

Textliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA3) sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und daher ausgeschlossen.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA2) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und daher ausgeschlossen.
3. Im Mischgebiet (MI) sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO zulässigen
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 6);
 - Tankstellen (Nr. 7);
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerblich Nutzungen geprägt sind (Nr. 8)ausgeschlossen.
Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und daher ausgeschlossen.
4. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) ist die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ nur um bis zu 30 % durch die hier genannten baulichen Anlagen zulässig. Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten.
5. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA3) ist
 - a) die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ nur um bis zu 20 % durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 genannten baulichen Anlagen zulässig. Von der Begrenzung ausgenommen sind die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten;
 - b) die Traufenhöhe mit max. 5,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Traufen im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie von Außenwandfläche und Dachfläche.
6. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA2) sind abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäude über 50 m Länge zulässig.
7. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA3) sind je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.
8. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA2) und im Mischgebiet (MI) sind je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sowie je Reiheneinheit maximal 2 Wohnungen zulässig.
9. Im gesamten Baugebiet ist
 - a) die zulässige Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen auf maximal 9,5 m über dem jeweiligen Bezugspunkt (BP) festgesetzt. Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren BP zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage;
 - b) die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude nicht höher als 0,75 m über Bezugspunkt zulässig.
Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.
10. Garagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze – sog. Carports) sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
11. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze (Vorgarten) nicht zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen, Zufahrten.
12. Die Größe der einzelnen Baugrundstücke darf das Mindestmaß von
 - a) 600 m² bei Einzelhäusern;
 - b) 350 m² bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte;
 - c) 200 m² je Reiheneinheitnicht unterschreiten.

13. Im gesamten Plangebiet ist für neu zu bildende Grundstücke ein Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von max. 6,0 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke in Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt (Ein- und Ausfahrtsverbot).
14. Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der Bundesstraße 244 vorbelastet. Dies gilt in dem Lärmpegelbereich III und zwar zwischen der B 244 und der mit LPIII gekennzeichneten Linie. Bei der Sanierung oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden sind folgende Punkte zu beachten.
1. Innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereichs gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen entsprechend des nachfolgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes zu realisieren:
 - a) bei Aufenthalts- und Wohnräumen 35 dB,
 - b) bei Büroräume und ähnliches 30 dB.
 2. In Schlafräumen und Kinderzimmern sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.
- Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 14.07.2015, Az.: 8000 653 006/215 UBS 072. Das schalltechnische Gutachten sowie die DIN 4109 – „Schallschutz im Hochbau“ kann während der allgemeinen Dienststunden im Gemeindebüro eingesehen werden.

15. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind i.S. von § 9 Abs. 1 a BauGB folgende Maßnahmen vorzunehmen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan

1. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung **M1** ist durch artenarme Grünlandensaat zu einem Magerrasen zu entwickeln. Die Fläche ist durch jährliche Mahd vor Verbuschung zu schützen, dauerhaft zu pflegen und vor entgegenstehenden Nutzungen zu schützen.
2. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung **M2** ist mit Feldgehölzen zu bepflanzen. Verwendet werden z.B. folgende Gehölzarten:
Buche (*Fagus sylvatica*), Sandbirke (*Betula pendula*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*).

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

In der Gemarkung Rühren, Flur 9, Flurstück 855/252 und Flur 10, Flurstück 457/262, wird ein Trassenteilstück mit einer Länge von 375 m und einer Breite von 12 m, somit 4.500 m² Fläche in ihrem Bestand gesichert. Durch teilweise Übersandung der Gleisbereiche ist die Fläche zum Biototyp Sandtrockenrasen und Ruderalflur auf Sandboden zu entwickeln. Außerdem sind 2 – 3 Wildsträucher (z.B. Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*)) randlich auf der Trassenfläche zu pflanzen.

Die Unterhaltung der Maßnahmen obliegt der Gemeinde Rühren als Eigentümer der Flächen. Die Lage der Flächen zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die anzupflanzenden Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue gleichwertige zu ersetzen.

16. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB festgesetzt sind. Die Maßnahmen werden den Grundstücken in den Plangebietten „Koleitsche“ mit ÖBV, 1. Änderung entsprechend zugeordnet.

Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)

§ 1 – Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Koleitsche“, 1. Änderung.
Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachneigung u. Dachgauben) und Einfriedungen.

§ 2 – Dächer

2.1 Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig.

2.2 Für Garagen und Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig.
Die Flachdächer können auch als begrünte Dächer ausgeführt werden.

2.3 Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 2.1 und Nr. 2.2 sind Wintergärten.

2.4 Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf max. 2/3 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Für die Bemessung der Gaubenlänge ist der Gaubenfuß maßgeblich.

§ 3 Einfriedungen

Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über dem Bezugspunkt zulässig.

Ausgenommen von der Regelung sind straßenseitige Grundstücksgrenzen in den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt (Ein- und Ausfahrtsverbot).

Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

§ 4 – Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 84 Abs. 3 und 4 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Bau-
maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 und 3 dieser
ÖBV entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße ge-
ahndet werden.