

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen, privat



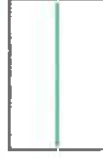
Straßenverkehrsfläche, Mischfläche



Fußweg



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Grünflächen

Grünfläche, privat



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

zu erhaltender Baum
siehe textliche Festsetzung Nr. 15



Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 19



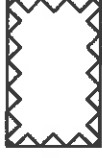
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 20



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
siehe textliche Festsetzung Nr. 17



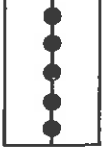
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzung

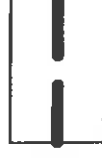


Sichtdreieck



Von jeglicher Sichtbehinderung (Bebauung und Bewuchs) in mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante jederzeit freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

durch Verkehrslärm vorbelastete Fläche
siehe textliche Festsetzung Nr. 18



Ortsdurchfahrtsgrenze



Nachrichtlich

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

VO genannten Zufahrten.

6. Im WA-Gebiet und den MI2 MI3-Gebieten sind bei Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

7. Im MI1-Gebiet mit der Festsetzung „nur Hausgrupp Reihenhäuser maximal 1 Wohnung zulässig.

8. a) Die Erdgeschosßfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) über dem Bezugspunkt liegen.

b) Die zulässige Firsthöhe (FH) im gesamten Baug zugspunkt festgesetzt.
Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straß rigen Straßenabschnittes.

9. Im WA-Gebiet und den MI2 MI3-Gebieten sind die rechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (Carports) sowie Garagen nur in den überbaubaren

10. Im WA-Gebiet und den MI2 MI3-Gebieten sind die rechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren und Einrichtungen nur innerhalb der überbaubaren Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinflüsse

11. Die Mindestbauplatzgröße beträgt:

a) bei Einzelhäusern 600 m²;

b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte

c) bei Reihenhausbauung je Reihenhauseinheit

III. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

12. Im gesamten Plangebiet ist für neu zu bildende Verkehrsflächen in einer Breite von maximal 4

IV. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB

13. Im Bereich der Wippenaler-Niederung sind Flächen landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland bzw. Acker) werden durch Belassen/Wiederherstellung des natürlichen Biotoptyp entwickelt und auf die Siehe hierzu Kapitel "Ausgleichsmaßnahmen" die des erforderlichen Ausgleichs auf der Grundlage

14. Die Vorgartenfläche (Hauseingangsbereich) darf festigungen für Stellplätze und die Hauszugangsbereiche und Zufahrten auf die die ein Versickern des anfallenden Niederschlags

15. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gekennzeichnetes ihres Abganges durch standortgerechte Gehölze

16. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde innerhalb des Plangebietes vorbereitet, wird durch entsprechend dem Kapitel "Ausgleichsmaßnahmen" und des erforderlichen Ausgleichs auf der Grundlage durchzuführen sind.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Flurstücken 578/56 tlw., 56/18 tlw. und 453/2 tlw. in der Flur 2

V. Lärmschutz

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

17. Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zulässig. Die Oberkante des Lärmschutzwalles ist auf beiden Seiten zu liegen. Der Lärmschutzwall ist auf beiden Seiten für folgende folgende Gehölze verwendet werden: Haselnuß, Besenginster, jeweils als Strauch, 2^{te} Untersuchung des Eingriffs und des erforderlichen Bezugspunkt für die Höhe des Walles ist die Straße

18. In dem Planbereich der durch Verkehrslärm von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen für Menschen, wenn die in der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorgegebenen Schalldämmmaße eingehalten werden auf den Grundstücken so anzuordnen, dass sie innerhalb dieses Bereiches sind Außenwohnbereichen (Schallschutzwand) auf dem jeweiligen Grundstück

VI. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

19. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gr/fr/lr) ist zu und der direkten Anlieger festzusetzen.

20. Das Leitungsrecht (lr) ist in einer Breite von 2,00 Metern festzusetzen.

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.
2. Im Mischgebiet 1 (MI1) werden in Anwendung des § 1 (5) BauNVO die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2, 4, 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen
- Geschäfts- und Bürogebäude (Nr. 2),
- sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 4),
- Gartenbaubetriebe (Nr. 6),
- Tankstellen (Nr. 7),
- Vergnügungstätigkeiten i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8) ausgeschlossen.
Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Im Mischgebiet 2 (MI2) werden in Anwendung des § 1 (5) BauNVO die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen
- Gartenbaubetriebe (Nr. 6),
- Tankstellen (Nr. 7),
- Vergnügungstätigkeiten i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8) ausgeschlossen.
Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
4. Im Mischgebiet 3 werden in Anwendung des § 1 (5) BauNVO die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2, 6, 7, und 8 BauNVO zulässigen
- Geschäfts- und Bürogebäude (Nr. 2),
- Gartenbaubetriebe (Nr. 6),
- Tankstellen (Nr. 7),
- Vergnügungstätigkeiten i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8) ausgeschlossen.
Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 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
5. Im WA- Gebiet und den MI1 MI3- Gebieten ist 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 nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten.
 6. Im WA- Gebiet und den MI2 MI3- Gebieten sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.
 7. Im MI1- Gebiet mit der Festsetzung „nur Hausgruppen zulässig“ sind bei Wohngebäuden je Reihenhaus maximal 1 Wohnung zulässig.
 8. a) Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (OKFF EG) 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 Straßenabschnittes.
 9. Im WA- Gebiet und den MI2 MI3- Gebieten 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.
 10. Im WA- Gebiet und den MI2 MI3- Gebieten 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.

11. Die Mindestbauplatzgröße beträgt:

- a) bei Einzelhäusern 600 m²;
- b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 375 m²;
- c) bei Reihenhausbebauung je Reihenhauseinheit 200 m².

III. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

12. 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, 25 a und 25 b BauGB

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat die Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung nachstehend nebenstehenden ~~oberstehenden~~ textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rühen, den 28.07.2006


Bürgermeister



Aufstellungsbeschluss

Der Rat-Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung vom 06.12.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.01.06 ortsüblich bekanntgemacht.

Rühen, den 28.07.2006


Bürgermeister

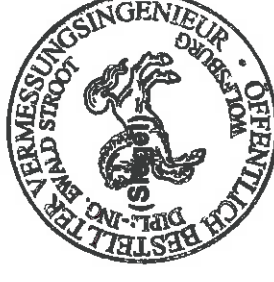
Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1000

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke die nichtöffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 1 Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 GVBl. 2003, Seite 5). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Katasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01/2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellungen der Grenzbaulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wolfsburg, den 26.07.2006


(Unterschrift)



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 26.07.2006


(Unterschrift)

ArGoPlan

Dipl.-Ing.

Waldemar Golt

Architekt Stadtplaner
Magdeburger Ring 2 - 11
38518 Gifhorn



6. Im WA-Gebiet und den MI2 MI3-Gebieten sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

7. Im MI1-Gebiet mit der Festsetzung „nur Hausgruppen zulässig“ sind bei Wohngebäuden je Reihenhaushaus maximal 1 Wohnung zulässig.

8. a) Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (OKFF EG) 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 Straßenabschnittes.

9. Im WA-Gebiet und den MI2 MI3-Gebieten 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.

10. Im WA-Gebiet und den MI2 MI3-Gebieten 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.

11. Die Mindestbauplatzgröße beträgt:

- a) bei Einzelhäusern 600 m²;
- b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 375 m²;
- c) bei Reihenhausbauung je Reiheneinheit 200 m².

III. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

12. 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, 25 a und 25 b BauGB

13. Im Bereich der Wipperaller-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 Biotyp 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".

14. Die Vorgartenfläche (Hauseingangsbereich) darf maximal bis zu 30 % durch Oberflächenbefestigungen für Stellplätze und die Hauszuwegung versiegelt werden. Für die Befestigungen der Hauseingangsbereiche und Zufahrten auf den Grundstücken sind Materialien zu wählen, die ein Versickern des anfallenden Niederschlagswassers ermöglichen.

15. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen:

16. 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 64/1, 55 tW., 580/56 tW., 579/56 tW., 578/56 tW., 56/18 tW. und 453/2 tW. in der Flur 2 der Gemarkung Rühren entsprechend zugeordnet.

V. Lärmschutz

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

17. Innerhalb der Fläche für Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles zulässig. Die Oberkante des Lärmschutzwalles muss mindestens 3,0 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Lärmschutzwall ist auf beiden Seiten mit geeigneten Pflanzen zu begrünen. Hierfür sollen folgende Gehölze verwendet werden: Gemeiner Schneeball, Roter Hartriegel, Haselnuß, Besenginster, jeweils als Strauch, 2*verschult, Höhe 60-100 cm (siehe hierzu Untersuchung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs Gestaltungsmaßnahmen). Bezugspunkt für die Höhe des Walles ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der B 244.

18. 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 NBauO 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 sie von der Lärmquelle abgewandt liegen. Innerhalb dieses Bereiches sind Außenwohnbereiche (Terrassen) durch abschirmende Maßnahmen (Schallschutzwand) auf dem jeweiligen Grundstück zu schützen.

VI. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

19. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gr/fr/lr) ist zugunsten der Ver- und Entsongsträger und der direkten Anlieger festzusetzen.

20. Das Leitungsrecht (lr) ist in einer Breite von 2,00 m zugunsten der LSW LandE-Stadtwerke Wolfsburg GmbH & Co.KG festzusetzen.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 26.07.2006

ArGoPlan
Dipl.-Ing.

Waldemar Goltz
(Unterschrift)

Waldemar Goltz
Architekt Stadtplaner
Magdeburger Ring 2 - 10
38518 Gifhorn