

PLANUNTERLAGE 1: 1000

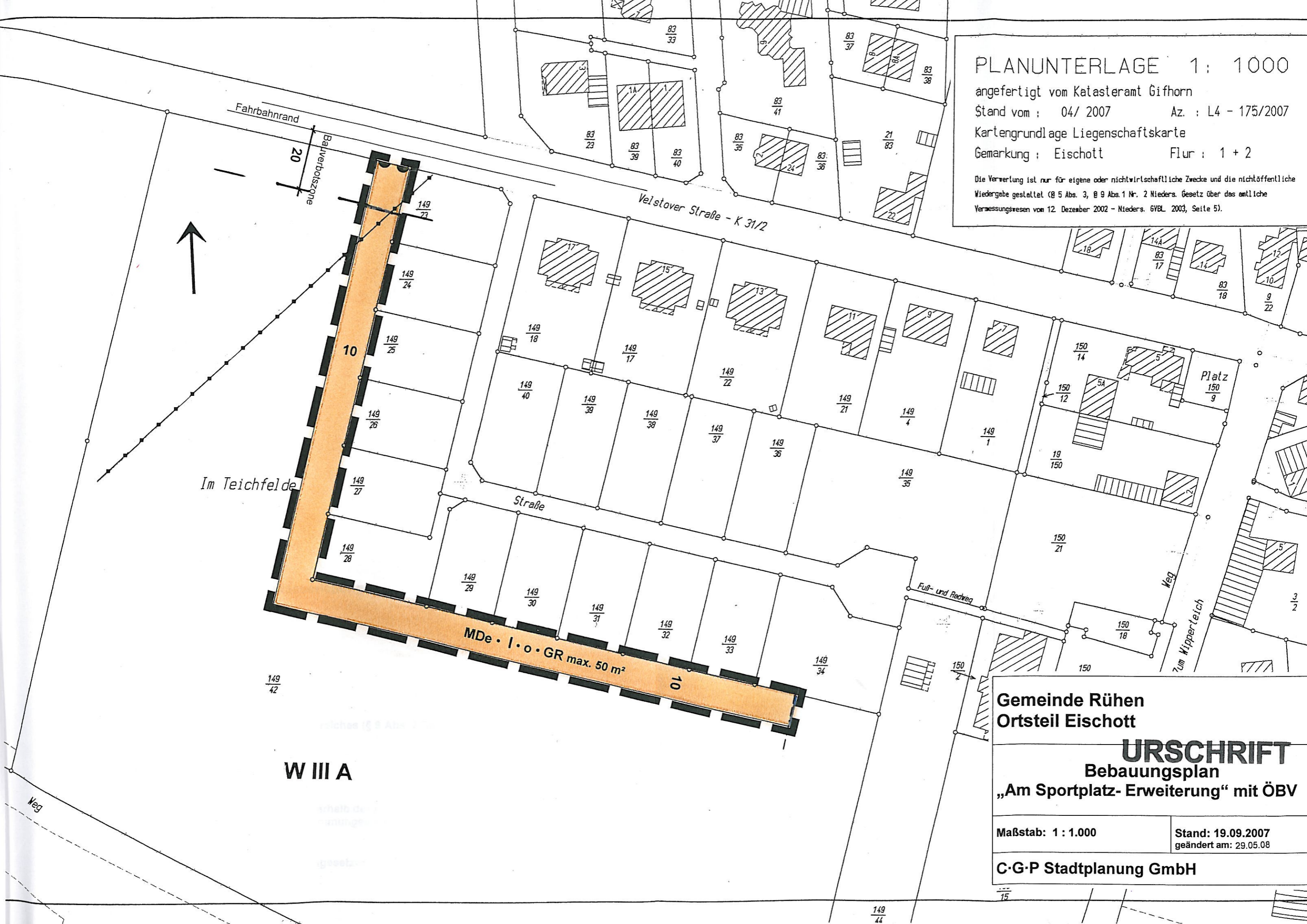
angefertigt vom Katasteramt Gifhorn

Stand vom: 04/ 2007 Az.: L4 - 175/2007

Kartengrundlage Liegenschaftskarte

Gemarkung: Eischott Flur: 1 + 2

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die nichtöffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Nieders. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Nieders. GVBL 2003, Seite 5).



Gemeinde Rühren  
Ortsteil Eischott

**URSCHRIFT**  
Bebauungsplan  
„Am Sportplatz- Erweiterung“ mit ÖBV

Maßstab: 1 : 1.000

Stand: 19.09.2007  
geändert am: 29.05.08

C-G-P Stadtplanung GmbH

W III A

MDe · I · o · GR max. 50 m²


10

10

# Planzeichenerklärung

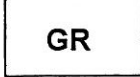
## Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO))

 **MDe** Dorfgebiet, eingeschränkt (§ 5 BauNVO)  
siehe textliche Festsetzung Nr. 1

## Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

 **GR** Grundfläche, maximal  
siehe textliche Festsetzung Nr. 1

 **I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 **O** Offene Bauweise

 **Baugrenze**

## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

## Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

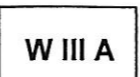
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

 **20 kV Leitung, oberirdisch**

## Sonstige Planzeichen

 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

## Nachrichtlich

 **W III A** Wasserschutzgebiet  
Das Plangebiet liegt insgesamt innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Eischott. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind entsprechend zu berücksichtigen..

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

## Textliche Festsetzungen

1. Im eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) ist in Ergänzungen zu den zulässigen Nutzungen des B-Planes „Am Sportplatz“, mit ÖBV, 1. Änderung nur die Errichtung von Stallgebäuden mit einer Grundfläche von maximal 50 m<sup>2</sup> zulässig.  
Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig.  
Die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO benannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist pro 50 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche 1 Obstbaum- Hochstamm oder Laubbaum als Einzelbaum anzupflanzen. Als Laubbaum sollen folgende Arten Verwendung finden:  
Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Feldulme (*Ulmus carpinifolia*), Bergulme (*Ulmus montana*).  
Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

## Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

### § 1 – Geltungsbereich

#### 1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Am Sportplatz- Erweiterung“.  
Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

#### 1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung von Dächern sowie von Außenwandflächen.

### § 2 – Dächer

1. Es sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 50° zulässig.
2. Dachdeckungen sind aus gebranntem Ton und Beton nach der RAL Farbkarte 840 in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit vorzunehmen.

Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 und 2 sind begrünte Dächer und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.

### § 3 – Außenwände, Fassaden

Die Außenflächen der Gebäude sind aus Holz herzustellen. Zulässig sind auch gemauerte Außenwände, die jedoch eine Holzverkleidung erhalten müssen.  
Es sind nur braune Farbtöne nach der RAL Farbkarte 840 zulässig.

### § 4 – Ordnungswidrigkeiten

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