

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 m²,

Baugrundstücke für Doppelhaushälften mind. 375 m².

§ 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 m² sowie die Anlage einer Containerstellfläche von maximal 30 m². 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 correction.

(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 m² 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 m² 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

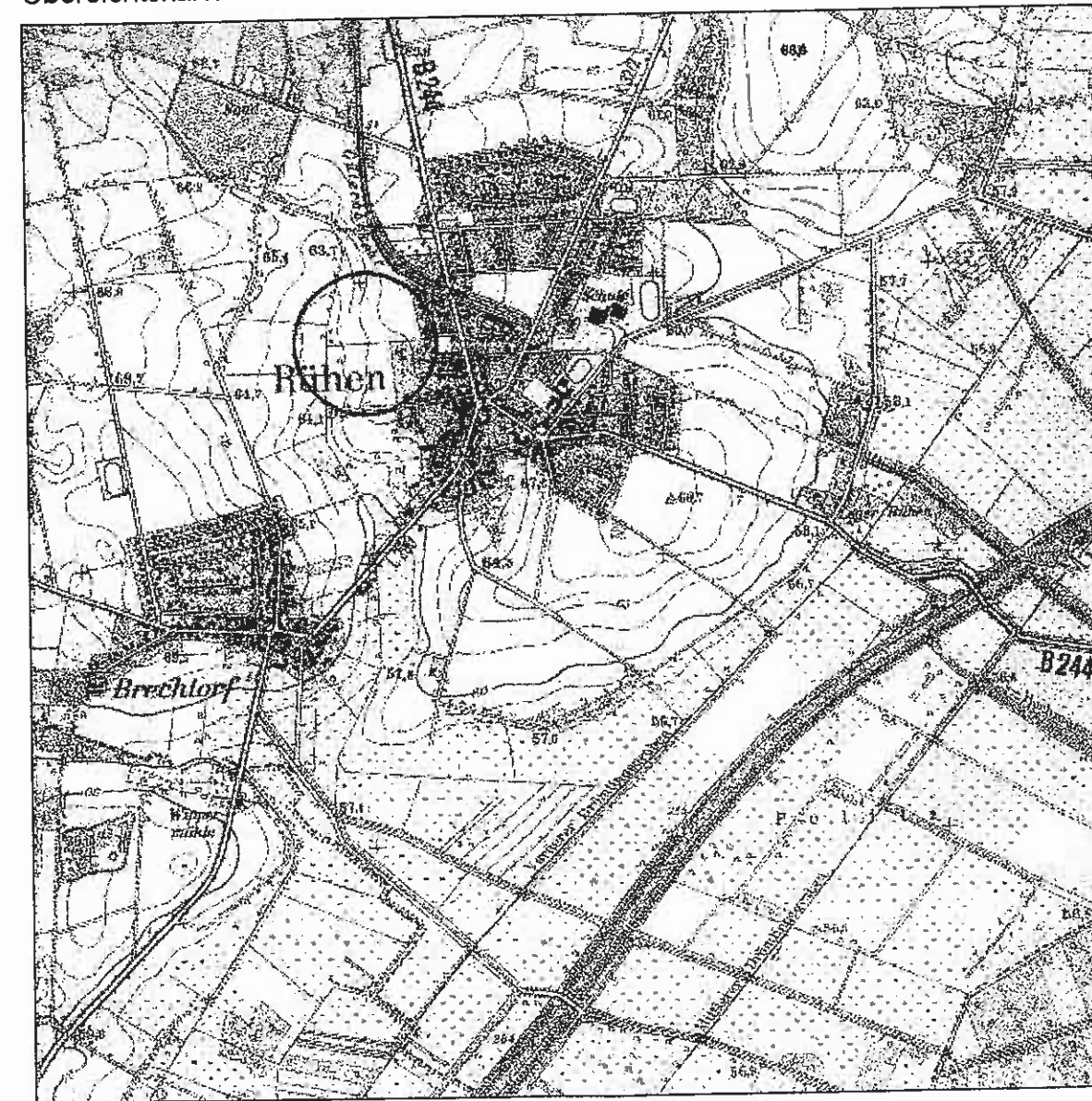
Bebauungsplan „Brauerstieg“,

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

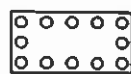
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



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

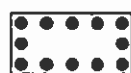
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

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: „Grünzug“ ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten.

(4) In der im Bebauungsplan festgesetzten „Öffentlichen Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung: „Spielplatz“ ist die Errichtung eines dieser Zweckbestimmung dienenden max. 64 m² 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 m² 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

124
2

704
239

Schienenweg
Bahnhofsring

124
1

239
6

239
5

239
1

3,8

24,5

3,8,25,3

F+R

2,5

| | |
|----------|------|
| WA | I |
| 0,3 | △ ED |
| 2 / 1 Wo | |

529
239

524
239

532
239

533
239

526
239

525
239

527
239

528
239

534
239

535
239

536
239

537
239

538
239

539
239

540
239

541
239

542
239

543
239

544
239

545
239

| | |
|----------|------|
| WA | I |
| 0,3 | △ ED |
| 2 / 1 Wo | |

| | |
|----------|------|
| WA | I |
| 0,3 | △ ED |
| 2 / 1 Wo | |

27,5

52

3,8,25,3

Bahnhofsring

Am Schützenplatz

230

125

131
229

4,1

24,5

3,8,25,3

801
506

27

3,8,25,3

ÖG

F+R

F+R

2,5

3,8,25,3

ÖG

geplante
Einbauten

Parkstreifen

503
1

236
31

228
2

503
2



| | |
|--------|----|
| WA | I |
| 0,3 | ED |
| 2/1 Wo | |

| | |
|--------|----|
| WA | I |
| 0,3 | ED |
| 2/1 Wo | |

Gemarkung: Rühren
Flur: 1

35

34

33

32

31/7

31/8

Weg

Zur Brodje

An der Brodje

Kurze Straße

Am Schützenplatz

geplante Erweiterung Kindergarten

Kindergarten

Schießbahn

Schießsportheim

Rathaus

Parkstreifen

503

528

239

228/2

236/31

236/2

236/12

236/13

236/32

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

16

17

31/3

31/7

31/8

236/6

236/7

236/8

236/9

236/10

236/11

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

16

17

31/3

31/7

31/8

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

16

17

31/3

31/7

31/8

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

16

17

31/3

31/7

31/8

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

16

17

31/3

31/7

31/8

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

16

17

31/3

31/7

31/8

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

16

17

31/3

31/7

31/8

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

16

17

31/3

31/7

31/8

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

16

17

31/3

31/7

31/8

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

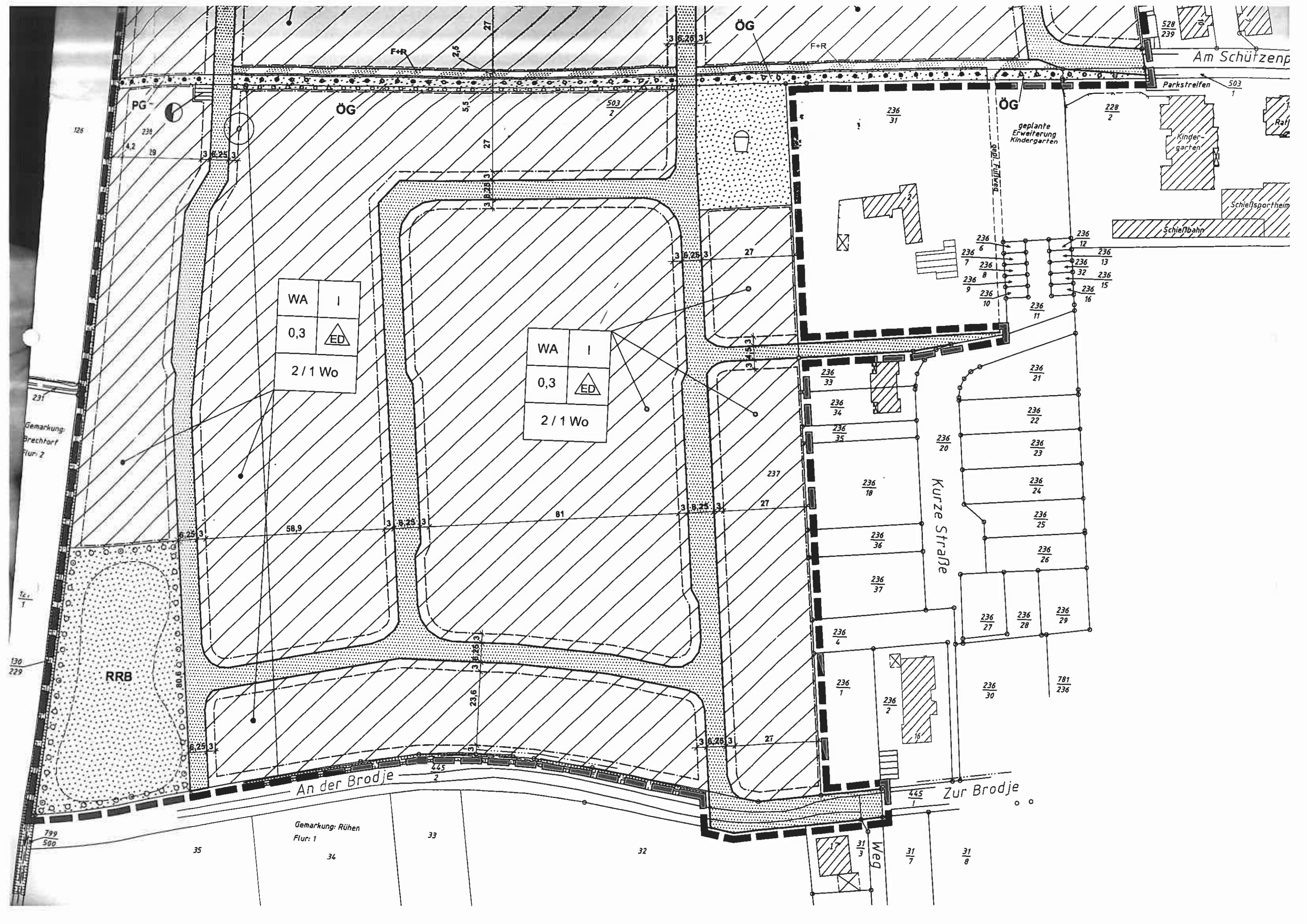
236/2

16

17

31/3

31/7



| | |
|--------|------|
| WA | I |
| 0,3 | △ ED |
| 2/1 Wo | |

| | |
|--------|------|
| WA | I |
| 0,3 | △ ED |
| 2/1 Wo | |

Gemarkung:
Brechtorf
Flur: 2

Gemarkung: Rühren
Flur: 1

Am Schürzenp

Kurze Straße

An der Brodje

Zur Brodje

Kinder-
garten

Schießbahn

Weg

799
500

35

34

33

32

31
7

31
8

781
236

Parkstreifen 503

228
2

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

236
31

236
32

236
33

236
34

236
35

236
36

236
37

236
38

236
39

236
40

236
41

236
42

236
43

236
44

236
45

236
46

236
47

236
48

236
49

236
50

236
51

236
52

236
53

236
54

236
55

236
56

236
57

236
58

236
59

236
60

236
61

236
62

236
63

236
64

236
65

236
66

236
67

236
68

236
69

236
70

236
71

236
72

236
73

236
74

236
75

236
76

236
77

236
78

236
79

236
80

236
81

236
82

236
83

236
84

236
85

236
86

236
87

236
88

236
89

236
90

236
91

236
92

236
93

236
94

236
95

236
96

236
97

236
98

236
99

236
100

236
101

236
102

236
103

236
104

236
105

236
106

236
107

236
108

236
109

236
110

236
111

236
112

236
113

236
114

236
115

236
116

236
117

236
118

236
119

236
120

236
121

236
122

236
123

236
124

236
125

236
126

236
127

236
128

236
129

236
130

236
131

236
132

236
133

236
134

236
135

236
136

236
137

236
138

236
139

236
140

236
141

236
142

236
143

236
144

236
145

236
146

236
147

236
148

236
149

236
150

236
151

236
152

236
153

236
154

236
155

236
156

236
157

236
158

236
159

236
160

236
161

236
162

236
163

236
164

236
165

236
166

236
167

236
168

236
169

236
170

236
171

236
172

236
173

236
174

236
175

236
176

236
177

236
178

236
179

236
180

236
181

236
182

236
183

236
184

236
185

236
186

236
187

236
188

236
189

236
190

236
191

236
192

236
193

236
194

236
195

236
196

236
197

236
198

236
199

236
200

236
201

236
202

236
203

236
204

236
205

236
206

236
207

236
208

236
209

236
210

236
211

236
212

236
213

236
214

236
215

236
216

236
217

236
218

236
219

236
220

236
221

236
222

236
223

236
224

236
225

236
226

236
227

236
228

236
229

236
230

236
231

236
232

236
233

236
234

236
235

236
236

236
237

236
238

236
239

236
240

236
241

236
242

236
243

236
244

236
245

236
246

236
247

236
248

236
249

236
250

236
251

236
252

236
253

236
254

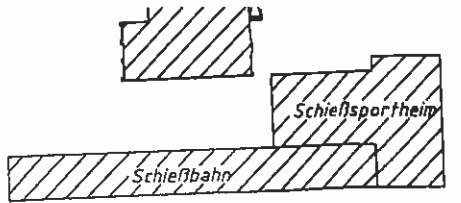
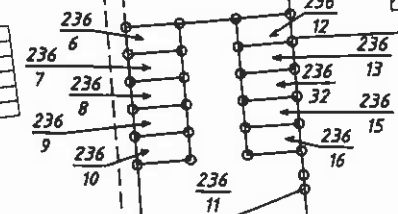
236
255

236
256

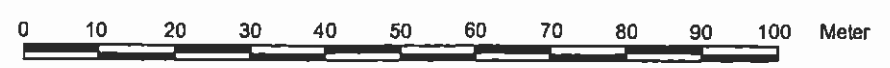


| | |
|--------|----|
| WA | I |
| 0,3 | ED |
| 2/1 Wo | |

| | |
|--------|----|
| WA | I |
| 0,3 | ED |
| 2/1 Wo | |



Gemarkung: Rügen
Flur: 1



M.