

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

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

Zahl der Vollgeschosse
zwingend
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

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

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

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.) Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein zusätzliches Vollgeschoss als Untergeschoss als Ausnahme zulässig, wenn ein Teil der Räume durch den Geländeauflauf soweit oberhalb der Erdoberfläche liegt, daß nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen eine Nutzung als Aufenthaltsräume zulässig ist. Die Geschosflächenzahl darf auf 0,5 erhöht werden.

2.) Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je angefangene 500 m² Baugrundstück ein hochwachsender standortgerechter einheimischer Laubbau (I. oder II. Größenordnung oder Obstbaum als Hochstamm) anzupflanzen und zu erhalten.

3.) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind innerhalb der Verkehrsfläche sowie der öffentlichen Grünanlagen sieben hochwachsende standortgerechte einheimische Laubbäume (II. Größenordnung) anzupflanzen und zu erhalten.

4.) Innerhalb der Grünfläche - Streuobstwiese sind je 100 m² Grünfläche ein Obstbaum - Hochstamm anzupflanzen und zu erhalten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB).

5.) Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet, die in den Baugebieten und Grünflächen dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugebiete durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen, Anpflanzungen auf Verkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen sind durch die Gemeinde Rhumspringe spätestens in der den Abschluß der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 8a BNatSchG).

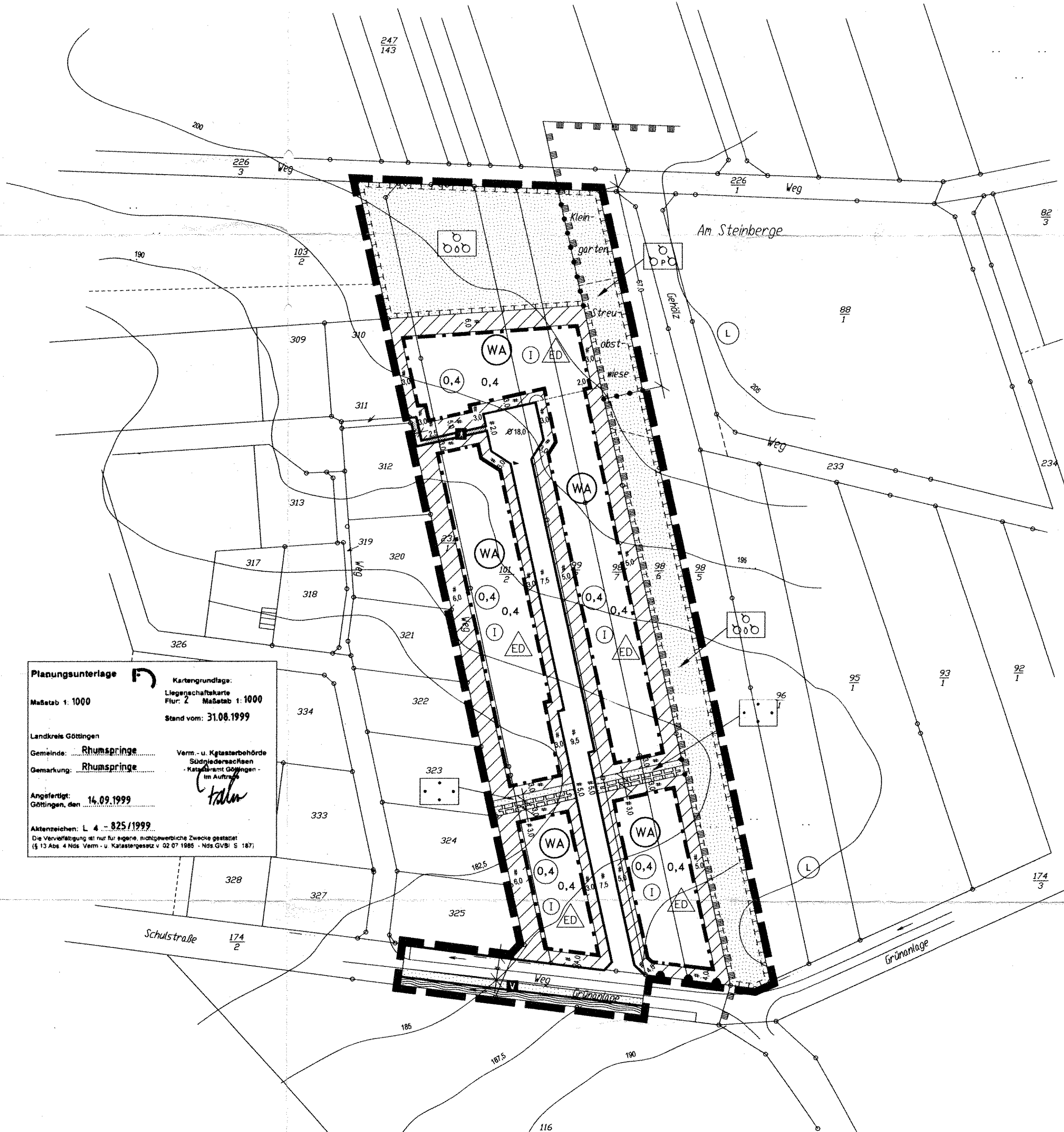
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(gem. § 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

§ 1 Dachform
Zulässig sind nur Satteldächer, Walmdächer oder zweiflügelige Putzdächer mit einer Neigung von mindestens 20° und mehr. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäude, Garagen und Nebenanlagen.

§ 2 Dachfarbe
Zulässig sind nur rote Dachplatten oder Ziegel. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäude, Garagen und Nebenanlagen. Folgende Farböne nach dem Farbregister RAL 840 HR und derer Zwischenreihe sind zulässig:
RAL 2001 Rotorange
RAL 2002 Blutor
RAL 3000 Feuerrot
RAL 3002 Karminrot
RAL 3003 Rubinrot

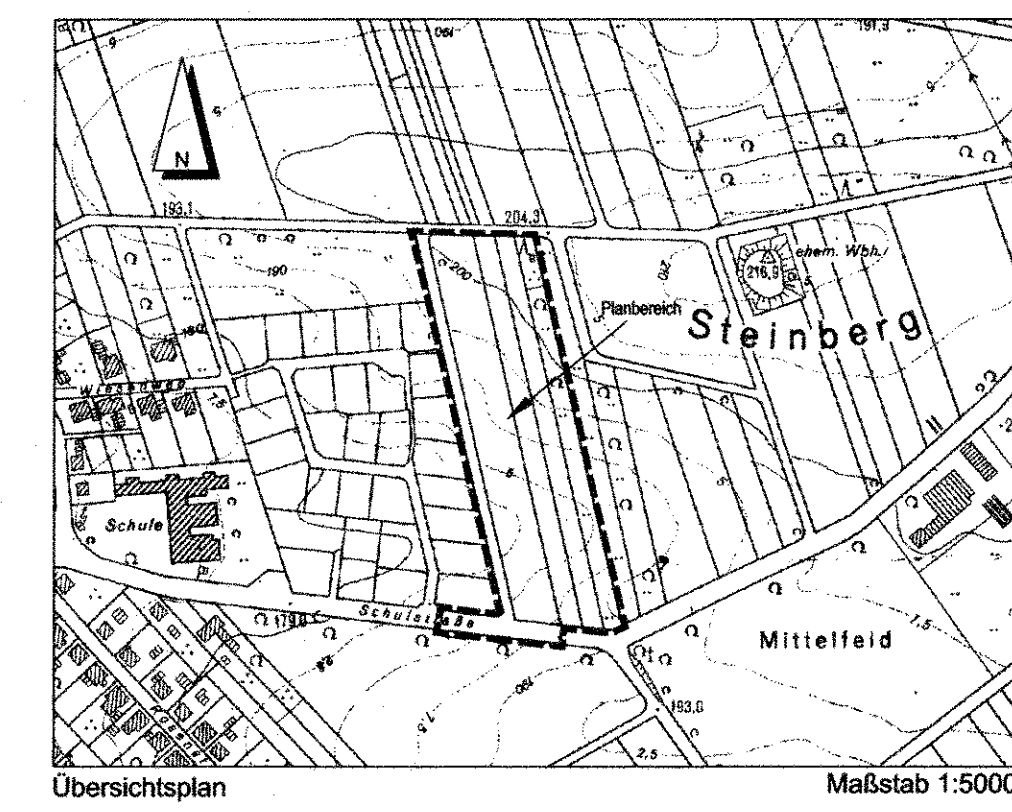
§ 3 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die den §§ 1 und 2 dieser Örtlichen Bauvorschrift widerspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.



Planungsunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Flur: 2 Maßstab: 1:1000
Stand vom: 31.08.1999
Landkreis Göttingen
Gemeinde: Rhumspringe
Verordnungsbehörde: Untere Bauaufsichtsbehörde im Landkreis Göttingen
Angefertigt: 16.09.1999
Aktenzeichen: L 4 - 825/1999
Die Verfertigung ist nur für eigene administrative Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Verm.- u. Katastergesetz - V 02 07 1985 - Nds. GVBl. S. 187; Telefon 05111 122130 Fax 529682)

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Grünland
- Höhenlinie über N.N.
- Graben



RHUMSPRINGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

URSCHRIFT ÖSTLICH DER SCHULE II

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990, PLANZEICHENVERORDNUNG, NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Hannover im November 1999
BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Lothinger Strasse 15
Telefon 0511 122130 Fax 529682

Vereinfachte Änderung
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom Gegenpart zur Stellungnahme bis zum gegeben.
Rhumspringe, den
Bürgermeister

Betriebsbeschuß
Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom AZ: aufgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigesteuert.
Der Bebauungsplan, hat wegen der Auflagen/Maßnahmen bis öffentlich ausliegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Rhumspringe, den
Bürgermeister

Satzungsbeschuß
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 6.6.2000 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Rhumspringe, den 21. Juli 2000
Bürgermeister

Inkrafttreten
Die Erstellung der Genehmigung (Der Satzungsbeschuß) des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan, ist damit am ortsüblich rechtsverbindlich geworden.
Rhumspringe, den 23. AUG. 2000
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Rhumspringe, den 22. 08. 01
Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Rhumspringe, den 31. 08. 01
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.3.2000 bis 19.4.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Rhumspringe, den 21. Juli 2000
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einspruchsfrist
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erteilte öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Rhumspringe, den
Bürgermeister

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung und den nebstliegenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebstliegenden Örtlichen Bauvorschriften) als Satzung beschlossen.
Rhumspringe, den 21. Juli 2000
Bürgermeister

Aufstellungsbeschuß
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.07.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Rhumspringe, den 21. Juli 2000
Bürgermeister

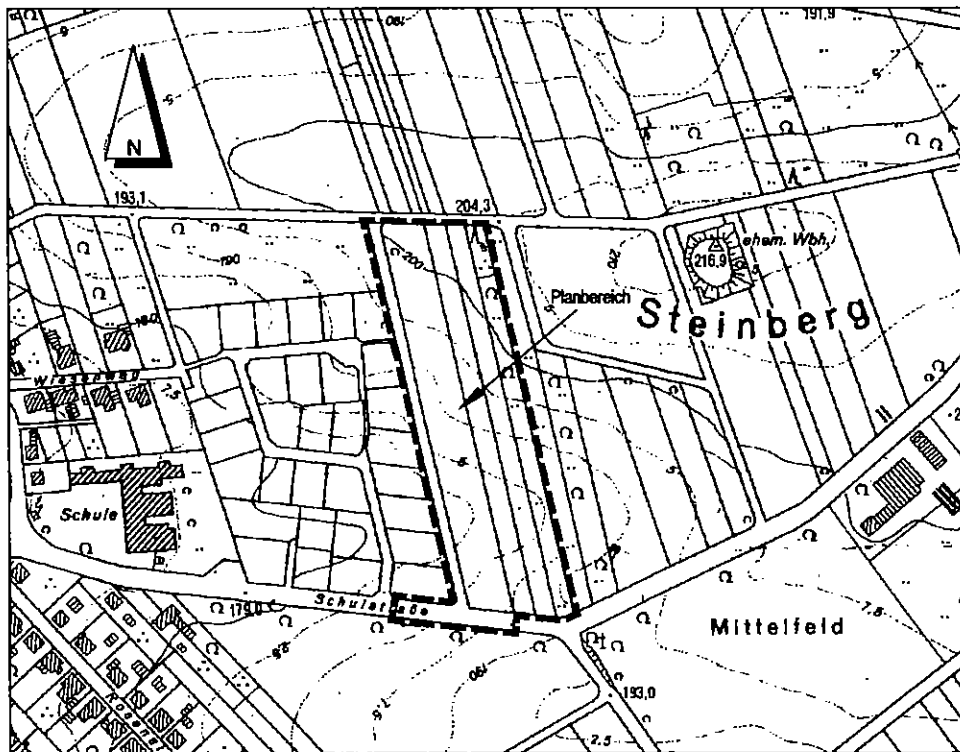
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / L4 - 825/1999
Die Verfertigung ist nur für eigene administrative Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, in der zuletzt geltenden Fassung).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09/99). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Katasteramt Göttingen, den 24. Juli 2000
Im Auftrag
Schmidt

GEM. § 4 (1) BauGB	GEM. § 3 (2) BauGB	GEM. § 10 (1) BauGB	§ 10 Abs. 3 BauGB
BEARBEITET AM: 19.11.1999 / RO	GEÄNDERT AM: 22.02.2000 / RO	ERGÄNZT AM: 01.06.2000 / BAU	LEGT AB AM: 24.08.2000

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 (1) BauGB
	8.6.2000	gem. § 10 (3) BauGB	

GEMEINDE RHUMSPRINGE
BEBAUUNGSPLAN NR. 12 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
"ÖSTLICH DER SCHULE II"



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschuß

Mit Beschluß vom 21.7.1999 hat der Rat der Gemeinde Rhumspringe die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Östlich der Schule II" beschlossen.

1.2 Planbereich

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

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Rhumspringe ist der Samtgemeinde 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 3 Jahre gedeckt.

2.2 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.

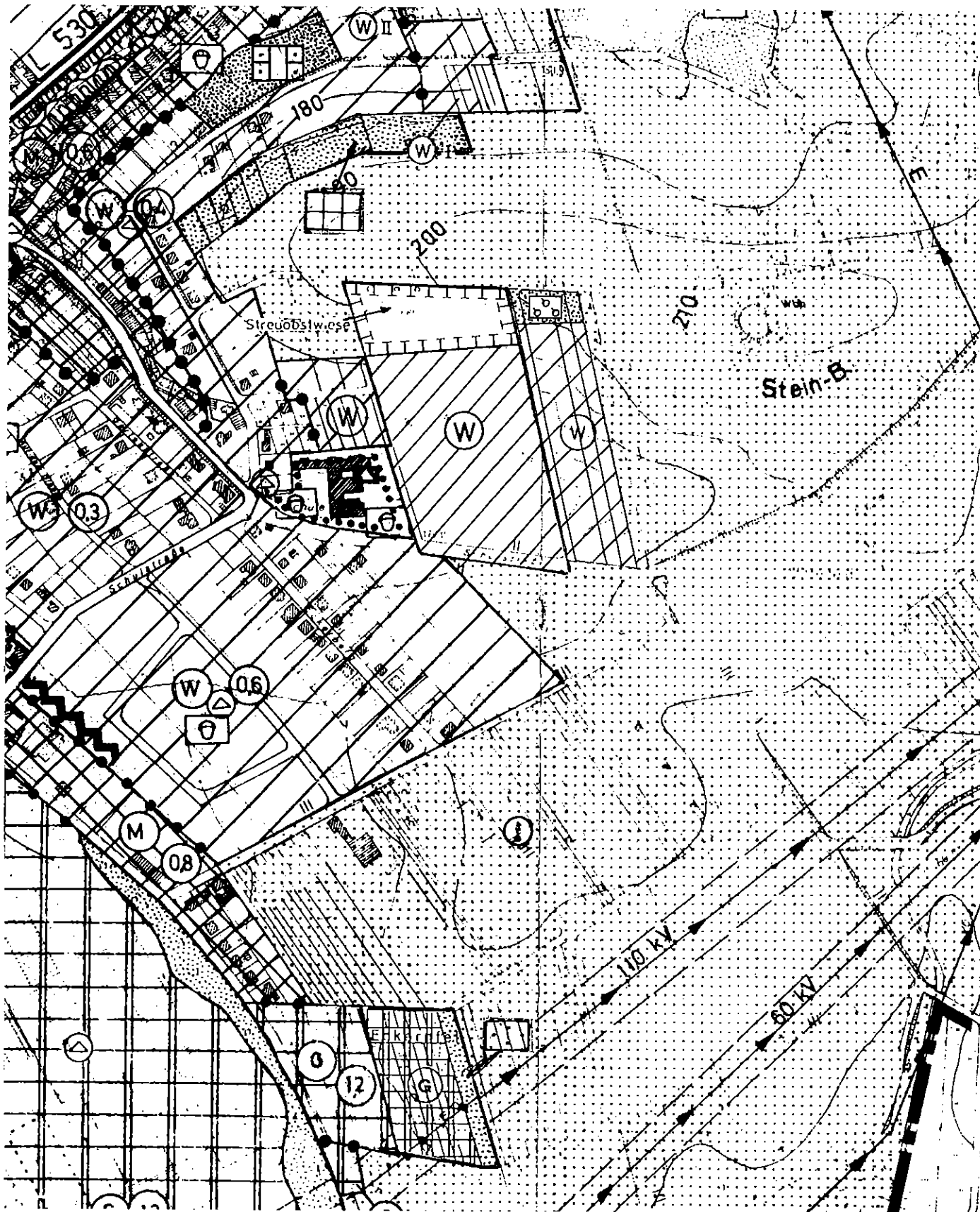
Der Rat der Samtgemeinde Gieboldehausen hat die Aufstellung von 24 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. bis 14. und die 16. bis 23. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Aufstellungsverfahren angehalten worden.

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes ist durch Beschluß festgestellt worden.

Der Flächennutzungsplan 24. Änderung stellt den Bereich als Wohnbaufläche und Grünfläche - Obstwiese dar.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5.000
mit eingearbeiteten wirksamen Änderungen



2.3 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am Westhang des Steinberges in einer Höhe von ca. 185 bis 204 m über NN. Die Kuppe des Steinberges hat eine Höhe von 216 m ü. NN. Die Fläche wird als Ackerland intensiv genutzt, mit Ausnahme des östlichen Randstreifens, der als Garten und Obstwiese genutzt wird. Innerhalb der Obstwiese befinden sich Einzelbäume. Im übrigen ist kein landschaftsbildprägender Bewuchs vorhanden.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Göttingen Vorentwurf ist der Änderungsbereich wie folgt dargestellt.

Karte I	Teilaspekte Arten und Lebensgemeinschaften wichtige Bereiche gering - Zieltyp V Acker- und Gartenbaubiotope A - Acker
Karte II	Wichtige Bereiche Landschaftsbild Leistungsfähigkeit des Landschaftsbildes für das Landschafts- erleben und Zieltypen eingeschränkt - Zieltyp Verbesserung
Karte VI	Wichtige Bereiche Einzelziele und Maßnahmen - Schutzgebiete und Objekte - ohne Darstellung grenzt im Osten an das Landschaftsschutzgebiet Untereichs- feld an
Karte VII	Wichtige Bereiche Einzelziele und Maßnahmen Landwirtschaft allgemeine Anforderungen gem. Kapitel 8.6

Unter Punkt 3.8 Natur und Landschaft -Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen- wird der Ausgleich dargestellt und bilanziert.

2.4 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden von dem Bebauungsplan nicht berührt.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, weitere Wohnbaufläche für die Errichtung von Eigenheimen bereitzustellen. Desweiteren soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Grundlage weiterer Maßnahmen bilden. Unter diesen Gesichtspunkten hat der Rat der Gemeinde Rhumspringe die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Östlich der Schule II" beschlossen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan (24. Änderung) stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Aufgrund der Zielsetzung, der Nachbarschaft und der Ortsrandlage wird daraus ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen, Baugrenzen

Das Baugebiet soll zur Errichtung von Einzelhäusern dienen, wie sie im angrenzenden Wohngebiet bereits errichtet sind. In Anlehnung an die angrenzende Wohnbebauung wird eine eingeschossige Bebauung mit einer Grund- und Geschoßflächenzahl von 0,4 zugelassen.

Durch die Hanglage bedingt kann es dazu führen, daß das Kellergeschoß soweit aus dem Boden herausragt, daß es zum Wohnen genutzt werden kann. Für diese Fälle wird eine Ausnahme (Textliche Festsetzung Nr. 1) eingeräumt, die den Ausbau des Kellergeschosses als Vollgeschoß zuläßt. In diesen Ausnahmefällen darf die Geschoßzahl auf 0,5 erhöht werden.

Aufgrund der Zielsetzung wird die Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt. Damit werden ortsuntypische Bauweisen (Reihen- und Kettenhäuser) ausgeschlossen.

Die überbaubare Fläche ist mit Baugrenzen großzügig begrenzt worden. Damit wird für die Anordnung der Gebäude ausreichend Raum gegeben.

3.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt durch eine geplante Stichstraße mit Wendepunkt. Diese Stichstraße ist an die verlängerte Schulstraße angebunden. Die Schulstraße ist ausreichend breit ausgebaut, um das vergrößerte Verkehrsaufkommen zu verkraften.

Als zusätzliche Verbindung zum westlich angrenzenden Baugebiet ist vom Wendepunkt ein Fußweg ausgewiesen, der eine kurze Wegeverbindung für Fußgänger zum benachbarten Wohngebiet ermöglicht.

Im südlichen Drittel des Plangebietes stellen jeweils zwei Grünflächen zusätzlich eine Querverbindung durch das Baugebiet sicher. Innerhalb der Grünflächen ist eine Fußwegführung möglich.

Die geplante Erschließungsstraße sollte als verkehrsberuhigter Bereich in einem Niveau ausgebaut werden.

Die Schulstraße ist als landwirtschaftlicher Weg und als Holzabfuhrweg ausgebaut mit beidseitigem Oberflächenentwässerungsgraben. Der Graben an der Südseite der Schulstraße soll im Rahmen der Erschließung keine Veränderung erfahren. Der nördlich gelegene Graben wird wie im westlich angrenzenden Bereich verrohrt bis einschließlich der neuen Erschließungsstraße. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden durch das Büro Scholze/Osterode eingeholt.

Damit der Wegeseitengraben östlich der geplanten Wohnstraße durch Grundstückszufahrten nicht zusätzlich verrohrt wird, ist auf dem Baugrundstück entlang dieser Grenze eine Festsetzung ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Damit ist dieses Grundstück kein Eckgrundstück im Sinne der Erschließungsbeitragsatzung.

Vom ZVSN wird darauf hingewiesen, daß für die am östlichen Ortsrand ausgewiesene Wohnbaufläche die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr nur bedingt gewährleistet ist, da die Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle ca. 350 bis 600 m beträgt. Allerdings sind die Möglichkeiten des regionalen ÖPNV zur Reaktion auf diese Siedlungsentwicklung begrenzt, da beispielsweise eine Anbindung peripherer Bereiche durch Schleifen- oder Stichfahrten mit dem Ziel des NVP des ZVSN kollidiert, insbesondere auf den Hauptachsen eine direkte Anbindung der Region an die Zentren zu erreichen.

Von der Verkehrsbehörde des Landkreises wird darauf hingewiesen, daß die Detailplanung für den vorgesehenen verkehrsberuhigten Bereich zu gegebener Zeit mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden sollte. Es ist dabei zu berücksichtigen, daß dem zu erwartenden Stellplatzbedarf im öffentlichen Verkehrsraum durch Ausweisung von Stellflächen Rechnung getragen werden muß.

3.5 Grünflächen

Grünflächen - Grünanlage öffentlich

Die beiden Grünflächen im südlichen Drittel des Plangebietes stellen eine Querverbindung durch das Baugebiet dar. Diese Grünflächen sollen nicht nur für die Fußwegführung dienen, sondern sollen auch für den Regenwasserabfluß genutzt werden. Bedingt durch die Topographie wird das abfließende Regenwasser aus den östlich angrenzenden Flächen im südlichen Drittel des Plangebietes auf das Baugebiet zugeleitet. Hier muß eine Abflußmöglichkeit geschaffen werden, da sonst bei Starkregen das abfließende Wasser in die Baugrundstücke drängt. Um hier die Ableitung des Oberflächenwassers regeln zu können, sind die beiden Grünflächen ausgewiesen, die zusätzlich mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger versehen sind. Soweit sich bei außergewöhnlichen Regenfällen noch eine Abflußverstopfung durch Schwemmgut ergibt, kann das Wasser über die Grünfläche dem nächsten Straßenabfluß zugeleitet werden.

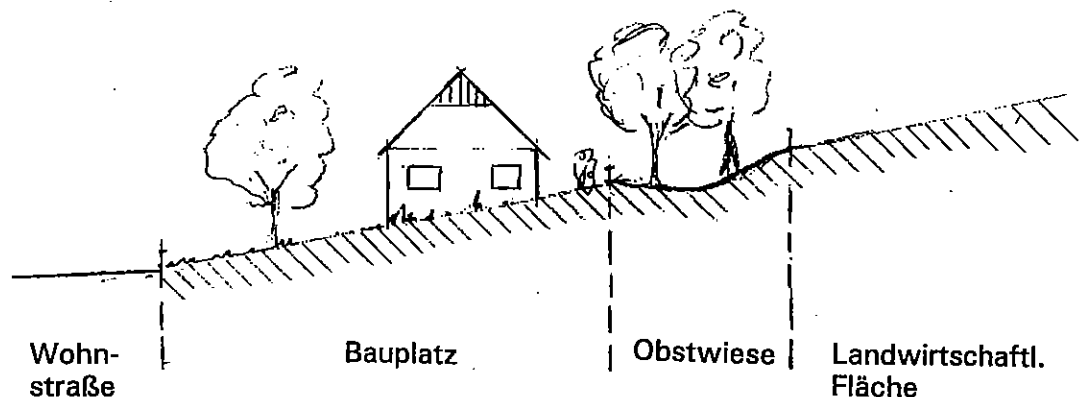
Grünfläche - Streuobstwiese öffentlich

Entlang der Nord- und Ostgrenze des Planbereichs ist eine Grünfläche - Streuobstwiese ausgewiesen. Diese Grünfläche dient zur Gestaltung des Ortsrandes und dient als Ausgleichsmaßnahmen für den zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft. Um dies zu verdeutlichen, hat die Grünfläche zusätzlich das Planzeichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft erhalten.

Die östliche Grünfläche - Streuobstwiese soll dahin gestaltet werden, daß sie das abfließende Regenwasser aus dem östlich angrenzenden Bereich aufnimmt und geregelt ableitet. Dazu soll die Grünfläche in der Mittellage eine Mulde erhalten, die zum Baugebiet ansteigt. Am Tiefpunkt müßte ein Einlauf geschaffen werden, der den Anschluß an den Regenwasserkanal im Baugebiet "Östlich der Schule" erhält.

Im Bebauungsentwurf ist die Lage des Geländeschnittes dargestellt.

Geländeschnitt



Grünfläche - Streuobstwiese- privat

Der nördliche Teil des Flurstücks 98/6 ist als Grünfläche - Streuobstwiese - privat ausgewiesen. Dieser Bereich wird derzeit privat als Kleingarten und Obstwiese genutzt. Um hier die private Nutzung (einschließlich des Bestandschutzes) zu erhalten, wird die Fläche als Streuobstwiese privat ausgewiesen.

3.6 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet greift in das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet "Untereichsfeld" ein. Die Landschaftsschutzgebietsgrenze ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die Nutzungsfestsetzung, die der Bebauungsplan trifft (Streuobstwiese öffentlich bzw. privat), ist mit den Zielen der Landschaftsschutzverordnung vereinbar.

3.7 Textliche Festsetzung

zu Nr. 1

Die Ausnahmeregelung ist im Kapital Maß der baulichen Nutzung erläutert.

zu Nr. 2

Das Baugebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Dadurch sind keine landschaftsbildprägenden Gehölze vorhanden. Um eine allgemeine Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten, ist eine flächenbezogene Anpflanzfestsetzung getroffen worden. Bei einer mittleren Bauplatzgröße von 650 m² sind 2 Laubbäume je Baugrundstück anzupflanzen.

zu Nr. 3

Auch die Verkehrsfläche soll ohne Grünelemente nicht ausgebaut werden. Da die Grundstücksaufteilung und die Lage der Versorgungs- und Entsorgungsleitungen nicht bekannt sind, wird auf eine konkrete Standortbestimmung verzichtet. Durch die allgemeine Festsetzung hat die Gemeinde die Möglichkeit, die Standorte im Rahmen der Ausbauplanung zu bestimmen. Soweit die Bäume nicht innerhalb der Straßenflächen untergebracht werden können, ist auch die Möglichkeit eingeräumt worden, diese in der Grünfläche - Grünanlage unterzubringen.

zu Nr. 4

Die ausgewiesene Streuobstwiese wird erst durch die Anpflanzung von Obstbäumen zu dieser entwickelt. Mit der getroffenen Festsetzung wird die Mindestanzahl der Obstbäume bestimmt.

zu Nr. 5

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen stellen den Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt sicher. Diese Maßnahmen sind von den jeweiligen Eigentümern der Flächen bzw. von der Gemeinde zum festgesetzten Zeitpunkt durchzuführen. Mit der Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen wird die Durchführung der Maßnahmen durch die Gemeinde und die Kostenerstattung durch die Eigentümer der Grundstücke gesichert.

3.8 Natur- und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Bebauung des Gebietes wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen, der aufgrund des erforderlichen Wohnraumes unvermeidbar ist. So werden durch die Versiegelung die Schutzgüter beeinträchtigt.

Durch die Bebauung wird das Landschaftsbild verändert. So wird der Ortsrand erweitert. Mit der festgesetzten Randbegrünung durch die Obstwiese und der allgemeinen Durchgrünung des Baugebietes sowie einer auf den historischen Ort abgestimmten Dachfarbe wird das Baugebiet harmonisch in das Landschaftsbild eingefügt.

Durch die Versiegelung wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt. Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und Umnutzung zu Gartenfläche und Obstwiese werden Teilbereiche des Bodens aufgewertet, wodurch der Ausgleich für die versiegelten Flächen hergestellt wird.

Durch die Bebauung wird das Schutzgut Wasser beeinträchtigt. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der Hanglage ist die Grundwasserneubildungsrate nicht besonders hoch. Mit der vorgesehenen Regenwasserrückhaltung (Staukanal) wird der Regenwasserabfluß so geregelt, daß pro Zeiteinheit nicht mehr Regenwasser aus dem Baugebiet abgeleitet wird, wie bei der landwirtschaftlichen Nutzung. Damit werden die Vorfluter nicht verstärkt belastet, so daß auch keine Schäden eintreten.

Durch die zulässige Versiegelung wird das Schutzgut Luft / Klima beeinträchtigt. Mit der zusätzlichen Bepflanzung des Baugebietes wird der Ausgleich gesichert.

Durch die Bebauung wird auch das Schutzgut Art- und Lebensgemeinschaften beeinträchtigt. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung wurde die Entwicklung von Arten und Lebensgemeinschaften stark begrenzt. In Anlehnung an das Osnabrücker Modell wird eine Ausgleichsbilanz erstellt.

Bestandsbewertung

Plangebiet	21.191 m ²				
Asphaltfläche	252 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Grünanlage	274 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	329 WE
Landwirtschaftlicher Weg mit Krautsaum	2.008 m ²	x	0,6 WE/m ²	=	1.205 WE
Graben und Böschungsfläche	543 m ²	x	1,7 WE/m ²	=	923 WE
Ackerland	14.641 m ²	x	0,7 WE/m ²	=	10.249 WE
Kleingarten	399 m ²	x	1,0 WE/m ²	=	399 WE
Streuobstwiese	656 m ²	x	1,5 WE/m ²	=	984 WE
Weideland	2.418 m ²	x	1,0 WE/m ²	=	2.418 WE
				=	16.507 WE
				=	=====

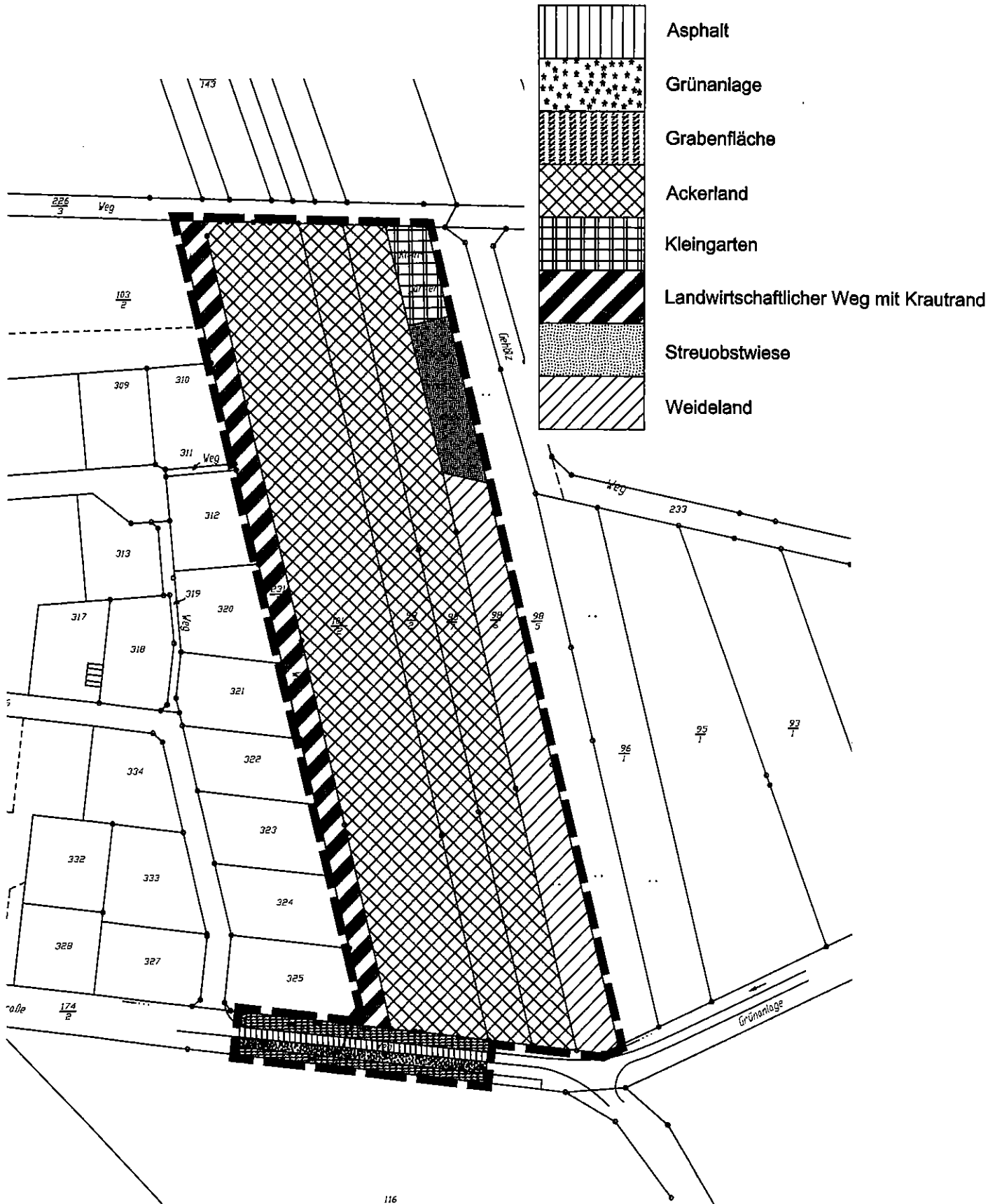
Bewertung der Planung

Plangebiet	21.191 m ²				
allgem. Wohngebiet	11.994 m ²				
0,4 GRZ = 4.798 m ² + 50 % = 2.399 m ²	7.170m ²	x	0,0 WE/m ²		
Gartenfläche	4.797 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	5.756 WE
Verkehrsfläche	2.534 m ²				
Asphalt- und Pflasterfläche	2.156 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Verkehrsgrünfläche	228 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	274 WE
Wasserfläche mit Böschungen	215 m ²	x	1,7 WE/m ²	=	366 WE
Grünfläche-Grünanlage	278 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	334 WE
Grünfläche-Streuobst- wiese öffentlich einschl. Bepflanzung.	5.287 m ²	x	1,5 WE/m ²	=	7.931 WE
privat (wie Bestand)	399 m ²	x	1,0 WE/m ²	=	399 WE
	484 m ²	x	1,5 WE/m ²	=	726 WE
				=	15.786 WE

zuzüglich		
aus Textlicher Festsetzung Nr. 2		
11.994 m ² allgemeines Wohngebiet		
= 24 Laubbäume x 50 WE	=	1.200 WE
aus Textlicher Festsetzung Nr. 3		
7 Laubbäume mit Baumscheibe in der Verkehrsfläche		
= 7 Laubbäume x 68 WE	=	476 WE
		<hr/>
	=	17.462 WE
		=====

Wie aus der Berechnung hervorgeht, ist eine Überkompensation von 955 WE vorhanden. Somit ist ein Ausgleich gewährleistet.

Nutzungskarte



3.9 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf.

4. Örtliche Bauvorschrift

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 Rhumspringe historisch entwickelte Dachform ist das Satteldach und für Nebengebäude das Pultdach. In Anlehnung hieran sind Sattel-, Walm- und zweihüftige Pultdächer mit einer Neigung von mindestens 20 ° und mehr festgesetzt worden. 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.

zu § 3 Ordnungswidrigkeit

Zur Durchsetzung der Örtlichen Bauvorschrift wird mit der Festsetzung die Anordnung eines Bußgeldes zugelassen.

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).

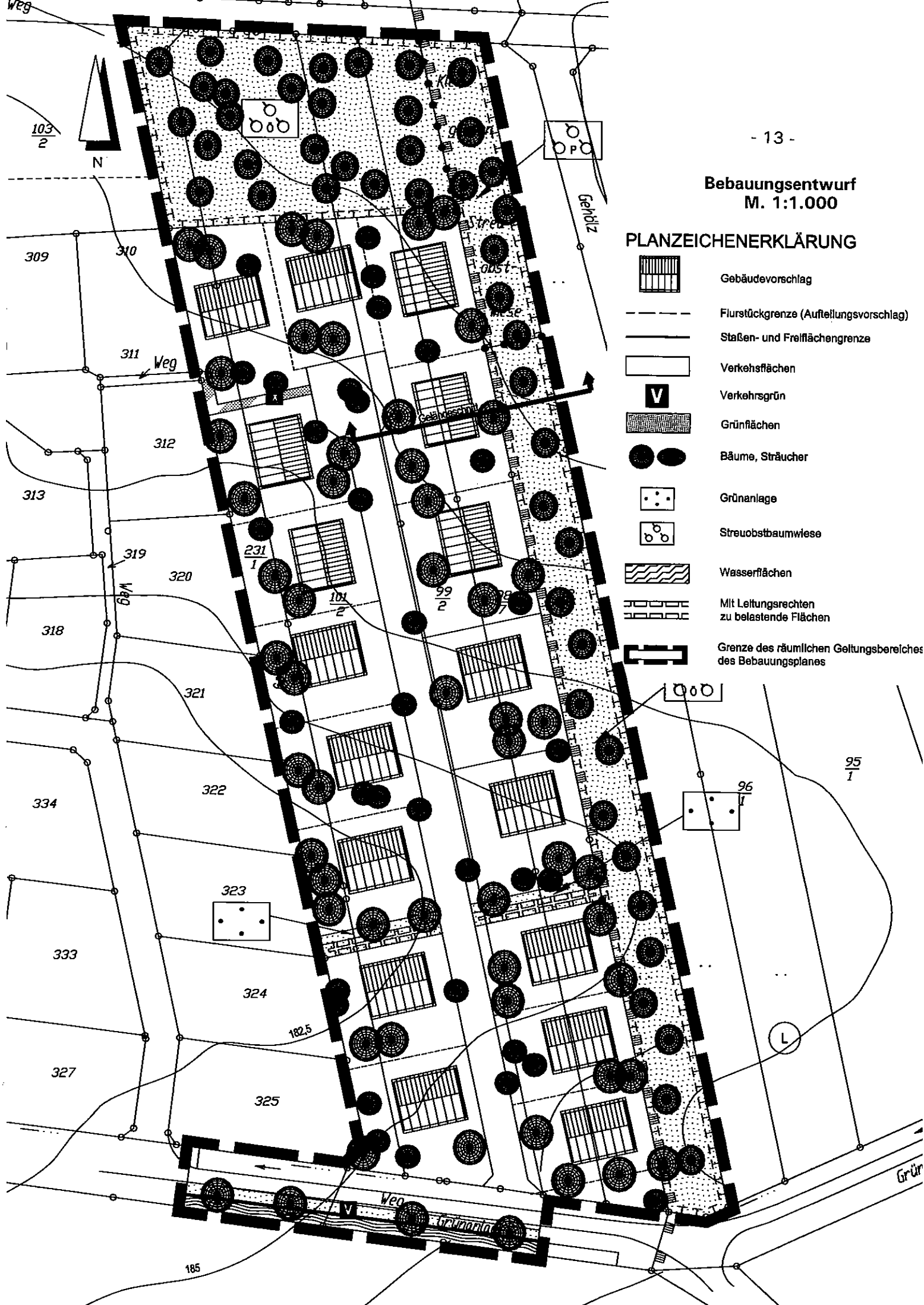
Umlegung zur Erschließung oder Neugestaltung der Grundstücke (§§ 45 ff BauGB).

Enteignungen (§§ 85 ff BauGB).

Bebauungsentwurf M. 1:1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Gebäudevorschlag
-  Flurstückgrenze (Aufteilungsvorschlag)
-  Straßen- und Freiflächengrenze
-  Verkehrsflächen
-  Verkehrsgrün
-  Grünflächen
-  Bäume, Sträucher
-  Grünanlage
-  Streuobstbaumwiese
-  Wasserflächen
-  Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



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 Druckmessungen, die in der Zeit vom 17.12.1999 bis zum 21.12.1999 an der Übergabestelle des Grundstückes Schlehdorn 22 auf einer Höhenlage von ca. 192 m ü. NN durchgeführt wurden, bestätigen diese Aussage. In dieser Höhenlage unterschreitet der mit 2,0 bis 2,1 bar gemessene Ruhedruck bereits den nach AVB Wasser V erforderlichen Druck von 2,35 bar. In Zeiten hohen Verbrauches sinkt der Druck auf 1,5 bar ab. Der zu erwartende Wasserdruck wird in Bereichen, die über 190 m ü. NN liegen, nicht der AVB Wasser V entsprechen. Die Abnehmer in dieser Höhenlage müssen zur Druckerhöhung entsprechende Anlagen einbauen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die örtliche Wasserversorgung.

Die EEW stellt im Rahmen der Transportkapazität der Versorgungsleitungen Löschwasser zur Verfügung. Sie weist darauf hin, daß die Löschwasserbereitstellung von diesem geringen Versorgungsdruck beeinflusst wird. Nach den vorgenommenen Messungen kann lediglich eine Löschwassermenge von 400 l/min zeitlich unbegrenzt aus dem Hydranten entnommen werden. Die fehlende Wassermenge kann aus der Rhume gefördert werden. Die Feuerwehr der Samtgemeinde ist mit entsprechendem Material ausgerüstet, um Wasser über eine lange Wegstrecke zu befördern.

Die Löschwasserversorgung wird für alle zu schützenden Objekte sichergestellt. Bei den Löschwasserentnahmestellen aus der zentralen Wasserversorgungsleitung muß die Wasserlieferung für die Dauer von zwei Stunden mindestens 800 l/min betragen. Die Entnahmestellen (Hydranten) dürfen höchstens 80 m von den zu schützenden Objekten entfernt liegen.

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 wird dem Regenwasserkanal des westlich angrenzenden Wohngebietes zugeleitet. Dieser Kanal ist als Staukanal ausgebaut worden und weist das zusätzliche Stauvolumen für das neue Baugebiet mit auf.

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 2 Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.

Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren ist im Plan nicht ausgewiesen. Im westlich angrenzenden Wohngebiet ist ein Kinderspielplatz mit einer Größe von ca. 770 m² ausgewiesen. Der Bedarf für das Wohngebiet beträgt 233 m². Somit kann der Bedarf von 96 m² (2 % der Geschoßfläche) für das neue Baugebiet mit gedeckt werden.

Ein Ausnahmeantrag wird hiermit gestellt.

5.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

Erwerb und Freilegung	175.000,-- DM
Verkehrsflächenausbau	420.000,-- DM
Anlage der Grünflächen	10.000,-- DM

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

Regenwasserkanal	130.000,-- DM
Schmutzwasserkanal	75.000,-- DM
Hausanschlüsse (SW, RW)	54.000,-- DM

Diese Kosten werden von der Gemeinde/Samtgemeinde getragen bzw. umgelegt.

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 erfolgen. Die Finanzierung wird rechtzeitig im Haushalt der Gemeinde vorgesehen.

5.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 2,1191 ha

davon sind

Allgemeine Wohngebiete	1,1994 ha
Verkehrsfläche	0,2534 ha
Grünanlage	0,0278 ha
Grünfläche - Streuobstwiese	
öffentlich	0,5287 ha
privat	0,0883 ha
Wasserfläche	0,0215 ha

Bei der geplanten mittleren Baudichte von 0,4 GFZ ergibt sich eine maximale Geschoßfläche von 4.798 m².

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 12 und Örtliche Bauvorschrift
"Östlich der Schule II"

vom 20.3.2000 bis einschließlich 19.4.2000

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

Rhumspringe, den 21. Juli 2000

gez. Jacobi
Bürgermeister