



Rühren

Gemeinde: Rühren
 Bemerkung: Rühren
 Flur 1
 Maßstab 1:1000

A.-Nr.: 06PL1129
 Datum: 28.11.2006
 Vermessungsbüro Wolfsburg
Stein & Stroot
 Schillerstraße 62
38440 Wolfsburg
 Tel. 05361/27880 Fax 05361/25264

Vervielfältigung nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet. (§5 Abs.3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen v. 12. Dez. 2002)

WA₂ II	h max.
GRZ	0,35
h max.	9,5m
	0

WA₁ I	h max.
1:2W/O	0,35
GRZ	9,5m
	0

Weg 452/2

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 und 9 (2) Nr. 2 BAUGB i.V.m. § 4 BAUNVO

1. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA1“ werden in BAUNVO die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BAUNVO zulässigen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und St...

CHENERKLÄRUNG

ILICHEN NUTZUNG
 (Abs. 1 Nr.1 BaUGB ; §§ 1-11 BAUNVO)

emeine Wohngebiet WA1

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Allgemeine Wohngebiet WA1
(§ 4 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1; Nr. 3; Nr. 4; Nr. 5 und Nr. 8



Allgemeine Wohngebiet WA2
(§ 4 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 2; Nr. 3 und Nr. 5

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ

Grundflächenzahl

I / II

Zahl der Vollgeschosse

h max.

Höhe baulicher Anlagen
siehe textliche Festsetzung Nr. 5

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

O
Offene Bauweise

ED
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentlich
Strassenverkehrsflächen, öffentlich

privat
Strassenverkehrsfläche, privat

Strassenbegrenzungslinie

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

(§ 5 Abs. 2 Nr.7 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

R
Regenrückhaltebecken A1
siehe textliche Festsetzung Nr. 12

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)

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
siehe textliche Festsetzung Nr. 10 und Nr. 11

Erhaltung von Bäumen V1 - V6
siehe textliche Festsetzung Nr. 10

Anpflanzen von Bäumen A2 - A4
siehe textliche Festsetzung Nr. 10

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzung

TEXTLICHE FESTSETZUNG

I. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 und 9 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 4 f

1. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung BauNVO die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässige - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht störenden Handwerksbetriebe ausgeschlossen Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Bebauungsplanes.

2. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung BauNVO die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässige - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht störenden Handwerksbetriebe ausgeschlossen Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Bebauungsplanes.

3. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung baulicher Vorhaben und sonstiger Anlagen (Seniorenter Umstände zulässig (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der tritt dann ein, wenn diese baulichen Vorhaben und Bestimmung entsprechen. Für diesen Fall wird als festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für „seniorengerechten Vorhaben“ zugeordnet und ihm untergeordnet sind, zugelassen. Die ausnahmsweise festgesetzten bestimmten Umstände.

II. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i.V.m. §§ 16 (2) Nr

3. Im WA1- und WA2- Gebiet ist die nach § 19 Abs. lässige Überschreitung der GRZ nur um bis zu 30 % gen zulässig. Ausgenommen davon sind die in § 19

4. Im WA1- Gebiet sind bei Wohngebäuden je Einzelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

5. a) Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) dem Bezugspunkt liegen.
b) Die zulässige Firsthöhe (FH) im gesamten Baupunkt festgesetzt.

Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straße Straßenabschnittes.

6. Im WA1- und WA2- Gebiet sind die gem. § 12 Abs. ten zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch tgen nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

7. Im WA1- und WA2- Gebiet sind die nach § 14 Abs. ten auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfrie

8. Die Mindestbauplatzgröße beträgt:
a) bei Einzelhäusern 800 m²;
b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 4

III. Anschluss anderer Flächen an die Verkeh

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

9. Im gesamten Plangebiet ist für neu zu bildende G Verkehrsfläche in einer Breite von maximal 4,0 m z

IV. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnah

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung v

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB

10. Die im „Naturschutzfachlichen Gutachten (April/Mi: erforderlichen Ausgleichs auf der Grundlage der n „Ergänzenden Untersuchung (Mai 2008)“ dargelegte Vermeidung (V1 bis V7) und zum Ausgleich (A1 bis der Gemeinde vorbereiteten Eingriffs in den Natur dem Gutachten bei der Realisierung des Bauaus Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ; tige zu ersetzen.

11. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemein innerhalb des Plangebietes vorbereitet, wird durch des Plangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 B Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Flurstück der Gemarkung Rügen im Plangebiet entsprechen

V. Wasserflächen und Flächen für die Wass

die Regelung des Wasserabflusses
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

12. Innerhalb der im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 Bau(

TEXTLICHE FESLEIUNGEN

Rühen, den
11.1.2011
Bürgermeister



I. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 und 9 (2) Nr. 2BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

1. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA1“ werden in Anwendung des § 1 (5) BauNVO die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen, Schank- und Speisewirtschaften sowie - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe ausgeschlossen.
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA2“ werden in Anwendung des § 1 (5) BauNVO die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen, Schank- und Speisewirtschaften sowie - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe ausgeschlossen.
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA2“ ist die Errichtung seniorengerechter baulicher Vorhaben und sonstiger Anlagen (Seniorenwohnanlage) nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der für die Zulässigkeit maßgebliche Umstand tritt dann ein, wenn diese baulichen Vorhaben und sonstigen Anlagen nicht mehr der o.g. Zweckbestimmung entsprechen. Für diesen Fall wird als Folgenutzung „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.
Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA2“ werden ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem „seniorengerechten Vorhaben“ zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit gilt bis zum Eintritt der oben festgesetzten bestimmten Umstände.

II. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i.V.m. §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO

3. Im WA1- und WA2-Gebiet 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.

4. Im WA1-Gebiet sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

5. a) Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75m 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 (Fahrbahnmittelle) des zugehörigen Straßenschnittes.

6. Im WA1- und WA2-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.

7. Im WA1- und WA2-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.

8. Die Mindestbauplatzgröße beträgt:
a) bei Einzelhäusern 800 m²;
b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 450 m²;

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

9. Im gesamten Plangebiet ist für neu zu bildende Grundstücke ein Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

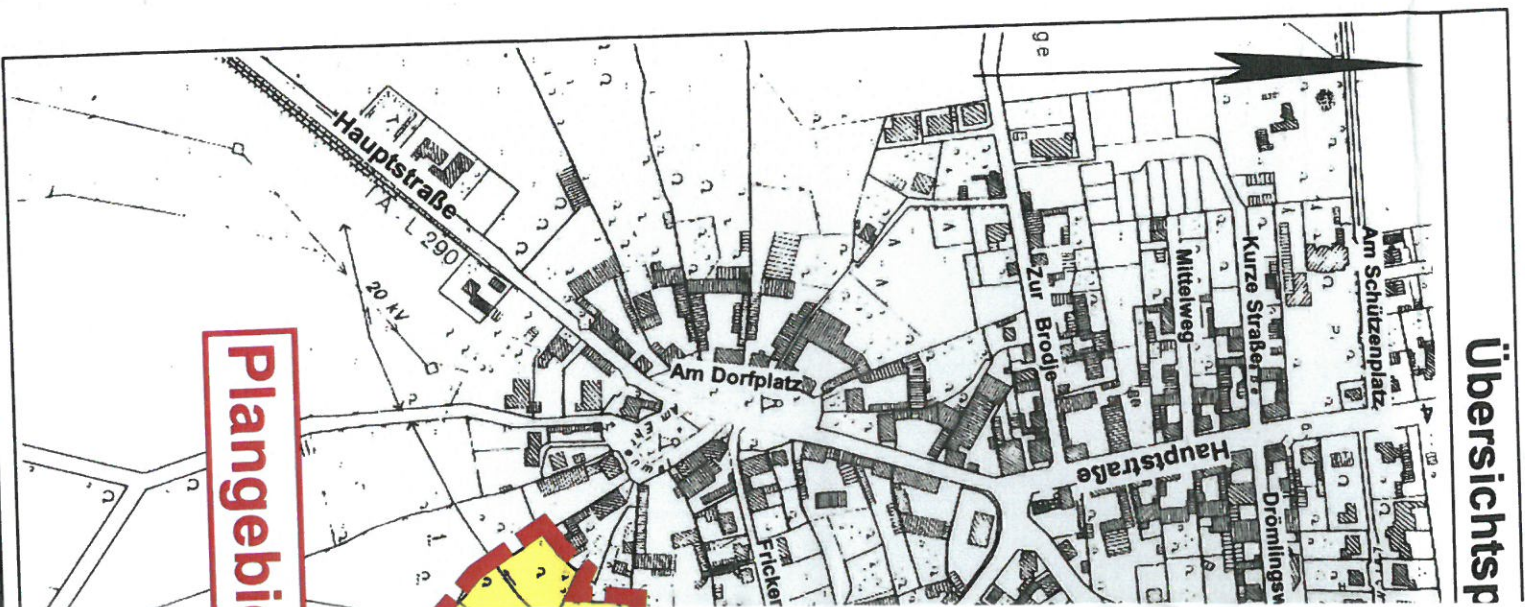
IV. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB

10. Die im „Naturschutzfachlichen Gutachten (April/Mai 2007)“ zur Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Regelungen sowie der „Ergänzenden Untersuchung (Mai 2008)“ dargelegten Ergebnisse bezüglich der Maßnahmen zur Vermeidung (V1 bis V7) und zum Ausgleich (A1 bis A5) des durch die planerische Entscheidung der Gemeinde vorbereiteten Eingriffs in den Naturhaushalt sind entsprechend der Vorgaben aus dem Gutachten bei der Realisierung des Bebauungsplanes auszuführen.
Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.

11. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung innerhalb des Plangebietes vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb des Plangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen werden.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Flurstücken 3/7, 5/20, 5/24, 452/1 tlw. und 452/2 tlw. Flur 1 der Gemarkung Rühen im Plangebiet entsprechend zugeordnet.

V. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

12. Innerhalb der im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche im Westen des Plangebietes ist die Errichtung eines Regrückhaltebeckens zulässig. Lage, Größe und Funktion des Beckens ist nach dem Wasserwirtschaftlichen Erfordernissen gemäß der hydraulischen Berechnungen zu bestimmen.



UR

Gemeinde: **Rühen**

Ortsteil: **Rühen**

Bebauungsplan: **"Senior"**

Argo Plan
Architekt
Stadtplaner

Tel.:
Mobil:
Fax: