

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.9.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. §2 Abs.1 BauGB am 3.2.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
Rühen, den 20.11.97



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1.12.1994). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wolfsburg, den 17.11.97



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Dipl.-Ing. Harro Gade
Schillerstraße 62
38440 Wolfsburg
Tel. 05361 / 25091

Wolfsburg, den 01.12.94
30.10.96
4.9.97

[Signature]
Dipl.-Ing.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.9.1995 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. §3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.9.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.10.95 bis 20.11.95 gem. §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rühen, den 20.11.97



Öffent

Der Rat der Gemeinde geänderten Entwurf stimmt und die öffentl §3 Abs. 3 Satz 1, 2. h Ort und Dauer der öff ortsüblich bekanntgem

Der Entwurf des Beb 9.12.96 bis 20 ausgelegen.

Rühen, den 20.11.97

Der Rat der Gemeinde geänderten Entwurf o stimmt und die einges BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sin bis zum gegeben.

Rühen, den

Der Rat der Gemein brachten Bedenken u Sitzung am 4.9.1997 beschlossen.

Rühen, den 20.11.97

Der Bebauungsplan i gem. § 11 BauGB ang

Der Landkreis Gifhorn von Rechtsvorschrift BauGB).

Der Landkreis Gifhorn 1A7 61/6170 erklärt, daß er unter von Rechtsvorschrift

Gifhorn den

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.10.1996 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung ~~mit der Einschränkung~~ gem. §3 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.11.96 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 9.12.96 bis 20.01.97 gem. §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rühen, den 20.11.97

M. Sater
Gemeindedirektor
Bürgermeister
Verenlichtete Änderung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem §3 Abs.3 Satz 2 BauGB beschlossen

Den Beteiligten im Sinne von §13 Abs.1 Satz 2 BauGB wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rühen, den Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem §3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 9.9.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rühen, den 20.11.97

M. Sater
Gemeindedirektor
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist dem Landkreis Gifhorn am 26.11.97 gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Der Landkreis Gifhorn hat bis zum die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Der Landkreis Gifhorn hat am 17.02.1998 (AZ 61/6170-00/40/45) erklärt, daß er unter Auflagen/mit Maßgaben keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Gifhorn, den
Landkreis Gifhorn
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage
(L.S.)

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (AZ.) aufgeführten Auflagen/Maßgaben /Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Rühen, den Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§11 Abs. 3 BauGB) ist gem § 12 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Gifhorn bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden

Rühen, den Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden

Rühen, den 09.08.2006
M. Sater
Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

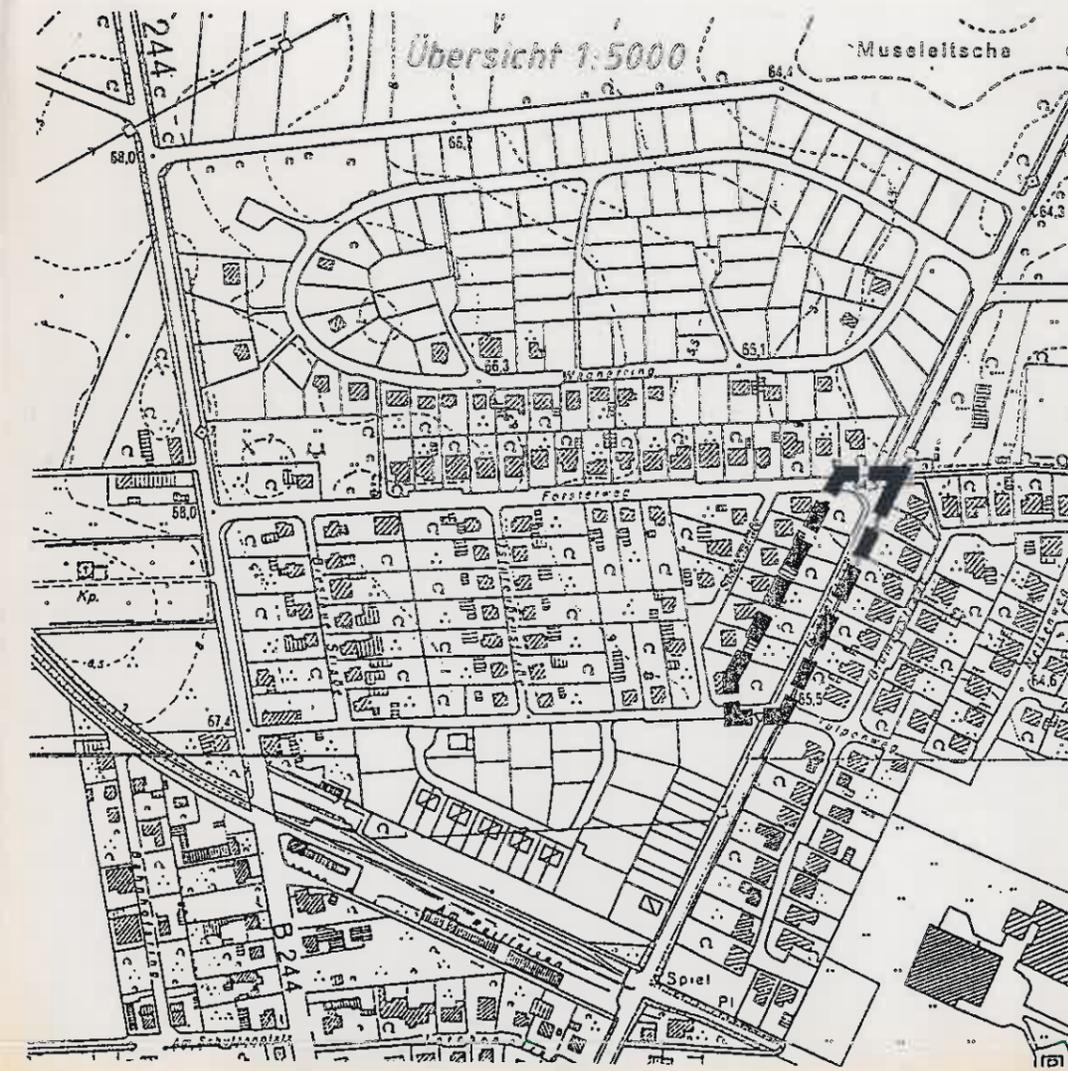
Rühen, den Gemeindedirektor

Präambel

(mit örtlichen Bauvorschriften)
Auf Grund des §1 Abs. 3 und des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Mariental diesen Bebauungsplan "Hinter dem Bahnhof an der Giebelstraße - 1. Änderung - mit örtl. Bauvorschrift - bestehend aus den nebestehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebestehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Rühen, den 20.11.1997


M. Sater
stellv. Bürgermeister
Gemeindedirektor
Bürgermeister



94BP2512/7
(fd.-Nr.:005)

Landkreis Gifhorn
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage
(L.S.)

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

§1 Geltungsbereich: Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rühen.

§2 Dachformen: In dem gesamten Baugebiet sind die Dächer der Wohngebäude nur als Krüppelwalm-, Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 30-45 Grad zulässig. Bei Walmdächern kann der Walm bis 60 Grad betragen. Garagen und sonstige Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume können mit einer Abweichung der Dachneigung der einzelnen Dachflächen von 10 Grad zulässig.

§3 Oberflächen der Außenwände: Aneinander gebaute Garagen in Farbgebung, Material und Proportionen einheitlich erstellt werden. Sie müssen einheitliche Dachformen und Dachneigungen haben.

§4 Ordnungswidrigkeiten: Ordnungswidrig handelt nach §91 Abs. 3 Nr. 5 NBauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§1 und 3 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. §91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu DM 100.000,- geahndet werden.

7. Gemäß § 20(3) BauNVO wird festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß und deren Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen sind.

Bebauungsplan

"Hinter dem Bahnhof
an der Giebelstraße"

- 1. Änderung -

mit örtlicher Bauvorschrift

Gemeinde Rühen
Landkreis Gifhorn
Maßstab 1:1000

Urschrift
Urschrift

580 qm
20,0 m

vorhandene bzw. ge-
gehörigen Straßen-

max. 1,30m über
Fahrbahnoberkante
max 9,50m über
Fahrbahnoberkante

Bebauungsplan
"Triftstücke"

Verkehrslärm tags:



Rühen, den 20.11.97

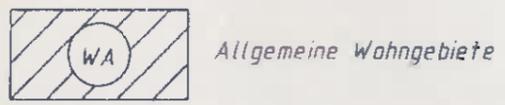


W. Peters
Gemeindedirektor
Bürgermeister

Gifhorn, den

Planzeichenerklärung

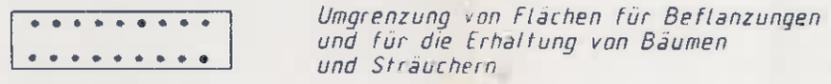
Art der baulichen Nutzung (BauNVD 1990)



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

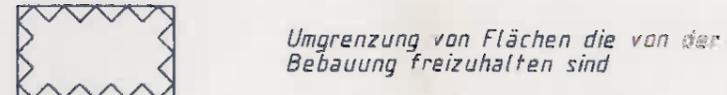
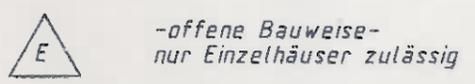
Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Geschäftflächenzahl (siehe textliche Festsatzung 7)
- 0,3 Grundflächenzahl
- 1 Zahl der Vollgeschosse

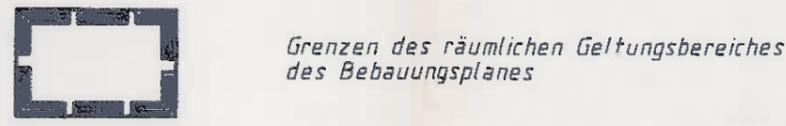


sonstige Planzeichen

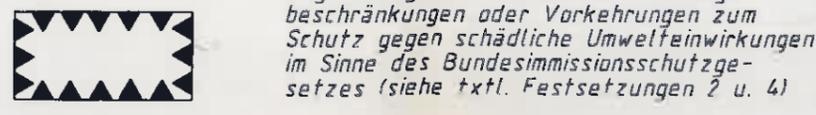
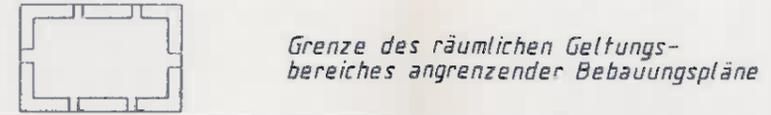
Bauweise, Baugrenzen



Baugrenze



Verkehrsflächen



Textliche Festsetzungen

1. Die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtdreiecke, Bewuchs und Bebauung sowie jeglicher Sichtbehinderung) über Straßenkrone freizuhalten.
2. Aus Gründen des Lärmschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes ist festgelegt:
 - 2.1 Auf den Grundstücken ist entlang der Westgrenze Grundstückseigentümer eine Gehölzpflanzung mit 40- Laubgehölzen - Sträuchern - auf 100qm anzulegen und zu halten. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen zu nehmen.
 - Innerhalb der Flächen mit den Festsetzungen von "Umgrenzung der Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" gilt:
 - 2.2 a) Die Bepflanzung ist gemäß textlicher Festsetzungen zu nehmen. Bestehende Gehölze sind auf die zu pflanzenden Gehölze anzurechnen.
 - b) Von der K32 (Giebelstraße) ist zu den neu zu bildenden Grundstücken je Grundstück nur ein Zu- und Abfahrtsweg mit einer Breite von 3,50m - entsprechend der Zeichnung im Bebauungsplan - zulässig. Die entlang der Grenze zur K32 festgelegte 5m breite Gehölzpflanzung darf nur zur Bildung dieser 3,5m breiten Abfahrtswege unterbrochen werden.
3. Auf jedem neu zu bildenden Hausgrundstück ist vom Grundstückseigentümer mindestens 1 heimischer Laubbaum der Größe (Stammumfang in 1m Höhe über dem Erdboden) anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen zu nehmen.
- 4.1 Für die neu zu errichtenden Wohngebäude sind - bis zu einer Tiefe von 19m von der Straßenbegrenzungslinie der K 32 für die Innenräume der Wohngebäude Schallschutzfenster erforderlich.
- 4.2 Die Grundrißgestaltung der Wohngebäude muß im gesamten Bereich erfolgen, dass die Belüftung der Schlafräume von der abgewandten Seite (K 32) erfolgt.
5. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt: Die Mindestbreite der Grundstücke beträgt:
6. Die Höhenlage der Gebäude wird bezogen auf die vorkommende Fahrbahnoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßensegments wie folgt begrenzt:
 - Oberkante Fußboden Erdgeschoß
 - Gebäudehöhe (Firsthöhe)