

SATZUNG

der Gemeinde Rühren über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im OT Eischott

Aufgrund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. Nr. 27/2006 S. 473) i.V.m. § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) - beide Gesetze in den zur Zeit gültigen Fassungen - hat der Rat der Gemeinde Rühren in seiner Sitzung am **14.07.2011** folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in den nachstehenden Plänen im Maßstab 1 : 5000 / 1 : 1000 durch eine rot/schwarz gestrichelte Linie gekennzeichnet. Die Pläne sind Bestandteil der Satzung.

§ 2

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung gelten folgende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB:

I. Dorfgebiete (§ 5 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Im Dorfgebiet werden die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4, Nr. 8 und Nr. 9 BauNVO allgemein zulässigen

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (Nr. 4),
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 8),
 - Tankstellen (Nr. 9),
- ausgeschlossen.

Die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil der Satzung.

II. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger, offener Bauweise.

III. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 3 und Nr. 6 BauGB)

1. Je Wohngebäude sind bei Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig (§ 9 Abs. 1. Nr. 6 BauGB).
2. Die Mindestbauplatzgröße für neu zu bildende Baugrundstücke beträgt:
 - a) bei Einzelhäusern 800 m²;
 - b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 450 m².

IV. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- a) Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen.
- b) Die zulässige Firsthöhe (FH) ist auf maximal 9,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.

V. Vermeidung

Die vorhandenen Gehölze sind entsprechend den Vorgaben aus der Eingriffsbilanzierung nach den naturschutzrechtlichen Regelungen (V1, V2, V3 und V4) zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.
Anfallendes Oberflächenwasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern (V2, nicht in Karte 2 dargestellt).

VI. Ausgleich

Als angemessene Einbindung der neuen Bebauung in die Landschaft, als Kompensation für die Beeinträchtigung der Arten- und Lebensgemeinschaften sowie als bodenverbessernde Maßnahme mit positiven Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind die Maßnahmen durchzuführen, die als Ausgleichsmaßnahmen A1, A2, A3 und A4 in der Eingriffsbilanzierung nach den naturschutzrechtlichen Regelungen festgelegt sind.
Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige neue zu ersetzen.

Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung innerhalb des Satzungsbereiches vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb des Satzungsbereiches im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind. Die Ausgleichsmaßnahmen werden dem Flurstück 22, Flur 1 der Gemarkung Eischott entsprechend zugeordnet.

§ 3

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rühren, den

Gemeinde Rühren

Bürgermeister

Siegel