

Vervielfältigung fuer gewerbliche
Zwecke verboten!

(§ 13 und 19 des Nds. Vermessungs-
und Katastergesetzes vom 2. 7. 1985
Nds. GVBl. S. 187)

W III A 14
66

Flur 2
66 33
Brechtort
A1a
66 29
66 44
66 42
66 43
66 46
66 82
66 84
66 83
66 80
71 37
71 40
71 61
66 81
71 42
71 41
202 1
67
66 79
66 72
66 71
66 82
66 83
66 90
71 62
66 90

TEILBEREICH
M 1: 1.



DURCH VERKEHRSLÄRM
VORBELASTETE FLÄCHE

BAUVERBOTZONE



Lindenstrasse - K31/2 -

Angefertigt im Januar 2004
durch Doering, VT

Auftragsnr. 2004-8001
Gemarkung Brechtort
Flur 2
Maststab 1: 1000

DIPL.-ING. JUERGEN ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Knickwall 16
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
38518 GIFHORN

TEILBEREICH
M 1: 5.0C

Brechtort

Vordere Drömlingswiesen
Vord. Drömlingsgraben
L
DRÖMLING



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 10

Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl
siehe textliche Festsetzung Nr. 2



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß



Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, in m über einem Bezugspunkt
siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
siehe textliche Festsetzung Nr. 4

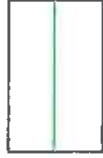


Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen, Mischflächen



Straßenbegrenzungslinie

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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 5



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 6

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Durch Verkehrslärm vorbelastete Fläche
siehe textliche Festsetzung Nr. 11

Nachrichtlich

Bauverbotszone gem. § 24 des Nieders. Straßengesetzes 20,0 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der K 31/2



Wasserschutzgebiet



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts



FFH-Gebiet und Landschaftsschutzgebiet „Drömling“

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (Niedersächsische Bauordnung) wird dieser Bebauungsplan, bestehend aus dem Bebauungsplan und den nachstehenden Nebenschriften, als Satzungsplan aufgestellt.

Rühen, den 22.03.2006


Bürgermeister

(Si)

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1000

Die Verwertung ist nur für eigene oder die nichtöffentliche Wiedergabe gestattet. Die Verwertung über das amtliche Vermessungsgesetz (Vermessungsgesetz, Seite 5). Die Planunterlage ist ein Bestandteil des Katasters und weist die städtischen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze (Stand vom 01/2004) auf. Sie ist hinsichtlich der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei zu bildenden Grenzen in die örtlichen

Gifhorn, den 15.03.2006


(Unterschrift)
Öffentl. best. Verm.-Ing.



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde

Gifhorn, den 08.03.2006


(Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rühen hat dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 3 Satz 1 der Niedersächsischen Bauordnung bekannt gemacht. Der Entwurf der öffentlichen Auslegung ist ab dem 21.11.2005 bis zum 21.11.2005 öffentlich auslegen.

Rühen, den 22.03.2006


Bürgermeister

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Plangebiet Teilbereich „A“ des Bebauungsplanes „In den oberen Balken - Erweiterung“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelungen der ÖBV setzen einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer, Einfriedungen sowie der Grundstücksbefestigungen.

§ 2 Dächer

1. Für die Dächer der Hauptgebäude sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48° zulässig.
2. Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig. Werden diese baulichen Anlagen an das Hauptgebäude angebaut, ist das Dach in der gleichen Art wie für das Hauptgebäude auszuführen.
3. Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 und Nr. 2 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie dienen (Sonnenkollektoren/ Photovoltaikanlagen, Passivhäuser).

§ 3 Einfriedungen

Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt als Zäune und/oder als lebende Hecke zulässig.

Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.

Hinweis:

Die Grenzabstände von Hecken nach dem Nds. Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

§ 4 Grundstücksbefestigungen

Das Material für die Befestigung auf den Grundstücken (z.B. Zufahrten, Terrassen und Zuwegungen) ist so zu wählen, daß ein Versickern des anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht wird. Davon ausgenommen sind die notwendigen Stellplätze auf der Grundlage der NBauO.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 1 und 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis € 500.000,00 geahndet werden.

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO zulässigen
- Schank- und Spelsewirtschaften (Nr. 2),
- Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 3)
ausgeschlossen.
Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten.
3. Höhe der baulichen Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:
a) Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen.
b) Die zulässige Traufhöhe (TH) der Gebäude ist auf maximal 4,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. (Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks und Oberkante Dachhaut)
c) Die zulässige Firsthöhe (FH) ist auf maximal 9,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.
4. Je Wohngebäude sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen, bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1. Nr. 6 BauGB).
5. a) Innerhalb der Flächen im Teilbereich „A“ mit der Bezeichnung „A 1a“ und der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nach „Pflanzschema 1“ (siehe Anlage zur Begründung) vorzunehmen.
b) Auf allen privaten Baugrundstücken ist auch außerhalb der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB je angefangene 200 m² versiegelte Fläche (überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstücksbefestigungen) 1 Laubbaum entsprechend dem „Pflanzschema 1“ (siehe Anlage zur Begründung) anzupflanzen. Wahlweise können je Laubbaum 3 Obstbäume angepflanzt werden.
c) Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen
6. Innerhalb der Fläche im Teilbereich „B“ mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die bisherige intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung zu extensivieren. Diese Fläche darf nur zweimal im Jahr gemäht werden. Die erste Mahd kann ab dem 01.07. eines Jahres erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren. Auf eine Düngung ist zu verzichten.
Auf dieser Fläche wird eine ca. 30-40 cm tiefe, ca. 15 x 30 m große Blenke angelegt. Der genaue Standort der Blenke auf der Fläche ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
7. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung innerhalb des Teilbereiches „A“ vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb der Teilbereiche „A“ und „B“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Flurstücken 66/63 und 66/79 Flur 2 der Gemarkung Brechtorf im Teilbereich „A“ entsprechend zugeordnet.
8. Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze und Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
9. Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen.
10. Die Mindestbauplätze
a) bei Einzelhäusern
b) bei Doppelhäusern
11. In dem Planbereich von Gebäuden ist die Anpflanzung - vorgelagert - zulässig, wenn die Grundstücke entsprechend