

Vermessungsbüro
Stein & Stroot
Schillerstraße 62
38440 Wolfsburg
Tel. 05361/27880 Fax 05361/25264



Teilbereich B
M 1 : 2.000

Quellen: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2014 LGLN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	WA Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 7 und Nr. 8
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
GRZ Grundflächenzahl siehe textliche Festsetzung Nr. 2	h max. Höhe baulicher Anlagen siehe textliche Festsetzung Nr. 4
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	O Offene Bauweise
	ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig siehe textliche Festsetzung Nr. 3 und Nr. 7
	MF Baugrenze
VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	Strassenverkehrsflächen
	Strassenverkehrsflächen, Mischfläche
	Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft siehe textliche Festsetzung Nr. 10
SONSTIGE PLANZEICHEN	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen siehe textliche Festsetzung Nr. 14
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzung
	durch Verkehrsträger vorbelastete Fläche siehe textliche Festsetzung Nr. 16
	Ortsdurchfahrtsgrenze 0,812
Nachrichtlich:	W III B Wasserschutzgebiet Das Plangebiet liegt insgesamt innerhalb der Zone W III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Rühren. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind entsprechend zu berücksichtigen.

Bauverbotszone gem. § 9 des Bundesstraßengesetzes, 20,0m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der B 244.

Textliche Festsetzungen

- I. Art der baulichen Nutzung**
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden in Anwendung des § 1 (5) BauNVO die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.
Die gem. § 4 Abs. 3 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
2. Im WA-Gebiet ist die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ nur um bis zu 30 % durch die hier genannten baulichen Anlagen zulässig. Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten.
3. Im WA-Gebiet sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.
4. a) Die Erdgeschossfertigtülbodenhöhe (OKFF ED) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen.
b) Die zulässige Firsthöhe (FH) im gesamten Baugebiet ist auf maximal 9,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenschnittes.
5. Im WA-Gebiet 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.
6. Im WA-Gebiet 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.
7. Die Mindestbauplatzgröße beträgt:
a) bei Einzelhäusern 600 m²;
b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 350 m².
- III. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
8. Im gesamten Plangebiet ist für neu zu bildende Grundstücke ein Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.
- IV. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 24 und 25 BauGB
9. Im Bereich der Wippsaler-Niederung sind Flächen aus der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland bzw. Ackerfläche) herauszunehmen. Diese Flächen werden durch Belassen / Wiederherstellung des natürlichen Wassermanagements entsprechend dem natürlichen Biototyp entwickelt und auf Dauer gesichert.
Siehe hierzu Kapitel "Ausgleichsmaßnahmen" des Gutachtens zur "Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Regelungen".
10. Die Fläche mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und der Bezeichnung „A/AZ“ ist aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und entsprechend dem Planzschema „E“ zu bepflanzen.
Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten, mindestens drei Jahre zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue gleichartige zu ersetzen.
11. Die Vorgartenfläche (Hausingangsbereich) darf maximal bis zu 30 % durch Oberflächenbefestigungen für Stellplätze und die Hausanzugung versiegelt werden. Für die Befestigungen der Hausingangsbereiche und Zufahrten auf den Grundstücken sind Materialien zu wählen, die ein Versickern des anfallenden Niederschlagswassers ermöglichen.
12. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.
13. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung innerhalb des Plangebietes vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die entsprechend dem Kapitel "Ausgleichsmaßnahmen" des Gutachtens zur "Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Regelungen" durchzuführen sind. Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Flurstücken 266, 267, 268/2, 434/2, 491, 679/266, 677/268, 680/268 und 898/268 in der Flur 8 der Gemarkung Rühren entsprechend zugeordnet. ☐

(*) Hinweis:
Die Ausgleichsmaßnahmen aus der textlichen Festsetzung Nr. 13 werden den durch Vermessung neu entstandenen Folgeflurstücken entsprechend zugeordnet!

- V. Lärmschutz**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
14. Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand zulässig. Die Oberkante des Lärmschutzwalles muss mindestens 3,0 m über dem Bezugspunkt liegen. Bei einer Lärmschutzwand muss die Oberkante mindestens 2,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Lärmschuttwall ist auf beiden Seiten mit geeigneten Pflanzen zu begrünen. Hierfür sollen folgende Gehölze verwendet werden: Gemeiner Schneeball, Roter Hirtentagel, Haselnuss, Besenrose, jeweils als Strauch, 2 "verschult", Höhe 60-100 cm (siehe hierzu Untersuchung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs - Gestaltungsmaßnahmen).
Bezugspunkt für die Höhe des Lärmschutzwalles und der Lärmschutzwand ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der B 244.
15. In dem Planbereich der durch Verkehrslärm von der B 244 vorbelastet ist, ist die Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen für Menschen im Sinne des § 43 Abs. 1 NBUO zulässig, wenn die in der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in der jeweils geltenden Fassung - vorgegebenen Schalldämmmaße eingehalten werden.
Schlafräume und Kinderzimmer sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass ihre Fenster nicht zur B 244 (Lärmquelle) weisen.
Innerhalb dieses Bereiches sind Außenwohnbereiche (Terrassen) durch abschirmende Maßnahmen (Schallschutzwand) auf dem jeweiligen Grundstück zu schützen.

Hinweis:
Der gesamte Plangebietbereich ist ein Bodendenkmal im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDenkMSchG). Alle Maßnahmen, die dazu führen können, daß Bodendenkmale oder Teile davon beseitigt, beschädigt oder beeinträchtigt werden könnten sind mit der zuständigen Unteren Denkmalpflegebehörde abzustimmen bzw. soweit es notwendig ist, sind die erforderlichen Genehmigungen rechtzeitig zu beantragen. Zuwiderhandlungen können als Straftat gewertet (§ 34 NDenkMSchG) oder als Ordnungswidrigkeiten (§ 35 NDenkMSchG) geahndet werden. Im Falle des § 34 kann eine Freiheitsstrafe bis zu zwei Jahren oder eine Geldstrafe verhängt werden. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 250.000,00 € geahndet werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 68 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan und den nachstehenden /nebenstehenden /obstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Rühren, den
Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.12.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Rühren, den
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000

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



Gemarkung: Rühren
Flur: 8
Aktenzeichen: 13SO0208

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig gem. (Stand vom 20.11.2013).

..... den
(Ort) (Datum)

(Antliche Vermessungsstelle)

(Unterschrift) (Siegel)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 12.07.2014
ArGoPlan
Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz
Architekt
Brahmsstraße 51
38518 Gifhorn

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.03.2014 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 31.03.2014 bis einschließlich 02.05.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Rühren, den
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anträge gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.05.2014 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rühren, den
Bürgermeister

Inkrafttreten

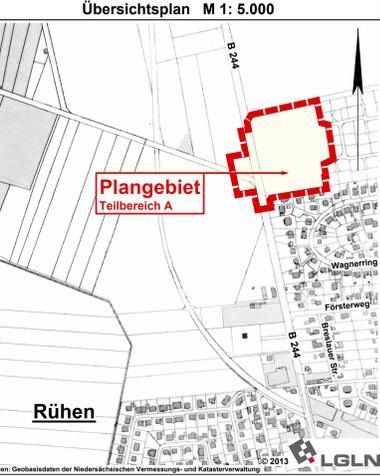
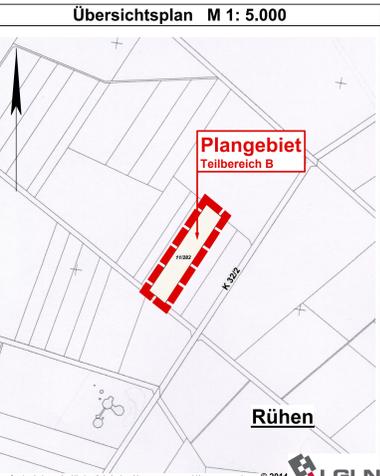
Der Bebauungsplan / die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am
im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am
rechtsverbindlich geworden.

Rühren, den
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1-3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Rühren, den
Bürgermeister



Quellen: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2014 LGLN

Zweitschrift der URSCHRIFT

Gemeinde: Rühren
Ortsteil: Rühren
Bebauungsplan: "Museleitsche II", 2. Änderung

	Dipl.-Ing. Waldemar Goltz Architekt Brahmsstraße 51 38518 Gifhorn	Maßstab: 1 : 1.000
		Datum: 13.01.2014
Tel.: Mobil: 0171-6123396 Fax: 05371-18806 E-Mail: w.goltz@argoplan.de		geändert: 21.01.2014 22.01.2014 23.01.2014 26.05.2014 08.07.2014 17.07.2014