

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Art der Nutzung: Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

In den mit **WA** bezeichneten allgemeinen Wohngebieten werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### § 2 Maß der Nutzung: Überschreitung der Grundflächenzahl

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für die erforderlichen Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, ist auf maximal 20 % begrenzt.

### § 3 Garagen, Carports und Nebenanlagen nur auf den überbaubaren Flächen

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist die Errichtung von Garagen und offenen Kleingaragen (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen und Zufahrten – nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### § 4 Größe der Baugrundstücke (Mindestmaße)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke im Plangebiet müssen die festgesetzten Mindestgrößen einhalten:

Baugrundstücke für Einzelhäuser mind. 650 m<sup>2</sup>,  
Baugrundstücke für Doppelhaushälften mind. 375 m<sup>2</sup>.

### § 5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Fuß- und Radweg“ in der Verlängerung der Straße „Am Schützenplatz“ dient auch der Verkehrserschließung des südlich angrenzenden Baugrundstückes Flurstück 236/31.

### § 6 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

(1) Die im Bebauungsplan festgesetzte „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung: „Regenwasserrückhaltebecken“ ist, abzüglich der für die Regenwasserrückhaltung benötigten Flächen, mit standortheimischen Laubgehölzen gemäß Artenliste zu bepflanzen. Davon ausgenommen ist die Errichtung einer Pumpstation mit einer maximalen Fläche von 60 m<sup>2</sup> sowie die Anlage einer Containerstellfläche von maximal 30 m<sup>2</sup>. Die Flächen für die Regenwasserrückhaltung sind naturnah zu gestalten.

Die Erstellung eines max. 2,5 m breiten Weges in wassergebundener Decke ist innerhalb dieser Fläche zulässig.

(2) Die entsprechende Artenliste und die Pflanzvorschriften sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen, der als Anlage 3 der Begründung zu diesem Bebauungsplan beigefügt ist.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### § 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brauerstieg“, Ortsteil Rühren, Gemeinde Rühren.

### § 2 Höhen

(1) Bezugsebene für Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.

(2) Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (Sockelhöhe) darf das Maß von 0,75 m über Bezugsebene nicht überschreiten.

(3) Die Höhe der Trauflinie der Gebäude, (als Trauflinie gilt die äußere Schnittebene der Außenwand mit der Dachhaut an den Traufseiten), darf das Maß von 4,50 m über Bezugsebene nicht überschreiten.

(4) Die Höhe des Firstes der Gebäude darf das Maß von 9,50 m über Bezugsebene nicht überschreiten.

### § 3 Dächer

Auf den Baukörpern sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig. Darüber hinaus ist auch das Krüppelwalmdach, das Walmdach und das gegeneinander versetzte Pultdach mit gleicher Dachneigung zulässig. Für Dächer mit Dachbegrünung (Gründächer) und Wintergärten sind auch geringere Dachneigungen, mindestens jedoch 15°, zulässig. Für Garagen, offene Kleingaragen (Carports) und Nebengebäude sind ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig.

### § 4 Einfriedungen

(1) Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über Bezugsebene zulässig.

(2) Für die Einfriedungen der Grundstücke sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig: Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen, vertikal gegliederte Holzzäune, rote Ziegelmauern für Sockel und Pfeiler. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einer eingrünenden Heckenbepflanzung zulässig.

Ausnahmsweise sind Maschendrahtzäune bis zu einer max. Höhe von 1,50 m mit einer entsprechenden Eingrünung zulässig.

-Einfriedungen aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind nicht zulässig.

Handwritten note: Handwritten text, possibly a reference or date.

(2) Die entsprechende Artenliste und die Pflanzvorschriften sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen, der als Anlage 3 der Begründung zu diesem Bebauungsplan beigefügt ist.

(3) In der im Bebauungsplan festgesetzten „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung: „Grünzug“ ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten.

(4) In der im Bebauungsplan festgesetzten „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung: „Spielplatz“ ist die Errichtung eines dieser Zweckbestimmung dienenden max. 64 m<sup>2</sup> großen Gebäudes zulässig.

#### § 7 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

In der im Bebauungsplan festgesetzten „Privaten Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung: „Grünzug“ ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten.

#### § 8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(1) Auf den Flächen, auf denen durch Planzeichen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgeschrieben ist (überlagerte Festsetzung mit „Öffentlichen Grünflächen“ oder „Allgemeinen Wohngebieten“), sind Bäume und Sträucher gemäß Artenliste anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(2) Die entsprechende Artenliste und die Pflanzvorschriften sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen, der als Anlage 3 der Begründung zu diesem Bebauungsplan beigefügt ist.

(3) Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens vorzunehmen.

#### § 9 Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(1) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 25 Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm gemäß Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in mindestens 6 m<sup>2</sup> große Pflanzbeete zu pflanzen.

(2) Die entsprechende Artenliste und die Pflanzvorschriften sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen, der als Anlage 3 der Begründung zu diesem Bebauungsplan beigefügt ist.

(3) Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens vorzunehmen.

#### § 10 Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

(1) Der im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen, dabei kann der Einzelstandort aus zwingenden Gründen um 3 m verschoben werden.

(2) Während der Baumaßnahmen ist der Baum nach DIN 18920 zu sichern (vgl. Grünordnungsplan).

#### § 11 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Begrenzung nachteiliger Auswirkungen auf den Natur- bzw. Grundwasserhaushalt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass das auf den Verkehrsflächen und auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser in der „Öffentlichen Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung: „Regenwasserrückhaltung“ zurückzuhalten und teilweise zu

## Landkreis Gifhorn

# Gemeinde Rühren

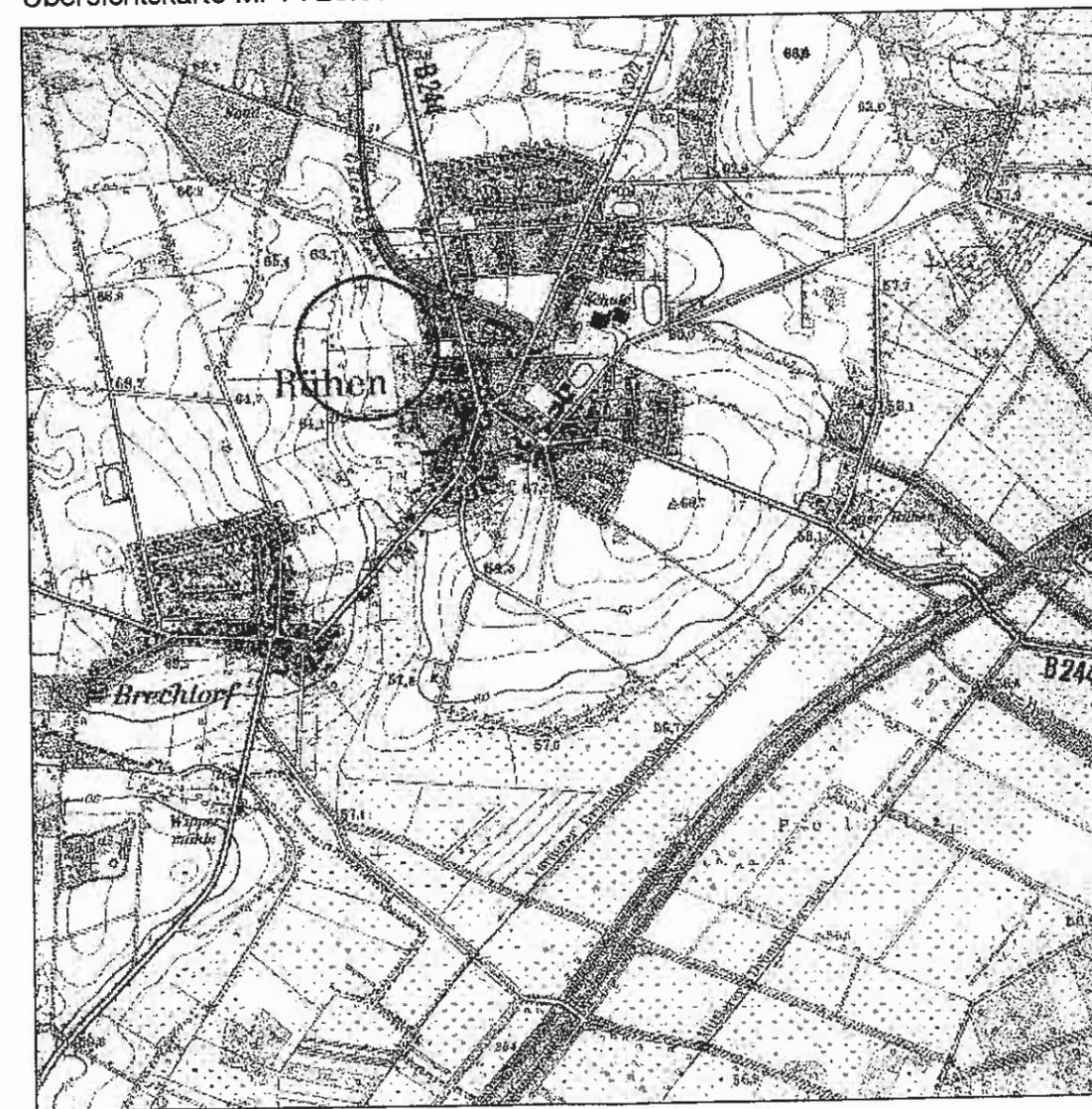
## Bebauungsplan „Brauerstieg“,

## Ortsteil Rühren

mit örtlichen Bauvorschriften

M. 1:1.000

Übersichtskarte M. 1 : 25.000



Vermessungs- und Ingenieurbüro

Müller - Stein - Stroot

Schillerstraße 62, 38440 Wolfsburg, Tel. 05361 / 2788-0, Fax 05361 / 25264



**Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz**

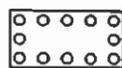
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



**Private Grünflächen Zweckbestimmung: Grünzug**  
vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen

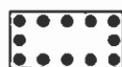
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**



**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
vgl. § 8 der textlichen Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB



**Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB



**Erhaltung von Bäumen**  
vgl. § 10 der textlichen Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

**SONSTIGE PLANZEICHEN**



**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**

§ 9 (7) BauGB

Rechtsgrundlagen: BauNVO 1990 und PlanzV 1990

(4) In der im Bebauungsplan festgesetzten „Öffentlichen Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung: „Spielplatz“ ist die Errichtung eines dieser Zweckbestimmung dienenden max. 64 m<sup>2</sup> großen Gebäudes zulässig.

**§ 7 Private Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)  
In der im Bebauungsplan festgesetzten „Privaten Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung: „Grünzug“ ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten.

**§ 8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

(1) Auf den Flächen, auf denen durch Planzeichen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgeschrieben ist (überlagerte Festsetzung mit „Öffentlichen Grünflächen“ oder „Allgemeinen Wohngebieten“), sind Bäume und Sträucher gemäß Artenliste anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
(2) Die entsprechende Artenliste und die Pflanzvorschriften sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen, der als Anlage 3 der Begründung zu diesem Bebauungsplan beigefügt ist.  
(3) Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens vorzunehmen.

**§ 9 Anpflanzen von Bäumen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
(1) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 25 Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm gemäß Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in mindestens 6 m<sup>2</sup> große Pflanzbeete zu pflanzen.  
(2) Die entsprechende Artenliste und die Pflanzvorschriften sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen, der als Anlage 3 der Begründung zu diesem Bebauungsplan beigefügt ist.  
(3) Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens vorzunehmen.

**§ 10 Erhaltung von Bäumen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)  
(1) Der im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen, dabei kann der Einzelstandort aus zwingenden Gründen um 3 m verschoben werden.  
(2) Während der Baumaßnahmen ist der Baum nach DIN 18920 zu sichern (vgl. Grünordnungsplan).

**§ 11 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zur Begrenzung nachteiliger Auswirkungen auf den Natur- bzw. Grundwasserhaushalt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass das auf den Verkehrsflächen und auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser in der „Öffentlichen Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung: „Regenwasserrückhaltung“ zurückzuhalten und teilweise zu versickern ist.

**Landkr  
Gem  
Bebau  
Ortstei  
mit örtliche**

**M. 1:1.00**

Übersichtskarte



Vermessungs-  
**Müller - Stein**  
Schillerstraße  
Februar 2003



Gemarkung: Brechtorf  
Flur: 4

Gemarkung: Rühren  
Flur: 8

240  
4

240  
5

240  
13

240  
12

124  
3

447  
239

851  
240

704  
239

Schienenweg  
Bahnhofsring

450  
239

3 6,25 3

124  
2

F+R

2,5

WA	I
0,3	△ ED
2 / 1 Wo	

124  
1

3,8

24,5

3 6,25 3

52

WA	I
0,3	△ ED
2 / 1 Wo	

3 6,25 3

WA	I
0,3	△ ED
2 / 1 Wo	

3 6,25 3

52

27,5

3 6,25 3

529  
239

239  
3

524  
239

532  
239

Bahnhofsring

525  
239

526  
239

533  
239

125

131  
229

4,1

24,5

3 6,25 3

230

801  
506

534  
239

535  
239

ÖG

F+R

F+R

2,5

3 6,25 3

27

3 6,25 3

27,5

3 6,25 3

527  
239

528  
239

Am Schützenplatz

Parkstreifen

503  
1

503  
2

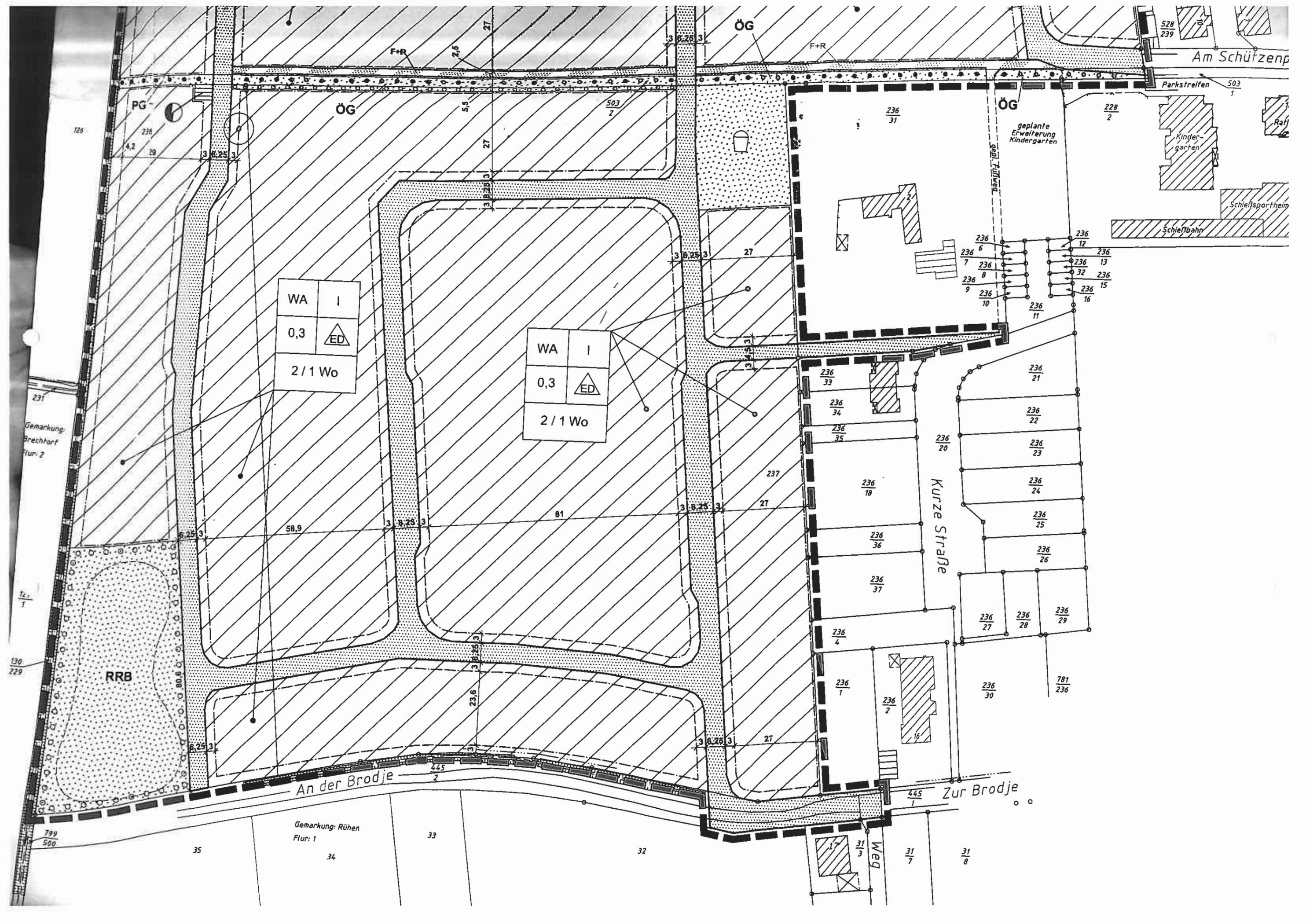
236  
31

ÖG

228  
2

geplante





Am Schürzenp

Parkstreifen 503

Kinder-  
garten

Schießsportein

Schießbahn

geplante  
Erweiterung  
Kindergarten

gepl. Fußweg

Kurze Straße

An der Brodje

Zur Brodje

WA	I
0,3	△ ED
2/1 Wo	

WA	I
0,3	△ ED
2/1 Wo	

Gemarkung:  
Brechtorf  
Flur: 2

Gemarkung: Rühren  
Flur: 1

35

34

33

32

31  
3

31  
7

31  
8

231

76  
T

130  
229

799  
500

528  
239

503

228  
2

236  
31

503  
2

236  
6

236  
7

236  
8

236  
9

236  
10

236  
12

236  
13

32  
236

236  
15

236  
16

236  
21

236  
22

236  
23

236  
24

236  
25

236  
26

236  
27

236  
28

236  
29

236  
30

781  
236

236  
33

236  
34

236  
35

236  
18

236  
36

236  
37

236  
4

236  
1

236  
2

31  
3

31  
7

31  
8

ÖG

ÖG

ÖG

PG

F+R

F+R

RRB

27

237

27

27

27

27

27

27

27

27

27

27

27

27

27

27

27

81

445

445

2,5

5,5

3,6,25,3

3,6,25,3

3,6,25,3

3,6,25,3

3,6,25,3

3,6,25,3

3,6,25,3

3,6,25,3

3,6,25,3

3,6,25,3

3,6,25,3

3,6,25,3

4,2

4,2

4,2

4,2

4,2

4,2

4,2

4,2

4,2

4,2

4,2

4,2

58,9

80,6

80,6

80,6

126

126

126

126

126

126

126

126

126

126

Gemarkung: Brechtorf  
Flur: 4

Gemarkung: Röhren  
Flur: 8

240  
4

124  
3

124  
2

124  
1

125

230

126

124  
3

450  
239

3 5,25 3

21,5

3 5,25 3

50

3,8

24,5

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

131  
229

4,1

24,5

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

WA	I
0,3	ED
2 / 1 W0	

WA	I
0,3	ED
2 / 1 W0	

WA	I
0,3	ED
2 / 1 W0	

WA	I
0,3	ED
2 / 1 W0	

WA	I
0,3	ED
2 / 1 W0	

PG

ÖG

F+R

2,5

27

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

5,5

2

503

2

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

27

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

27

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

27

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

238

4,2

29

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

231

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

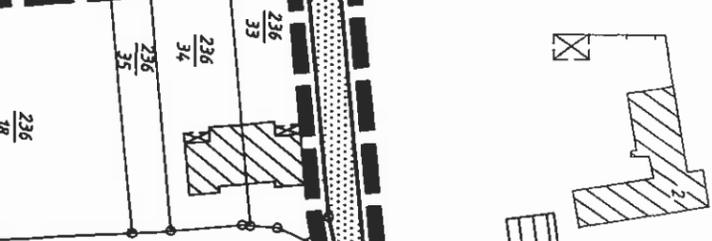
3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3 5,25 3

3markung:  
schorf  
nr. 2



236

31

236

18



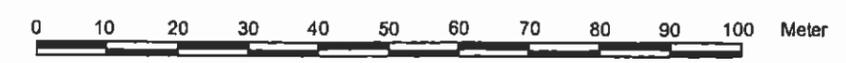
WA	I
0,3	△ ED
2/1 Wo	

WA	I
0,3	△ ED
2/1 Wo	

Kurze Straße

An der Brodje

Zur Brodje



M.