

**TEXTLICHE FEST**

1. Sonstige Sondergeb.
    - a) Zulässig sind Einbrenn- und F... von höchstens 1 Verkaufsfäche für der Einzelhandel zugeordnet.
    - b) Tankstellen sind Bereichskennzeich...
    - c) Gebäude und Räu...
    - d) Wohnungen für A... bende, die ihren I...
    - e) Bei der Beurte... Gewerbegebiets.
    - f) Durch Betriebe i... überschritten wer...
- Baugebiete

SO 1  
SO 2

Schallpegelminde... werts Dz (berech... Emissionskonting... Erhöhte Luftabso... ISO 9613-2) und/... des Emissionsko...  
g) Je angefangener... Für jeden Baum i... zu integrieren.  
h) Gem. § 9 Abs. 1... gleiten und zu d... zuzuführen.

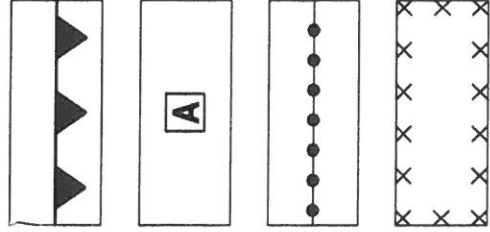
2. Die Höhe für die Ob... wird mit maximal 9... schornsteine, Antenn... Bezugspunkt für die... oberfläche angeschr... Eine abweichende H... rungsanlagen dies e...
3. Flächen für bes... Bundesimmissionsst...
  - a) Innerhalb der Flä... mindestens 2,00
  - b) Innerhalb der Flä... mindestens 2,50
  - c) Innerhalb der Flä... mindestens 2,00
  - d) Die Lärmschutzfu...
4. Für das gem. § 28... Planzeichnung) sind... wenn die Untere Nat... § 28a (2) N NatG erte...



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nieders. Vermessungs- und Katasterverwaltung.







Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwand, siehe textliche Festsetzung Ziffer 3

Bereichskennzeichnung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. hier: Altlastenverdachtsfläche

Umgangsbereichs des Bebauungsplans

Kennzeichnung



§ 28a NNatG-Biotop, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

Stellplätze

Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Ziffer 3



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Sonstige Sondergebiete "Versorgungszentrum/ Tankstelle" gem. § 11 (3) BauNVO:
  - Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von in der Summe 2.000 m<sup>2</sup>, davon für den Lebensmittel- und Reformwareneinzelhandel sowie Einzelhandelsbetriebe der Gesundheits- und Körperpflege (Drogerien) von höchstens 1.550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und für sonstige Einzelhandelsbetriebe höchstens 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Verkaufsfläche für die sonstigen Einzelhandelsbetriebe ist auf maximal 400 m<sup>2</sup> je Betrieb begrenzt. Die Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bereichskennzeichnung V zugeordnet.
  - Tankstellen sind zulässig. Ihre baulichen Hauptanlagen sind ausschließlich der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bereichskennzeichnung T zugeordnet.
  - Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO sind zulässig.
  - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie Wohnungen für freiberuflich Tätige und solcher Gewerbetreibende, die ihren Beruf im sonstigen Sondergebiet ausüben, sind ausnahmsweise zulässig.
  - Bei der Beurteilung schutzwürdiger Nutzungen besitzen die sonstigen Sondergebiete den Charakter eines Gewerbegebiets.
  - Durch Betriebe in den sonstigen Sondergebieten So 1 und SO 2 dürfen folgende Emissionskontingente  $LEK^*$  nicht überschritten werden:
 

Baugebiete	tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) in dB(A)	nachts (22.00 - 6.00 Uhr) in dB(A)
SO 1	59	44
SO 2	55	40

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, können in Form eines Schirmwerts Dz (berechnet z. B. gem. Abschnitt 7.4 der DIN ISO 9613-2) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingents zugerechnet werden.  
 Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. DIN ISO 9613-2) und/ oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingents gem. DIN 45691 Anhang 13.8 zugerechnet werden.

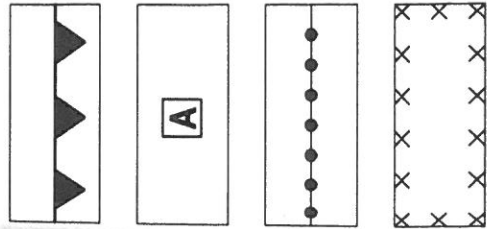
- Je angefangener 10 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum der Pflanzenliste 1 (s. Anhang der Begründung) zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 5 m<sup>2</sup> Größe vorzusehen. Die Bäume sind in die Stellplatzanlagen zu integrieren.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Bodenbewegungen innerhalb des sonstigen Sondergebietes fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Dabei anfallender verunreinigter Boden ist einer fachgerechten Verwertung/ Entsorgung zuzuführen.

- Die Höhe für die Oberkante (OK= Firstoberkante bei geneigten bzw. Oberkante Attika bei flachen Dächern) baulicher Anlagen wird mit maximal 9,50 m über Bezugspunkt festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind technische Anlagen wie z. B. Abgas-schornsteine, Antennen usw..  
 Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist der von dem Gebäude an der höchsten Stelle der vorhandenen Gelände-oberfläche angeschnittene Punkt.  
 Eine abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern.

- Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes:
  - Innerhalb der Fläche mit der Bereichskennzeichnung A ist die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Schirmhöhe von mindestens 2,00 m auf der Grundstücksgrenze zwingend.
  - Innerhalb der Fläche mit der Bereichskennzeichnung B ist die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Schirmhöhe von mindestens 2,50 m zwingend.
  - Innerhalb der Fläche mit der Bereichskennzeichnung C ist die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Schirmhöhe von mindestens 2,00 m zwingend.
  - Die Lärmschutzfunktion der Wände kann ersatzweise ganz oder teilweise durch Gebäude übernommen werden.

- Für das gem. § 28a Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) geschützte Biotop (s. Kennzeichnung in der Planzeichnung) sind die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen gem. § 9 (2) BauGB erst zulässig, wenn die Untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Gifhorn eine Ausnahme gem. § 28a (5) NNatG von den Verboten des § 28a (2) NNatG erteilt hat.

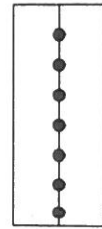




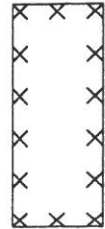
Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwand, siehe textliche Festsetzung Ziffer 3



Bereichskennzeichnung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier: Altlastenverdachtsfläche

## Kennzeichnung



§ 28a NNatG-Biotop, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sonstige Sondergebiete "Versorgungszentrum/ Tankstelle" gem. § 11 (3) BauNVO:
  - a) Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von in der Summe 2.000 m<sup>2</sup>, davon für den Lebensmittel- und Reformwareneinzelhandel sowie Einzelhandelsbetriebe der Gesundheits- und Körperpflege (Drogenen) von höchstens 1.550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und für sonstige Einzelhandelsbetriebe höchstens 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Verkaufsfläche für die sonstigen Einzelhandelsbetriebe ist auf maximal 400 m<sup>2</sup> je Betrieb begrenzt. Die Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bereichskennzeichnung V zugeordnet.
  - b) Tankstellen sind zulässig. Ihre baulichen Hauptanlagen sind ausschließlich der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bereichskennzeichnung T zugeordnet.
  - c) Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO sind zulässig.
  - d) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Wohnungen für freiberuflich Tätige und solcher Gewerbetreibende, die ihren Beruf im sonstigen Sondergebiet ausüben, sind ausnahmsweise zulässig.
  - e) Bei der Beurteilung schutzwürdiger Nutzungen besitzen die sonstigen Sondergebiete den Charakter eines Gewerbegebiets.
  - f) Durch Betriebe in den sonstigen Sondergebieten So 1 und SO 2 dürfen folgende Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nicht überschritten werden:

Baugebiete	tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) in dB(A)	nachts (22.00 - 6.00 Uhr) in dB(A)
SO 1	59	44
SO 2	55	40

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, können in Form eines Schirmwerts Dz (berechnet z. B. gem. Abschnitt 7.4 der DIN ISO 9613-2) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingents zugerechnet werden.

Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. DIN ISO 9613-2) und/ oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingents gem. DIN 45691 Anhang 13.8 zugerechnet werden.

- g) Je angetragener 10 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum der Pflanzenliste 1 (s. Anhang der Begründung) zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 5 m<sup>2</sup> Größe vorzusehen. Die Bäume sind in die Stellplatzanlagen zu integrieren.

- h) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Bodenbewegungen innerhalb des sonstigen Sondergebietes fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Dabei anfallender verunreinigter Boden ist einer fachgerechten Verwertung/ Entsorgung zuzuführen.

2. Die Höhe für die Oberkante (OK= Firstoberkante bei geneigten bzw. Oberkante Attika bei flachen Dächern) baulicher Anlagen wird mit maximal 9,50 m über Bezugspunkt festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind technische Anlagen wie z. B. Abgas-schornsteine, Antennen usw..  
Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist der von dem Gebäude an der höchsten Stelle der vorhandenen Gelände-oberfläche angeschnittene Punkt.

Eine abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern.

3. Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes:

- a) Innerhalb der Fläche mit der Bereichskennzeichnung A ist die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Schirmhöhe von mindestens 2,00 m auf der Grundstücksgrenze zwingend.
- b) Innerhalb der Fläche mit der Bereichskennzeichnung B ist die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Schirmhöhe von mindestens 2,50 m zwingend.

## Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Rühren, als Satzung beschlossen.

Rühren, den 16.03.2009

K.-P. Rudwig  
(Bürgermeister)  
Volp-Peter Ludwig

## Verfahrensmerkmale

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in s. 12.09.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans be- Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 19.10.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Rühren, den 16.03.2009

K.-P. Rudwig  
(Bürgermeister)  
Volp-Peter Ludwig  
Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Lieg- und weist die städtebaulich bedeutsamen baulich- Straßen, Wege und Plätze vollständig na- 09.3.2009

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen i- Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzzei- ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 10.03.2009

Volp-Peter Ludwig  
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearb-

Büro für Stadtplanung  
Dr.-Ing. W. Schwerdt  
Waisenhausdamm 7  
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 9.3.09

Volp-Peter Ludwig  
(Planverfasser)

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in 09.01.2008 dem Entwurf des Bebauungspl- Begründung zugestimmt und die öffentliche Au- Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begrü- 04.02.2008 bis 04.03.2008 gem. § 3 Abs. 2- ausgelegen.

Rühren, den 16.03.2009

K.-P. Rudwig  
(Bürgermeister)  
Volp-Peter Ludwig  
Eingeschränkte Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in 05.06.2008 dem vereinfacht geänderten Bebauungsplans und der Begründung zuge- eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 1- beschlossen.

Den Betroffenen im Sinne von § 13 Abs. 2 Nr. Nr. 3 1. Halbsatz BauGB wurde mit Schreiben Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 24.05.200

Volp-Peter Ludwig