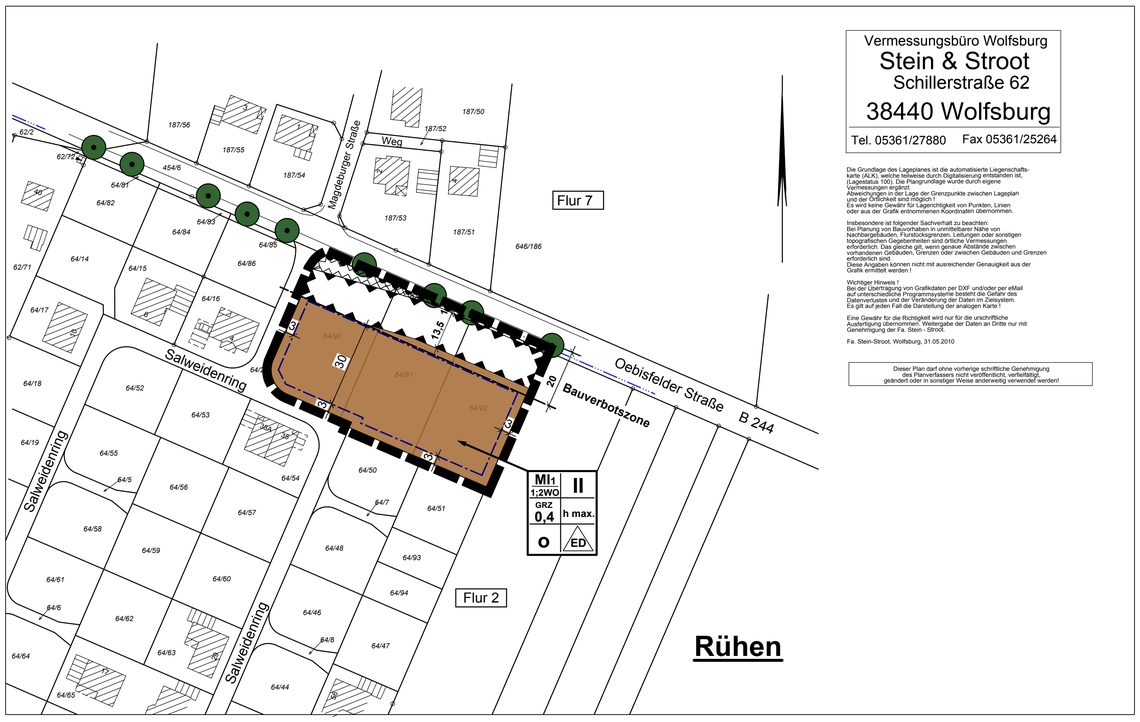


Vermessungsbüro Wolfsburg
Stein & Stroot
Schillerstraße 62
38440 Wolfsburg
Tel. 05361/27880 Fax 05361/25264

Die Grundlage des Lageplanes ist die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), welche teilweise durch Digitalisierung entstanden ist. (Lagestatus 100). Die Plangrundlage wurde durch eigene Vermessungen ergänzt.
Abweichungen in der Lage der Grenzpunkte zwischen Lageplan und der Örtlichkeit sind möglich !
Es wird keine Gewähr für Lagerichtigkeit von Punkten, Linien oder aus der Grafik entnommenen Koordinaten übernommen.

Insbesondere ist folgender Sachverhalt zu beachten:
Die Grenzen der Grundstücke, einschließlich Abstände von Nachbargebäuden, Flurstücksgrenzen, Leitungen oder sonstigen topografischen Gegebenheiten sind örtliche Vermessungen erforderlich. Das gleiche gilt, wenn genaue Abstände zwischen vorhandenen Gebäuden, Grenzen öder zwischen Gebäuden und Grenzen erforderlich sind.
Diese Angaben können nicht mit ausreichender Genauigkeit aus der Grafik ermittelt werden !

Wichtiger Hinweis !
Bei der Übertragung von Grafikdaten per DXF und/oder per eMail auf unterschiedliche Programmsysteme besteht die Gefahr des Datenverlustes und der Veränderung der Daten im Zielsystem.
Es gilt auf jeden Fall die Darstellung der analogen Karte !

Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für die urschriftliche Ausfertigung übernommen. Weitergabe der Daten an Dritte nur mit Genehmigung der Fa. Stein - Stroot.

Fa. Stein-Stroot, Wolfsburg, 31.05.2010

Dieser Plan darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Planverfassers nicht veröffentlicht, verfälscht, geändert oder in sonstiger Weise anderweitig verwendet werden!

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

MI1 1:2WO — **Mischgebiete** (§ 6 BauNVO) **siehe textliche Festsetzung**

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ — **Grundflächenzahl**

II — **Zahl der Vollgeschosse**

h max. — **Höhe baulicher Anlagen**

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

o — **Offene Bauweise**

ED — **Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

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)

Zu erhaltender Baum

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Nachrichtlich:

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

Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Bau

1. **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),
   - Vergnügungsstätten 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 Bebauungsplane

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 MI1- Gebiet 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.**

3. **Im MI1- Gebiet sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig**

4. **a) Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (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.

5. **Im MI1- 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 MI1- 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 375 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, 25 a und 25 b BauGB

9. **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 Biotoptyp 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 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 Niederschlagwassers ermöglichen.**

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

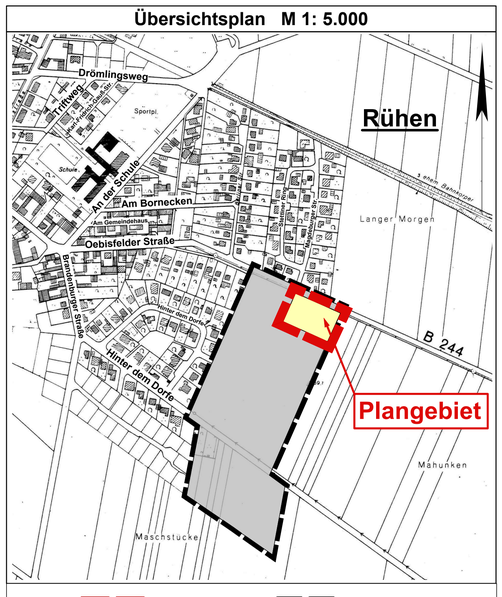
12. **Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung innerhalb des Plangebietes vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die entsprechend dem Kapitel "Ausgleichsmaßnahmen" des Gutachtens zur "Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Regelungen" durchzuführen sind.**
    Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Flurstücken 64/1, 55 tlw., 580/56 tlw., 579/56 tlw., 578/56 tlw., 56/18 tlw. und 453/2 tlw. in der Flur 2 der Gemarkung Rühen entsprechend zugeordnet.

V. Lärmschutz
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

13. **Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 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.**

14. **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.**

Übersichtsplan M 1: 5.000



Geltungsbereich des Bebauungsplans "Rippeitz", 1.Änderung

Geltungsbereich des Bebauungsplans "Rippeitz"

ENTWURF

Gemeinde: **Rühen**
Ortsteil: **Rühen**
Bebauungsplan: **"Rippeitz", 1.Änderung**

ArGo Plan Architekt
Dipl.-Ing. *Waldemar Goltz*
Brahmsstraße 51
38518 Gifhorn
Tel.: 05371/18806 Mobil: 0171-6325396 Fax: 05371/18805 E-Mail: w.goltz@argoplan.de

Maßstab: **1: 1.000**
Datum: **01.06.2010**
geändert: