

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BaUGB ; §§ 1-11 BauNVO)

	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

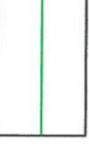
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BaUGB, § 16 BauNVO)

	Geschossflächenzahl
	Grundflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse

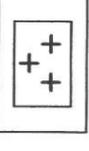
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BaUGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

	Offene Bauweise
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

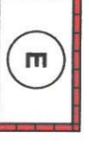
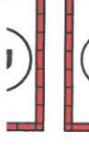
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BaUGB)

	Strassenverkehrsflächen
	Fussweg
	Strassenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BaUGB)

	Grünflächen
	Grünflächen, öffentlich
	Friedhof

STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BAUGB)

	Erhaltungsbereiche, wenn im Bebauungsplan bezeichnet
	Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Textliche Festsetzungen

- I. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BaUGB i.V.m. § 6 BauNVO
 1. Mischgebiet 1 (MI 1) § 6 BauNVO
Im Mischgebiet 1 (MI 1) werden in Anwendung Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO zulässigen
 - Gartenbaubetriebe (Nr.6);
 - Tankstellen (Nr.7);
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Alt überwiegend durch gewerbliche Nutzunge ausgeschlossen.
 Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebau
 2. Mischgebiet 2 (MI 2) § 6 BauNVO
Im Mischgebiet 2 (MI 2) werden in Anwendung Nr. 1, 4, 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen
 - Wohngebäude (Nr. 1),
 - sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 4),
 - Gartenbaubetriebe (Nr.6),
 - Tankstellen (Nr. 7),
 - Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 a Abs. 3 Nr. durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind ausgeschlossen.
 Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebau
 3. Mischgebiet 3 (MI 3) § 6 BauNVO
Im Mischgebiet 3 (MI 3) werden in Anwendung Nr. 4, 7 und 8 BauNVO zulässigen
 - sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 4),
 - Tankstellen (Nr. 7),
 - Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 a Abs. 3 Nr. durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind ausgeschlossen.
 Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebau
- II. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (3) BaUGB i.V.m. §§ 14 bis 16 BauNVO
 4. In den Mischgebieten (MI 1, MI 2 und MI 3) dar zulässige Grundfläche durch die Grundfläche Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 B unterhalb der Geländeoberflächen, durch die nur bis zu 30% überschritten werden.
 5. In den Mischgebieten (MI 1 und MI 3) sind bei Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte maximale Wohnflächen zu festsetzen.
 6. a) Die Erdgeschossfertighöhe (OKF) beträgt 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen.
b) Die zulässige Firsthöhe (FH) bei geneigten maximal 11,00 m über dem Bezugspunkt fe ist bei Flachdächern auf maximal 8,50 m über dem Bezugspunkt festzusetzen.
7. In den MI 1 und MI 2- Gebieten sind die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO vorgeschriebenen Stellplätze (hierzu gehören auch Garagen) nur in den überbaubaren Flächen festzusetzen.
8. In den MI 1 und MI 2- Gebieten sind die nach § 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO vorgeschriebenen Stellplätze (hierzu gehören auch Garagen) nur in den überbaubaren Flächen festzusetzen.
9. Die Mindestgröße für neu zu bildende Baugruben bei Einzelhäusern 600 qm
b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 1200 qm
- III. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BaUGB
10. Im gesamten Plangebiet ist für neu zu bildende öffentliche Verkehrsflächen in einer Breite von 1,50 m zu sorgen.



Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

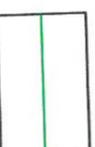
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Strassenverkehrsflächen



Fussweg



Strassenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN

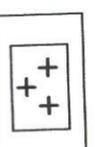
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grünflächen



Grünflächen, öffentlich



Friedhof

STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ

(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6; § 172 Abs. 1 BAUGB)



Erhaltungsbereiche, wenn im Bebauungsplan bezeichnet



Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

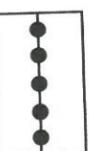


Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzung

Nachrichtlich



Bahnanlagen

Teil 1

Teil 2

5. In den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) sind Wohnungen bzw. je Doppelwohneinheiten 0,75 m über dem Bezugspunkt

6. a) Die Erdgeschossfertigfußhöhe ist bei Flachdächern auf 0,75 m über dem Bezugspunkt zu setzen

b) Die zulässige Firsthöhe (FH) ist bei Flachdächern auf 11,00 m über dem Bezugspunkt zu setzen

7. In den MI 1 und MI 2-Gebieten sind Garagen nur in den zulässigen Straßenschnitten

8. In den MI 1 und MI 2-Gebieten sind auch in den nicht zulässigen Straßenschnitten Garagen nur in den zulässigen Straßenschnitten

9. Die Mindestgröße für neue Wohnflächen bei Einzelhäusern 600 qm bei Doppelhausbebauung

10. Im gesamten Plangebiet ist die öffentliche Verkehrsfläche

III. Anschluss anderer Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im gesamten Plangebiet ist die öffentliche Verkehrsfläche

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 58 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 58 Abs. 2 BauGB und den nachstehenden Festsetzungen, als Satz

Rühen, den 16.07.2013
W.-P. Ruder
Bürgermeister

VERFAHREN:

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rüthen hat den Bebauungsplan besch. BauGB am 18.01.2013

Rühen, den 16.07.2013
W.-P. Ruder
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:

Quelle: Auszug aus dem Vermessungsplan

© 2013



Landesamt für Landentwicklung und Regionaldirektion

Gemarkung: Rüthen 1 & 8

Aktenzeichen: L4-28

Textliche Festsetzungen

- I. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BaUGB i.V.m. § 6 BAUNVO
1. Mischgebiet 1 (MI 1) § 6 BAUNVO
Im Mischgebiet 1 (MI 1) werden in Anwendung des § 1 (5) BAUNVO die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BAUNVO zulässigen
 - Gartenbaubetriebe (Nr.6);
 - Tankstellen (Nr. 7);
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8)ausgeschlossen.
Die gem. § 6 Abs. 3 BAUNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BAUNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Mischgebiet 2 (MI 2) § 6 BAUNVO
Im Mischgebiet 2 (MI 2) werden in Anwendung des § 1 (5) BAUNVO die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1, 4, 6, 7 und 8 BAUNVO zulässigen
 - Wohngebäude (Nr. 1),
 - sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 4),
 - Gartenbaubetriebe (Nr.6),
 - Tankstellen (Nr. 7),
 - Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8)ausgeschlossen.
Die gem. § 6 Abs. 3 BAUNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BAUNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Mischgebiet 3 (MI 3) § 6 BAUNVO
Im Mischgebiet 3 (MI 3) werden in Anwendung des § 1 (5) BAUNVO die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4, 7 und 8 BAUNVO zulässigen
 - sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 4),
 - Tankstellen (Nr. 7),
 - Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8)ausgeschlossen.
Die gem. § 6 Abs. 3 BAUNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BAUNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- II. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (3) BaUGB i.V.m. §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BAUNVO
4. In den Mischgebieten (MI 1, MI 2 und MI 3) darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BAUNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BAUNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur bis zu 30% überschritten werden.
5. In den Mischgebieten (MI 1 und MI 3) sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.
6. a) Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen.
b) Die zulässige Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern ist im gesamten Baugebiet auf maximal 11,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die zulässige Höhe der Attika ist bei Flachdächern auf maximal 8,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
7. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenschnittes.
8. In den MI 1 und MI 2- Gebieten sind die gem. § 12 Abs. 1 BAUNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze - Carports) sowie Garagen nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
In den MI 1 und MI 2- Gebieten sind die nach § 14 Abs. 1 BAUNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen.
9. Die Mindestgröße für neu zu bildende Baugrundstücke beträgt:
a) bei Einzelhäusern 600 qm
b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 375 qm
- III. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BaUGB
10. Im gesamten Plangebiet ist für neu zu bildende Grundstücke ein Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

B)

Z

tsplan bezeichnet

Denkmalschutz

(GB)

Wenn im Bebauungsplan bezeichnet

dem Denkmalschutz unterliegen

andere (eigliche) Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

in Geltungsbereich des Bebauungsplans

in jeder Hinsicht (jederlicher Nutzung oder Festsetzung)

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Rühen, den 16.07.2014

V. P. Rudewitz
Bürgermeister



(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.01.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.01.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Rühen, den 16.07.2014

V. P. Rudewitz
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2013



Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Wolfsburg

Gemarkung: Rühen
Flur: 1 & 8
Aktenzeichen: L4-28/2013

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.03.2013).

Gifhorn, den 11. Juli 2014

(Ort)  (Datum)

Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Wolfsburg
(Amtliche Vermessungsstelle)
Am Schloßgarten 6
38518 Gifhorn

K. P. Rudewitz
(Unterschrift)

