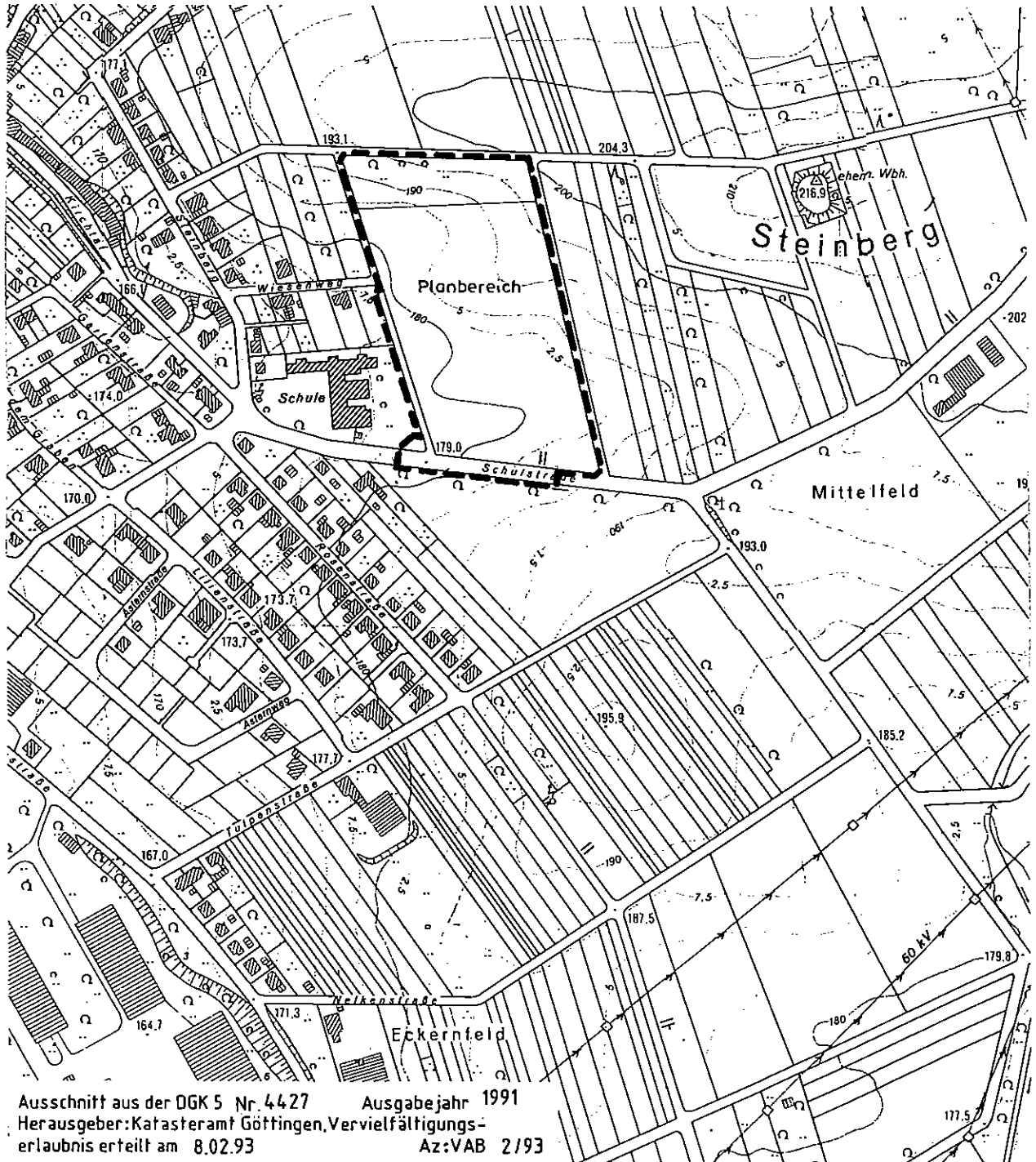




# BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
15.03.1994	gem. § 11 BauGB	Redaktionelle Änderungen eingearbeitet	gem. § 12 BauGB

GEMEINDE RHUMSPRINGE  
BEBAUUNGSPLAN NR. 11 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG  
"ÖSTLICH DER SCHULE"



## **1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschuß**

Mit Beschluß vom 18.05.1993 hat der Rat der Gemeinde Rhumspringe die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Östlich der Schule" beschlossen.

### **1.2 Planbereich**

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Osten der Ortslage zwischen Schule und Steinberg. Der Planbereich wird, wie auf dem Deckblatt im Maßstab 1:5.000 dargestellt, begrenzt.

## **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 19 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. bis 14. und die 16. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 15., 18. und 19. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ist von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und durch Bekanntmachung vom 9.9.1993 wirksam geworden.

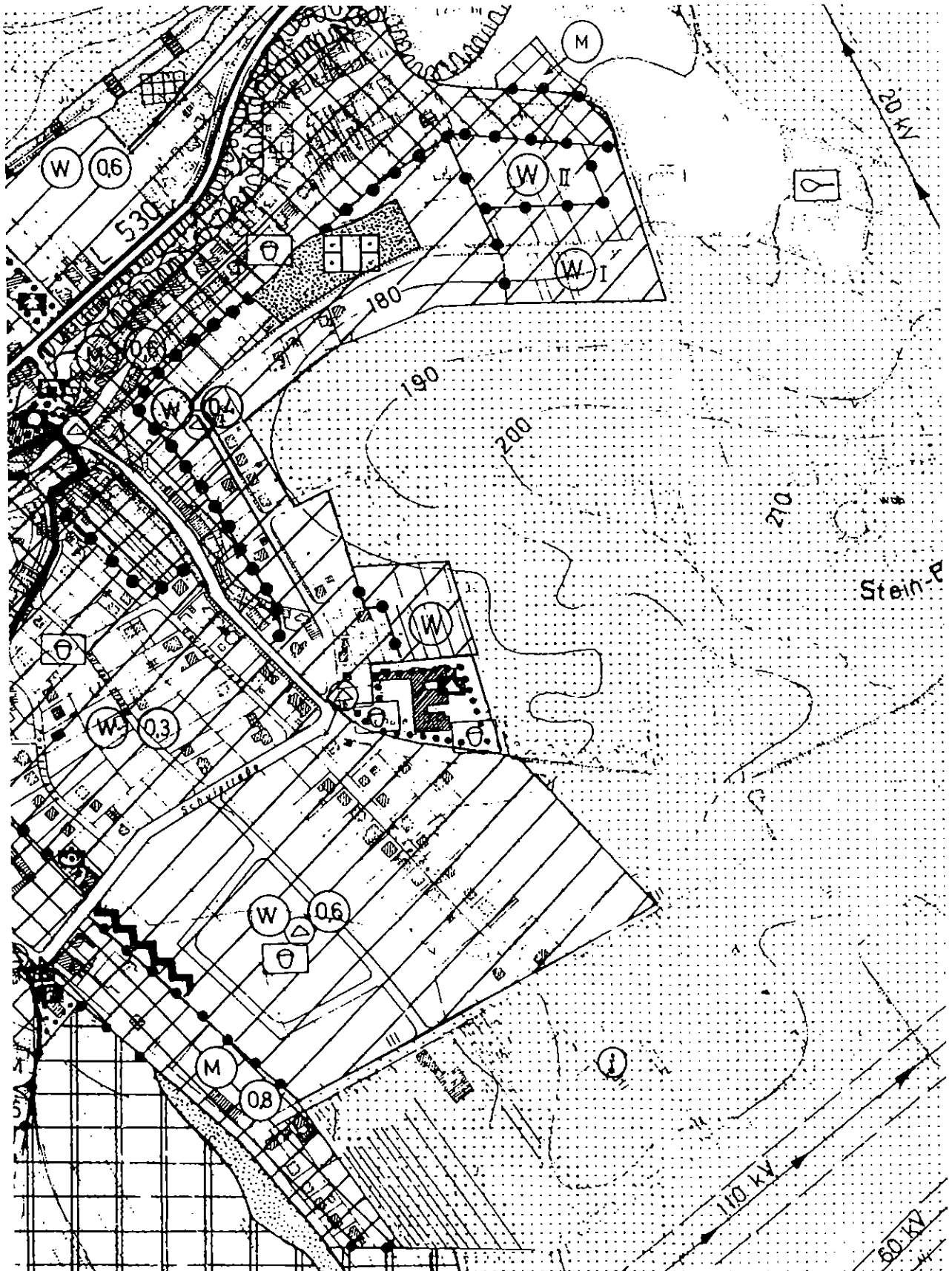
### **2.2 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich am Westhang des Steinberges in einer Höhe von 179 - 200 m ü. NN. Die Kuppe des Steinberges hat eine Höhe von 216 m ü. NN. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und stellt keinen hohen ökologischen Wert dar.

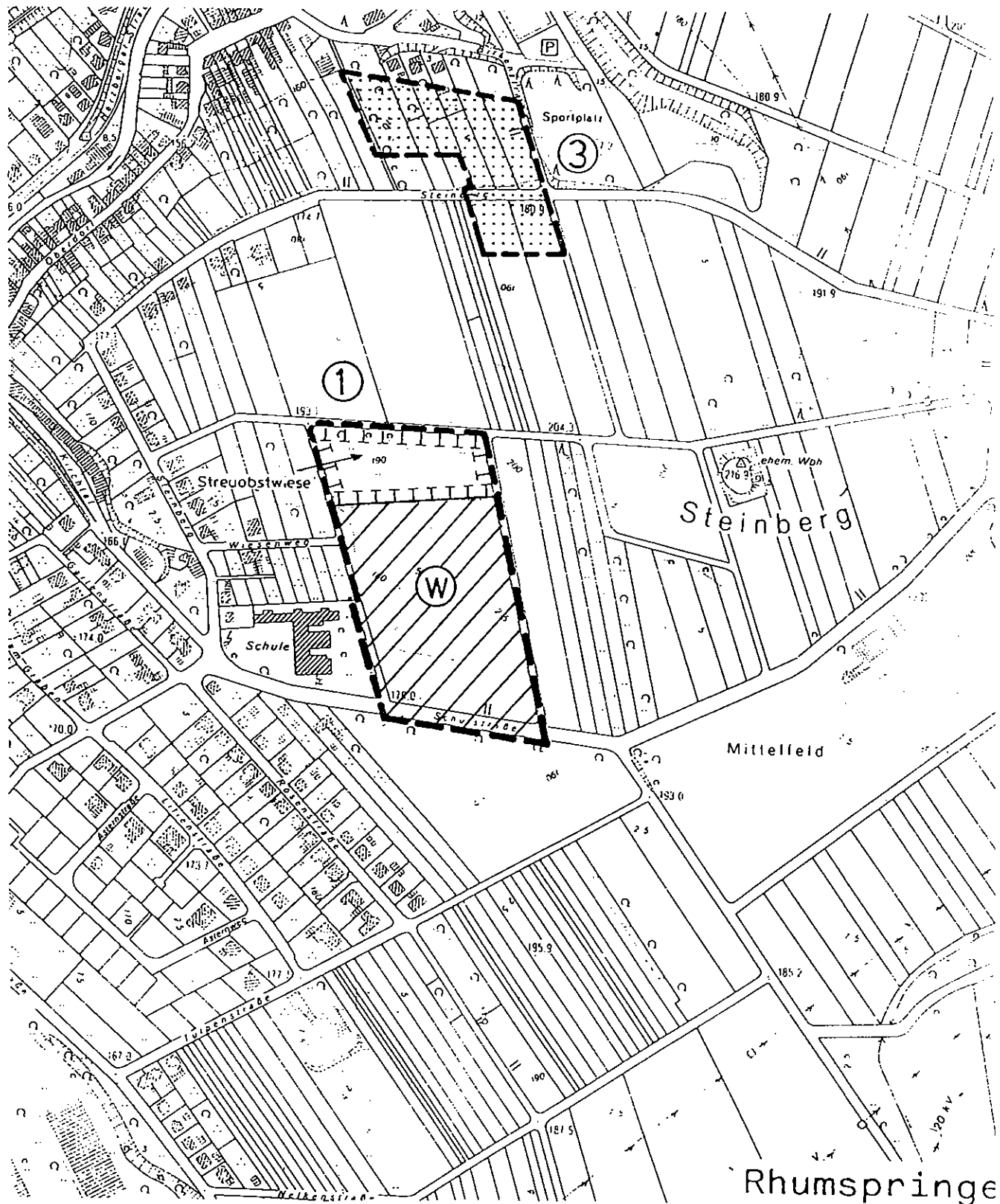
Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises ist die Fläche teils als Wohnbaufläche und teils als Fläche mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit für die Landwirtschaft dargestellt. Außerdem hat Rhumspringe die Darstellung als extensiver Erholungsbereich sowie als Erholungsschwerpunkt bekommen. Desweiteren ist in Verlängerung der Schulstraße eine Grünverbindung - Grünzug zur Rhumequelle vorgeschlagen. Mit der geplanten Wohnbebauung sind die Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes weitgehend vereinbar. So wird die Wohnbaufläche in nördlicher Richtung geringer eingehalten, um nicht so stark in die Höhe zu gehen, dafür ist die Baufläche nach Osten in die landwirtschaftliche Fläche erweitert worden.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises ist der Bereich teils der bebauten Ortslage ohne Darstellung zugeordnet, während der andere Teil als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft und Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung dargestellt ist. Die Bereitschaft der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe, diese Fläche als Bauland zu veräußern, verdeutlicht, daß der Bedarf an landwirtschaftlichen Flächen ausreichend abgedeckt ist. Durch die Inanspruchnahme dieser Fläche als Wohnbaufläche wird die Bedeutung der Erholung für diesen Bereich nicht verringert. So wird zwar die Landschaft umgestaltet, jedoch nutzen die dortigen Anlieger diesen Raum für die Erholung. Auch hat das Wohngebiet keine Emission, wodurch ein weiterer Raum beeinträchtigt werden könnte.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5.000



Ausschnitt aus der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, Maßstab 1:5.000



Vervielfältigung mit Erlaubnis des  
Herausgebers: Katasteramt Göttingen  
AktENZEICHEN: 3032-4/88  
Göttingen, den 31. 8. 88 126.

Somit steht die Planung auch im Einklang mit der Regionalplanung.

Das Plangebiet bildet einen Teil des Ortsrandes neu. Zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Gestaltung des Ortsrandes wird es notwendig, eine Randbepflanzung festzusetzen.

Durch die geringe ökologische Wertigkeit des Baugebietes besteht die Möglichkeit, durch Aufwertung der nicht überbauten Fläche den Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt zu leisten. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen.

### 2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden von dem Bebauungsplan nicht berührt.

## 3. Verbindliche 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 der vorgesehenen Baugebietsausweisung wird der erforderliche Bedarf an Wohnbauplätzen für die nächsten 5 Jahre gedeckt.

### 3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnbaufläche für die Errichtung von Eigenheimen bereitzustellen. Desweiteren soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Grundlage weiterer Maßnahmen bilden. Unter diesem Gesichtspunkt hat der Rat der Gemeinde Rhumspringe die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Östlich der Schule" beschlossen.

### 3.3 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Aufgrund der Zielsetzung, der Nachbarschaft und der Ortsrandlage wird ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt.

### 3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen, Baugrenzen

Das Baugebiet soll zur Errichtung von Einzelhäusern dienen, wie sie auch in den angrenzenden Wohngebieten vorhanden sind. Orientiert an dem örtlichen Bedarf wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Die Grund- und Geschoßflächenzahl ist in Anlehnung an die örtlich zulässige Ausnutzung in den Wohngebieten getroffen worden. Die Bauweise ist begrenzt auf Einzel- und Doppelhäusern. Damit soll auch die Möglichkeit einer Verdichtung eröffnet werden, auch wenn sich zur Zeit noch kein Bedarf abzeichnet. Eine stärkere Verdichtung ist in der Gemeinde nicht durchsetzbar.

Die zulässige überbaubare Fläche ist großzügig mit Baugrenzen als Bauteppich festgesetzt worden. Damit ist ausreichend Spielraum für die Anordnung der Wohngebäude gegeben worden.

Bedingt durch die Topographie besteht die Möglichkeit in einigen Bereichen das Kellergeschoß auch zum Wohnen zu nutzen. Für diese Fälle wird gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 1 ein Abweichen von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse um ein zusätzliches Vollgeschosß zugelassen.

### 3.5 Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird über die vorhandene Schulstraße an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Eine Fahranbindung an die Wiesenstraße ist nicht vorgesehen. Der Hinweis aus dem Flächennutzungsplan ist damit berücksichtigt worden. Dennoch sollte das Baugebiet an der Wiesenstraße eine Fußwegverbindung zum Neubaugebiet erhalten, um unnötige fußläufige Wege zu vermeiden. Dieser Fußweg soll jedoch auch die Funktion einer Notzu- bzw. -abfahrt sichern, wenn die Schulstraße durch einen Unglücksfall gesperrt ist und Rettungsfahrzeuge in das Gebiet fahren müssen. Lediglich dieser Ernstfall läßt ein Befahren dieser Wegefläche zu. Dieser begründete Notfall läßt auch die Belastung der Wohnbebauung durch Rettungsfahrzeuge entlang des Wiesenweges zu. Die geplante Wohnstraße soll einen verkehrsberuhigten Ausbau (alles in einem Niveau ohne Bordsteine) erhalten. Die Straßenführung ist so vorgesehen, daß nach kurzen Straßenabschnitten eine Abknickung erfolgt, um die Fahrgeschwindigkeit in den Wohnstraßen gering zu halten. Desweiteren fügt sich die Straßenführung gut in die Höhenlage ein. Die Wohnstraße wird mit einem Wendepunkt abgeschlossen. Dieser hat einen Wendekreisdurchmesser von 18 m. Damit ist gewährleistet, daß auch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ohne Zurücksetzen wenden können.

Für den Fußgänger wird in südlicher bzw. nördlicher Richtung ein Fußweg angeboten, um kürzere Fußwege innerhalb des Baugebietes zu ermöglichen. Zur freien Landschaft hin ist vom Wendepunkt ein Fußweg in östliche Richtung vorgesehen, der auf einen landwirtschaftlichen Weg mündet. Damit ist auch für den Erholungssuchenden der Weg in die freie Landschaft auf kurzen Wegen erreichbar.

Die Schulstraße ist als landwirtschaftlicher Weg und als Holzabfuhrweg ausgebaut mit beiseitigen Oberflächenentwässerungsgräben. Der Graben an der Südseite der Schulstraße und der Grünstreifen sollen keine Veränderung im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen erhalten. Der nördlich gelegene Graben soll zum Zwecke der Straßenerweiterung im Querschnitt verringert werden, jedoch weiter als offener Graben erhalten bleiben. Für die Anbindung der Wohnstraße und des Wohnweges wird jeweils eine Überbrückung bzw. Verrohrung des Grabens hergestellt.

Die angrenzenden Wohnbauplätze sind somit nur von der Wohnstraße bzw. vom Wohnweg anzufahren. Zusätzliche Überbrückungen oder Verrohrungen sind nicht zulässig. Der einseitige Ausbau der Schulstraße wird damit begründet, daß die Erschließung nur zur Nordseite hin abgerechnet werden kann. Erst nachdem die südlich angrenzende Fläche auch der Bebauung zugeführt ist, erhält die Schulstraße einen abschließenden Ausbau.

Zur Zeit benutzt der Schulbus die verlängerte Schulstraße zum Wenden. Um einen sicheren Verkehrsablauf sicherzustellen, wird es notwendig, einen Schulbuswendepunkt auszuweisen. Damit der Schulbus nicht in das Wohngebiet hineinfahren muß, ist in der Südwestecke des Baugebietes ein Buswendepunkt ausgewiesen. Dieser Wendepunkt sollte so befestigt werden, daß er außerhalb der Schulzeiten auch als Parkplatz für das Wohngebiet dienen kann.

Im übrigen ist die Verkehrsfläche ausreichend breit bemessen, um Parkplätze innerhalb der Straßenfläche festzulegen.

Von Seiten der Landwirtschaft wird darauf hingewiesen, daß die Schulstraße als Hauptwirtschaftsweg auch künftig dem landwirtschaftlichen Verkehr ungehindert zur Verfügung stehen muß.

### 3.6 Grünflächen

Als öffentliche Grünfläche ist der Kinderspielplatz dargestellt. Dieser ist so angeordnet, daß er lediglich über Fußwege erreicht werden kann. Damit ist ein Spielen der Kinder abgesetzt vom Kfz-Verkehr sichergestellt. Der südliche Zuweg hat eine Breite von 3 m erhalten, um Fahrzeuge an den Kinderspielplatz heranzuführen, die für die Errichtung und die Unterhaltung des Platzes benötigt werden. Der Kinderspielplatz ist ausreichend groß für das Baugebiet bemessen (siehe Spielplatznachweis).

### 3.7 Planungen und Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Der nördliche Teil des Plangebietes ist bereits im Flächennutzungsplan als Streuobstwiese dargestellt. Mit der Anlegung der Streuobstwiese wird ein Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt geleistet, der insbesondere durch die Versiegelung der Straßen hervorgerufen wird. Die Anzahl der anzupflanzenden Obstbäume wird über die Textliche Festsetzungen Nr. 2 - 5 geregelt.

### 3.8 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Das Baugebiet bildet entlang der Ostgrenze den Ortsrand neu. Hier wird es notwendig, die künftige Bebauung in das Landschaftsbild einzufügen. Aufgrund dessen ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt worden. Entlang der Nordgrenze wird der Ortsrand von der Streuobstwiese gebildet. Ein Pflanzstreifen ist somit nicht erforderlich.

Zur Schule sowie zum vorhandenen Baugebiet ist als optische Trennung auch ein Pflanzstreifen festgesetzt.

Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher dienen gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung durch Wohngebäude.

### 3.9 Textliche Festsetzung

#### zu Nr. 1

Aufgrund der Topographie kann es dazu kommen, daß der Keller des Wohngebäudes so weit aus dem Gelände herausragt, daß er nach der Nds. Bauordnung zum Wohnen genutzt werden kann. In diesen Fällen soll als Ausnahme ein Abweichen von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden. Ein zusätzliches Vollgeschosß ist somit nur als ausgebautes Kellergeschosß zulässig.

#### zu Nr. 2

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz wird es erforderlich, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen. Die getroffene Festsetzung ist in Abhängigkeit zum vorgenommenen Eingriff aufgebaut. So wird der Ausgleich nach der versiegelten Fläche berechnet.

Die Bestandsbewertung ergibt eine Wertigkeit des gesamten Plangebietes von 36.254 WE (m<sup>2</sup>).



Das Baugebiet ergibt bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Versiegelung ohne Berücksichtigung der festgesetzten Bepflanzung eine Wertigkeit von  $27.095 + 180 = 27.275$  WE ( $m^2$ ). Daraus ergibt sich eine Differenz von  $8.979$  WE ( $m^2$ ), die auszugleichen ist. Die versiegelten Flächen betragen Verkehrsfläche  $4.937 m^2$  + Wohnbaufläche  $13.975 m^2$  zusammen  $18.912 m^2$ . Hieraus ergibt sich folgender Ausgleichswert:

$$\frac{8.979 \text{ WE}}{18.912 m^2} \times 10 m^2 = 4,9 \text{ WE / je } 10 m^2 \text{ Versiegelung}$$

Werden beispielsweise  $500 m^2$  Fläche durch Gebäude und Pflasterung versiegelt, so wird der Ausgleich wie folgt berechnet:

$$\frac{500 m^2}{10 m^2} \times 4,9 \text{ WE} = 245 \text{ WE}$$

Diese Wertigkeit kann durch verschiedene Maßnahmen ausgeglichen werden. So sind je  $500 m^2$  Baugrundstück ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen (Textliche Festsetzung Nr. 3). Hieraus ergibt sich die Anpflanzung von 2 Laubbäumen (angenommen 2 Obstbäume =  $100$  WE). Soweit das Baugrundstück nicht von einem Pflanzstreifen betroffen ist, muß nun noch ein Wert von  $245 \text{ WE} - 100 \text{ WE} = 145 \text{ WE}$  ausgeglichen werden. Dieser Wert kann wie folgt zusammengesetzt werden:

1 Obstbaum	50 WE	
3 Großsträucher	84 WE	
2 Kleinsträucher	14 WE	
	<hr/>	
	148 WE	
+ 2 Obstbäume	100 WE	aus Textlicher Festsetzung Nr. 3
	<hr/>	
	248 WE	
	=====	

Die Zusammenstellung läßt sich beliebig ändern unter der Voraussetzung, daß der ausgleichende Wert erreicht wird.

Unter Punkt Natur und Landschaft ist die Bilanz des Eingriffes sowie die Ausgleichsmaßnahme dargestellt.

zu Nr. 3

Damit auf den Baugrundstücken nicht nur im Grenzbereich Bäume angepflanzt werden, ist eine zusätzliche flächengebundene Festsetzung getroffen worden. Danach ist je angefangene  $500 m^2$  Grundstücksfläche 1 Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.

zu Nr. 4

Um die Pflanzdichte innerhalb des festgelegten Pflanzstreifens sicherzustellen, bedarf es einer zusätzlichen Textlichen Festsetzung. So ist bezogen auf  $15$  lfd. m Pflanzstreifenlänge die Anpflanzung eines Laubbaumes und 3 Großsträucher und 6 Kleinsträucher festgesetzt. Damit wird eine ausreichende Pflanzdichte für den Ortsrand sowie für den optischen Trennstreifen erreicht.

zu Nr. 5

Um eine Begrünung der Verkehrsfläche zu erhalten, wird die Anpflanzung von 7 Laubbäumen innerhalb der Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Standortfestlegung kann nicht erfolgen, da die Aufteilung der Bauplätze noch beliebig verändert werden kann und somit sich auch die Zufahrten verschieben. Außerdem ist die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen nicht bekannt, so daß eine derartige Festlegung nur zu Problemen führen kann.

zu Nr. 6

Gemäß § 14 BauNVO sind Nebenanlagen auf dem Grundstück außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Um jedoch eine Bebauung innerhalb des Pflanzstreifens zu vermeiden, sind Nebenanlagen innerhalb des Pflanzstreifens ausgeschlossen (gem. § 14 Abs. 1 letzter Satz BauNVO).

### 3.10 Pflanzempfehlungen

#### Bäume I. Größenordnung:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Bergahorn (*Acer pseudo-platanus*)  
Sandbirke (*Betula pendula*)  
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Traubeneiche (*Quercus petraea*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)  
Bergulme (*Ulmus glabra*)  
Feldulme (*Ulmus carpinifolia*)

#### Bäume I. Größenordnung im feuchten Bereich:

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Zitterpappel (*Populus tremula*)

Möglichst als Kopfweide:

Silberweide (*Salix alba*)  
Lorbeerweide (*Salix pentandra*)

Pflanzgröße: Hochstamm, 2 x v., o.B. Stammumfang 10 - 12, BDB-Qualität

Pflanzgröße: Heister, 2 x v., o.B. 200 - 250, BDB-Qualität

#### Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Wildapfel (*Malus sylvestris*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Wildbirne (*Pyrus communis*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Bäume II. Größenordnung im feuchten Bereich:

Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Saalweide (*Salix caprea*)

Bruchweide (*Salix fragilis*)

Pflanzgröße: Heister, o. B. 2 x v., 150 - 200, BDB-Qualität

Wahlweise können auch folgende Obstbaumhochstämme gepflanzt werden, z.B.

Apfelsorten:

Kaiser Wilhelm, Boskop, Berlepsch, Goldparmäne, Graue Renette, Großer Bohnapfel, Oldenburger, Ontario, Landsberger Renette, Jacob Lebel

Birnensorte:

Gute Luise, Gute Graue, Rote Bergamotte

Zwetschen- und Pflaumensorten:

Hauszwetsche, Große grüne Reneclaude

Kirschensorten:

Knorpelkirsche, Schattenmorelle

Pflanzqualität: Hochstamm

Sträucher:

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)

Haselnuß (*Corylus avellana*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Hecken und Hundsrose (*Rosa canina*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Hartriegel (*Cornus Sanguinea*)

Himbeere (*Rubus idaeus*)

Brombeere (*Rubus fruticosus*)

Sträucher im feuchten Bereich:

Faulbaum (*Frangula alnus*)

Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Grauweide (*Salix cinerea*)

Korbweide (*Salix viminalis*)

Mandelweide (*Salix triandra*)

Öhrchenweide (*Salix aurita*)

Purpurweide (*Salix pupurea*)

Pflanzgröße: 2 x v., o. B., 60 - 100, BDB-Qualität

### 3.11 Hinweis

Da der Deponieraum des Landkreises Göttingen begrenzt ist, sollte der Bodenaushub weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben. Im Rahmen des Bauantrages soll ein Nachweis geführt werden, wie der Bodenaushub verwendet wird.

### 3.12 Natur- und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Bebauung des Gebietes wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Dieser ist bedingt durch die Überbauung sowie die Versiegelung von Flächen auf den Grundstücken. Da die Gemeinde aufgrund des mangelnden Wohnraumes Grundstücke für die Wohnbebauung bereitstellen muß, ist der Eingriff unumgänglich. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist der Eingriff in den Naturhaushalt nicht erheblich und kann durch Pflanzmaßnahmen ausgeglichen werden. Mit der Textlichen Festsetzung Nr. 2 ist in Abhängigkeit von der vorgenommenen Versiegelung ein Ausgleich durch Bepflanzung festgesetzt worden.

#### Bestandsberechnung

Plangebiet 37.518 m<sup>2</sup>

#### Berechnung der Wertigkeit

Wege (bituminös befestigt)	699 m <sup>2</sup>	x	0,- WE/m <sup>2</sup>		
Wege (wassergebundene Decke)	798 m <sup>2</sup>	x	0,6 WE/m <sup>2</sup>	=	479 WE
Graben und Böschungen	740 m <sup>2</sup>	x	1,7 WE/m <sup>2</sup>	=	1.258 WE
Grünland	8.080 m <sup>2</sup>	x	1,7 WE/m <sup>2</sup>	=	13.736 WE
Acker	27.201 m <sup>2</sup>	x	0,7 WE/m <sup>2</sup>	=	19.041 WE
zuzüglich					
Krautsäume	1.040 m <sup>2</sup>	x	1,5 WE/m <sup>2</sup>	=	1.560 WE
Feldholzbestand	120 m <sup>2</sup>	x	1,5 WE/m <sup>2</sup>	=	180 WE
				zusammen	= 36.254 WE(m <sup>2</sup> )

#### Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen

Verkehrsfläche	4.937 m <sup>2</sup>	x	0,- WE/m <sup>2</sup>		
Wohnbaufläche	23.292 m <sup>2</sup>				
Versiegelung 0,4 + 50 %	9.317 m <sup>2</sup> + 4.658 m <sup>2</sup>	x	0,- WE/m <sup>2</sup>		
	13.975 m <sup>2</sup>				
Pflanzstreifen 357 m x 5 m	1.785 m <sup>2</sup>	x	1,5 WE/m <sup>2</sup>	=	2.678 WE
Gartenland	7.687 m <sup>2</sup>	x	1,2 WE/m <sup>2</sup>	=	9.224 WE
Kinderspielplatz 825 m <sup>2</sup> - 155 m <sup>2</sup>					
Pflanzstreifen	670 m <sup>2</sup>	x	1,2 WE/m <sup>2</sup>	=	804 WE
Graben mit Böschungen	482 m <sup>2</sup>	x	1,7 WE/m <sup>2</sup>	=	819 WE
Grünstreifen	184 m <sup>2</sup>	x	1,7 WE/m <sup>2</sup>	=	313 WE
Grünland (Obstwiese)	7.798 m <sup>2</sup>	x	1,7 WE/m <sup>2</sup>	=	13.257 WE
				Zwischensumme	= 27.095 WE(m <sup>2</sup> )

zuzüglich

Feldholzbestand vorhanden	120 m <sup>2</sup>	x	1,5 WE/m <sup>2</sup>	=	180 WE
------------------------------	--------------------	---	-----------------------	---	--------

aus Textlicher Festsetzung Nr. 3

23.292 m <sup>2</sup> : 500 m <sup>2</sup> 1 Baum = 47 Bäume	47	x	50 WE	=	2.350 WE
---	----	---	-------	---	----------

angenommen Obstbaum Hochstamm

aus Textlicher Festsetzung Nr. 4

357 m Pflanzstreifen à 15 m			1 Baum 3 Großsträucher 6 Kleinsträucher		
24 Laubbäume (angen. Obstbäume)	24	x	50 WE	=	1.200 WE
72 Großsträucher	72	x	28 WE	=	2.016 WE
144 Kleinsträucher	144	x	7 WE	=	1.008 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 5

7 Laubbäume (angen. Obstbäume)	7	x	50 WE	=	350 WE
-----------------------------------	---	---	-------	---	--------

---

Zwischensumme = 34.199 WE

Somit bleibt noch eine Differenz von 2.055 WE. Mit der Anpflanzung von 42 Obstbäumen als Hochstamm (= 2.100 WE) ist ein Ausgleich sichergestellt.

Durch die Anpflanzung von Laubbäumen I. oder II. Größenordnung wird der Ausgleich größer. Damit ist eine ausreichende Sicherheit gewährleistet.

### 3.13 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf.

## 4. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Das geplante Baugebiet soll sich an das historische Ortsbild anpassen und in das Landschaftsbild des Ortes einfügen. Unter diesem Gesichtspunkt ist die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

zu § 1 Dachformen

Die in Rhumspinge historisch entwickelte Dachform ist das Satteldach und für Nebengebäude das Pultdach. In Anlehnung hieran sind Sattel-, Walm- und zweihüftige Pultdächer festgesetzt worden. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude und Garagen.

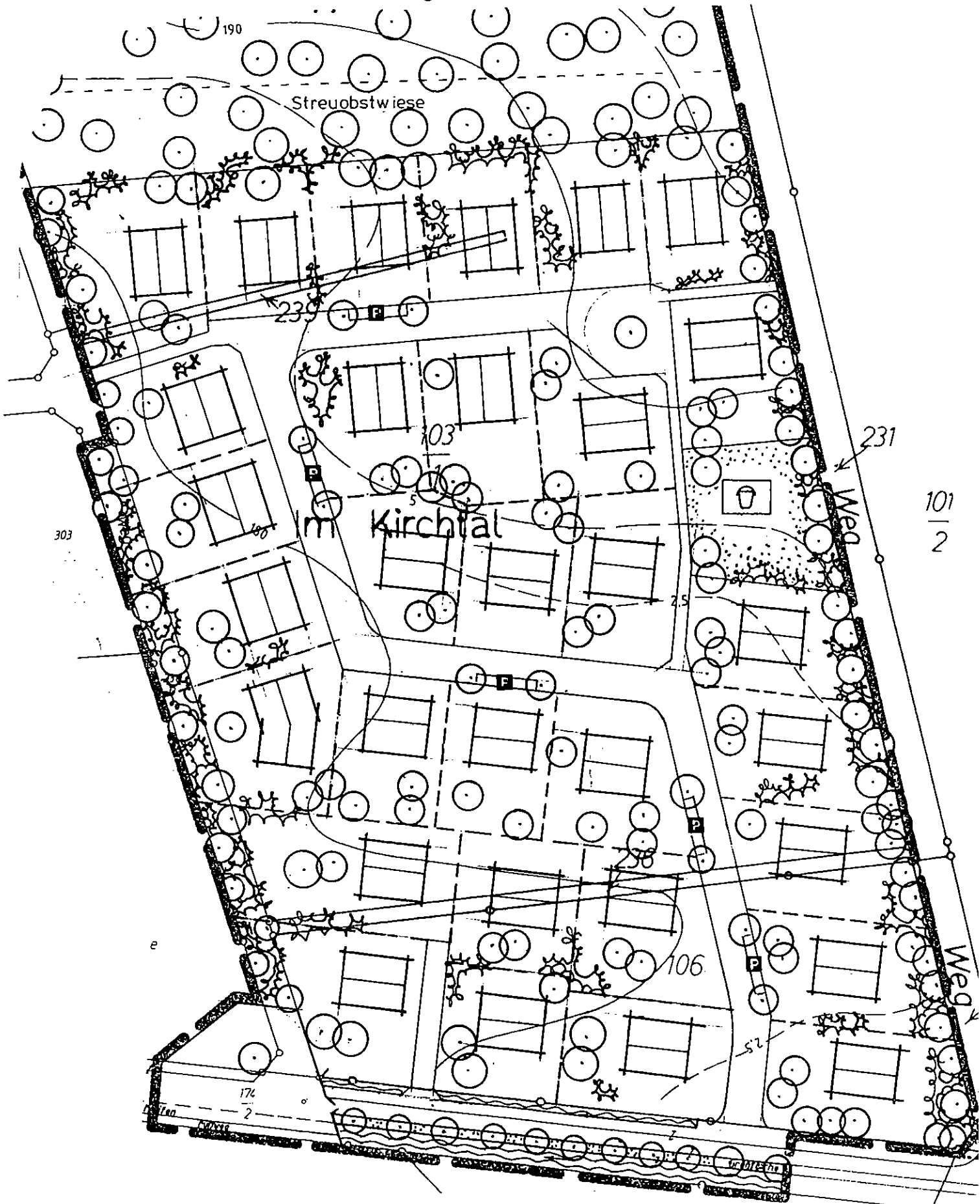
Die ortstypische Dachneigung ist das Steildach mit 45° und 48° Dachneigung. Da der Wunsch besteht, auch flacher geneigte Dächer herzustellen, wird die Dachneigung auf mindestens 20° festgesetzt.

Davon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude und Garagen.

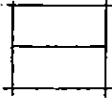
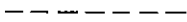

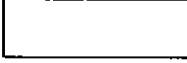



zu § 2 Dachfarben

Die historische Dachfarbe für Rhumspringe ist das rot, welches auch materialbedingt war. Diese Farbe fügt sich harmonisch in das Landschaftsbild ein. Mit einer bunten Dachlandschaft kann die Harmonie nur gestört werden. Diesbezüglich ist die Dachfarbe auf rot festgelegt worden.

Bebauungsentwurf, Maßstab 1:1.000



### Legende zum Bebauungsentwurf

	Gebäudevorschlag
	Flurstücksgrenze (Aufteilungsvorschlag)
	Straßen- und Freiflächengrenze
	Öffentliche Parkflächen
	Fahrbahn/ Fußweg
	Grünflächen
	Bäume, Sträucher
	Spielplatz
	Wasserfläche
	Grenze des räumlichen Geltungsbe- reiches des Bebauungsplanes



## **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. Von Seiten der EEW wird darauf hingewiesen, daß es für Wohngebäude, die über die Höhe 185 ü. NN hinausbauen, kurzfristig zu Druckschwankungen bei Spitzenverbrauch kommen kann. Es wird daher empfohlen, bei Bedarf hauseigene Druckerhöhungsanlagen zu betreiben.

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 Niederschlagswasser soll über Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser für den Garten genutzt werden. Das überschüssige Niederschlags- und Grundwasser soll dem Regenwasserkanal zugeleitet werden. Um den Regenwasserabfluß aus dem Gebiet nicht zu erhöhen, wird eine Rückhaltung innerhalb der Straßenfläche mit größeren Rohrquerschnitten vorgesehen. Die wasserrechtliche Erlaubnis bedarf keiner Erweiterung, da die Abgabemenge pro Stunde unverändert bleibt.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Göttingen durchgeführt.

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

Hinweis

Der Erschließungsentwurf ist der Straßenverkehrsbehörde und der Wasserbehörde zu gegebener Zeit vorzulegen.

#### 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 2 Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.

Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren ist im Plan ausgewiesen. Mit seinen 825 m<sup>2</sup> deckt er den Bedarf von 233 m<sup>2</sup> (2 % der Geschoßfläche) aus diesem Plan und ist in einer geringeren Entfernung als 400 m von den Benutzern zu erreichen.

#### 5.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

Erwerb und Freilegung	245.000,-- DM
Verkehrsflächenausbau	1.295.000,-- DM
Anlage der Grünflächen	98.000,-- DM

Von diesen Beträgen sind abzüglich 10 % Gemeindeanteil über den Erschließungsbeitrag zu verteilen.

Regenwasserkanal	465.000,-- DM
Schmutzwasserkanal	300.000,-- DM
Hausanschlüsse (SW, RW)	92.000,-- DM

Diese Kosten werden von der Gemeinde getragen bzw. umgelegt.

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

#### 4.7 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.

#### 4.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 3,7518 ha

davon sind

Allgemeine Wohngebiete	2,3292 ha
Verkehrsfläche	0,5121 ha
Grünfläche Spielplatz	0,0825 ha
Wasserfläche	0,0482 ha
Ausgleichsfläche/Streuobstwiese	0,7798 ha

Bei der geplanten mittleren Baudichte von 0,5 GFZ ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 11.646 m<sup>2</sup>.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 11 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

"Östlich der Schule"

vom 30.12.1993 bis einschließlich 31.01.1994

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

Rhumspringe, den 07.07.1994

gez. Habich  
Bürgermeister

i.V. gez. Jacobi  
Gemeindedirektor