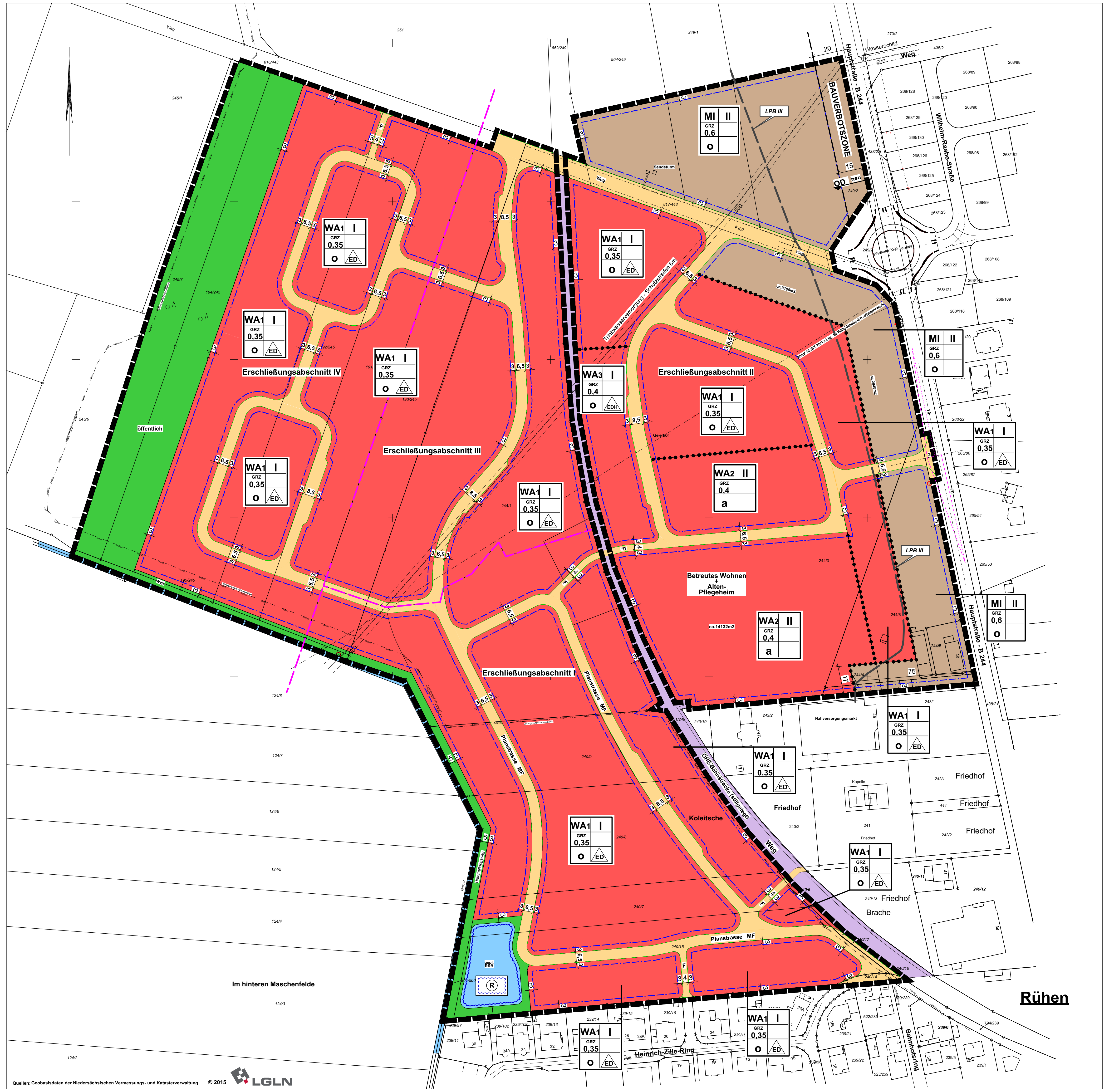
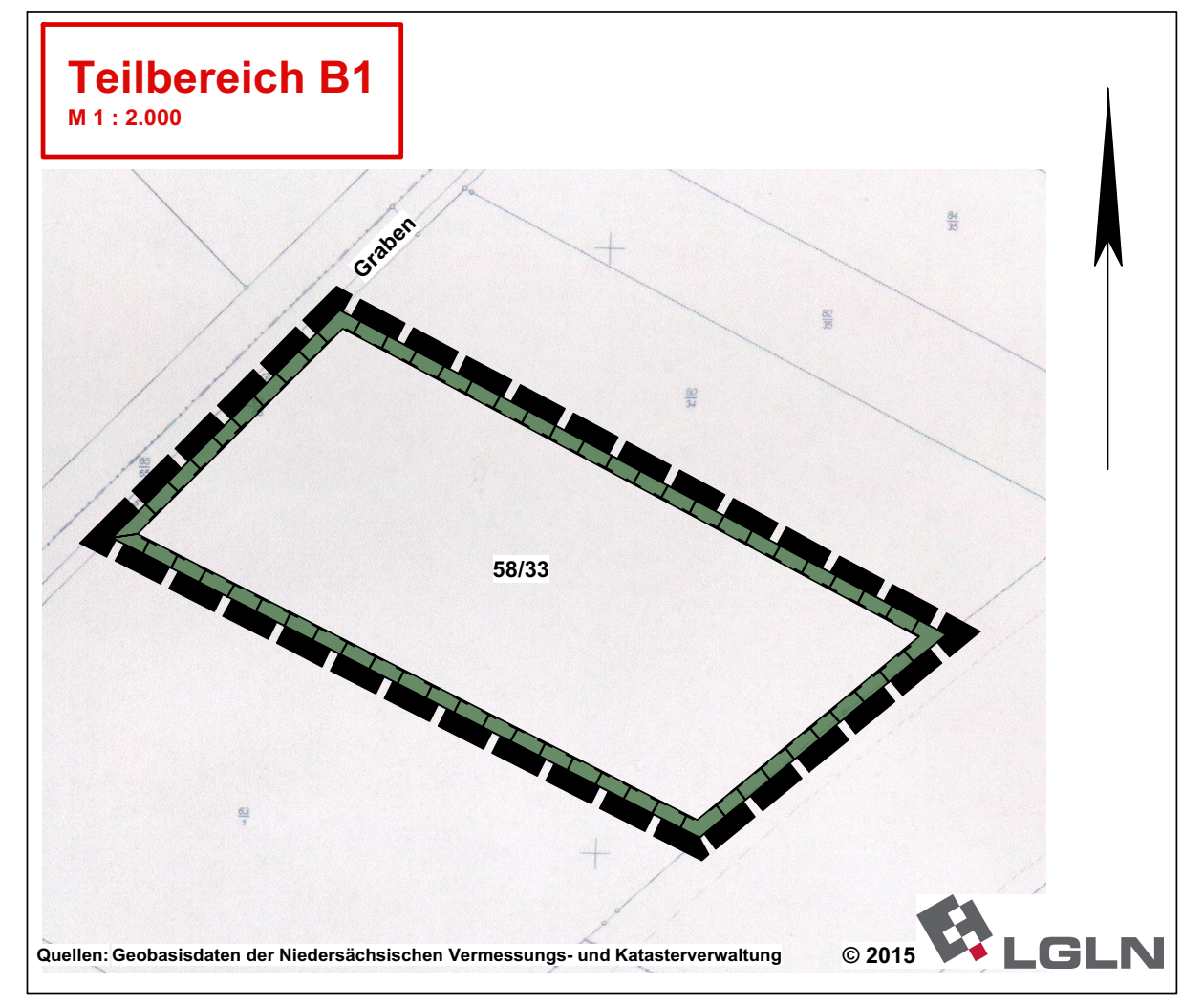


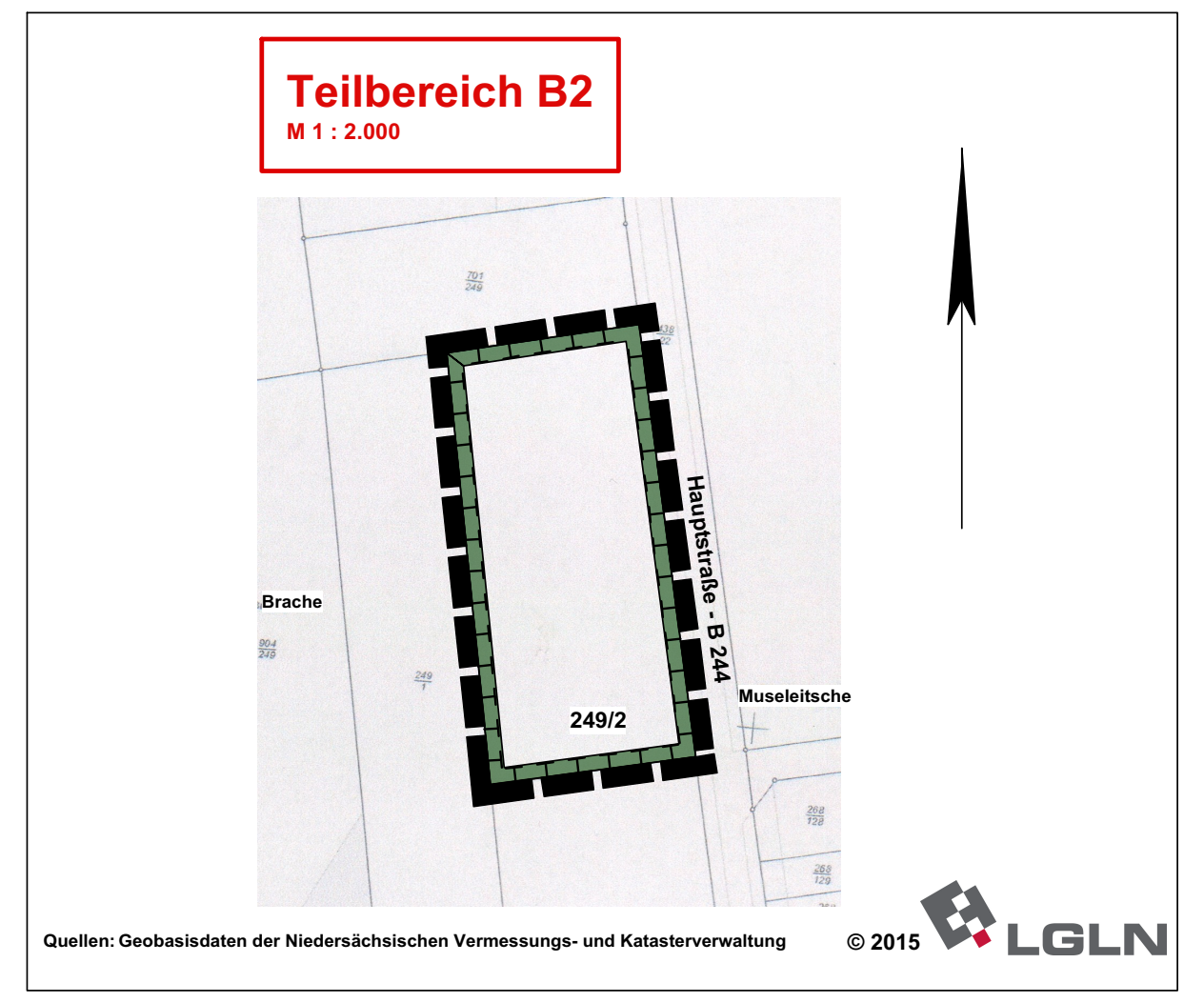
Quellen: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2015 LGLN

Teilbereich B1
M 1 : 2.000



Quellen: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2015 LGLN

Teilbereich B2
M 1 : 2.000



Quellen: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2015 LGLN

Hinweis:

Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" liegt im Gemeindebüro zur Einsichtnahme aus!

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA1	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
WA2	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
WA3	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
I/II	Zahl der Vollgeschosse

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

o	Offene Bauweise
a	Abweichende Bauweise
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
EDH	Nur Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
-·-·-	Baugrenze

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

🟧	Strassenverkehrsflächen
F	Fussweg
—	Strassenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

🟩	Grünflächen
öffentlich	Grünflächen, öffentlich

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr.7 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

🟦	Wasserflächen
R	Regenrückhaltebecken

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
●●●●●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzung
— — —	durch Verkehrslärm vorbelastete Fläche siehe textliche 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.

Nachrichtlich

🟪	Bahnanlagen
OD ▼ 0,812	Ortsdurchfahrtsgrenze
W III B	Wasserschutzgebiet Das Plangebiet liegt insgesamt innerhalb der Zone W III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Rühen. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind entsprechend zu berücksichtigen.

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

— —	Kennzeichnung Erschließungsabschnitt

Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 6 BauNVO

1. Allgemeine Wohngebiete (WA 1 WA 3) § 4 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 3) 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. Allgemeine Wohngebiete (WA 2) § 4 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet (WA 2) sind
   - abweichend von der offenen Bauweise Gebäude über 50 m Länge zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

   Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Mischgebiete § 6 BauNVO
Im Mischgebiet (MI) werden in Anwendung des § 1 (5) BauNVO die gem. § 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 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

4. In den WA-Gebieten und MI-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.

5. In den WA-Gebieten (WA 1 und WA 3) und dem Mischgebiet (MI) sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte und Reihenhauseinheit maximal 1 Wohnung zulässig.

   a) Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen.

   b) Die zulässige Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern ist im gesamten Baugebiet auf maximal 9,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die zulässige Höhe der Attika ist bei Flachdächern auf maximal 8,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
   Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.

6. In den WA-Gebieten und dem MI-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. In den WA-Gebieten und dem MI-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 Mindestgröße für neu zu bildende Baugrundstücke beträgt:
   a) bei Einzelhäusern 600 m²;
   b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 350 m²;
   c) bei Reihenhausbebauung je Reihenhauseinheit 200 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 "Umweltbericht mit Kartierung sowie Bilanzierung und Ermittlung des Kompensationswertes für die Eingriffsfläche" zur Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Regelungen dargelegten Ergebnisse bezüglich der Maßnahmen zum Ausgleich 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 und außerhalb des Plangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen werden.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Flurstücken 904/249 tlw., 249/1 tlw., 249/2 tlw., 817/443 tlw., 244/3, 383/244, 240/15, 240/7, 240/8, 240/9, 244/1, 190/245, 191/245, 244/6, 244/4 und 244/5, Flur 8 der Gemarkung Rühen im Plangebiet entsprechend zugeordnet.

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

Der Planbereich liegt in einem Gebiet, das durch Verkehrslärm vorbelastet ist. Für das Plangebiet gilt dies in den Lärmpegelbereichen III bis V. Dieser Bereich liegt zwischen der B244 und der mit LPB III gekennzeichneten Linie. Bei der Sanierung oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden sind folgende Punkte zu beachten:

1. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Die Norm ist zu beziehen bei Beuth Verlag / Berlin) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Tabelle 1:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

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.

3. Außenwohnbereiche sind ab dem Lärmpegelbereich IV ausgeschlossen, bzw. durch abschirmende Maßnahmen zu schützen.

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.

Hinweise:

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erforderlich sind. Die Isophonkarte für die Lärmpegelbereiche ist im Anhang 8 zur schalltechischen Untersuchung entsprechend dargestellt.

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird Bezug zu der DIN 4109 genommen. Diese DIN-Norm kann im Rahmen der allgemeinen Dienststunden im Gemeindebüro eingesehen werden.

Örtliche Bauvorschrift (ÖB)

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Planbereich des Bebauungsplanes "Koleitsche".
Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich
Die Regelung der ÖB setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachneigung) und Einfriedungen.

§ 2 Dächer

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

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

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

§ 3 Einfriedungen

Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt zulässig.
Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 und § 3 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.
Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis 500.000,00 Euro geahndet werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und der §§ 56, 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Rühen, den

Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.11.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Rühen, den

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2015 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Wolfsburg

Gemarkung: Rühen
Flur: 8
Aktenzeichen: 14PL1110

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.01.2015).

...., den........................
(Ort) (Datum)

....
(Amtliche Vermessungsstelle)

(Siegel)

....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den

ArGoPlan
Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz
Architekt
Brahmsstraße 51
38518 Gifhorn

(Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.07.2015 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 27.07.2015 bis einschließlich 27.08.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rühen, den

Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hatte in seiner Sitzung am 16.09.2015 beschlossen, dass der Bebauungsplan inhaltlich geändert bzw. ergänzt und erneut öffentlich ausgelegt wird. Die Auslegungsfrist wurde auf zwei Wochen verkürzt. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 21.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 15.01.2016 bis einschließlich 29.01.2016 gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rühen, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.02.2016 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rühen, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan / die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rühen, den

Bürgermeister

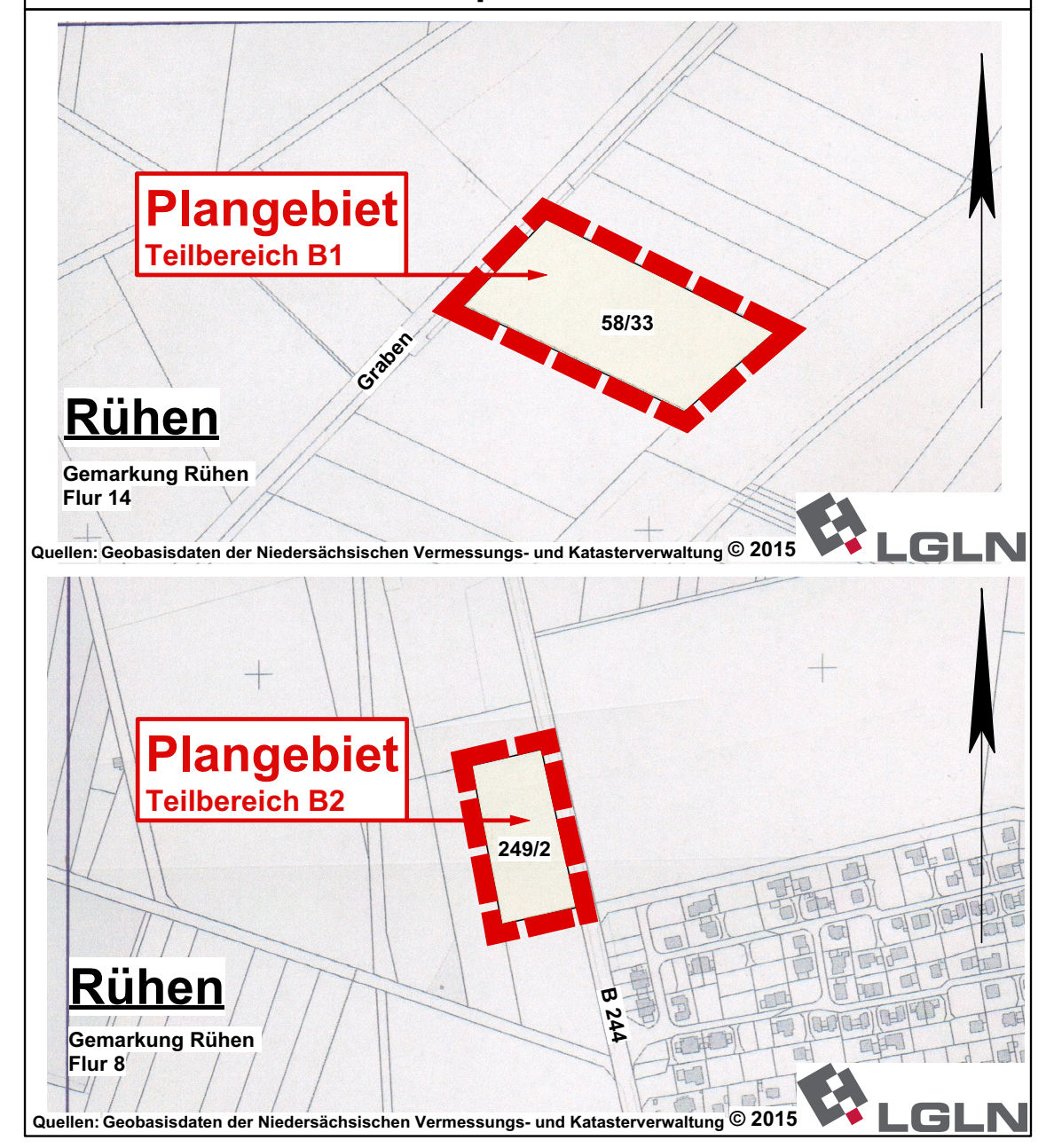
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1-3, Abs. 2 und Abs. 3, Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Rühen, den

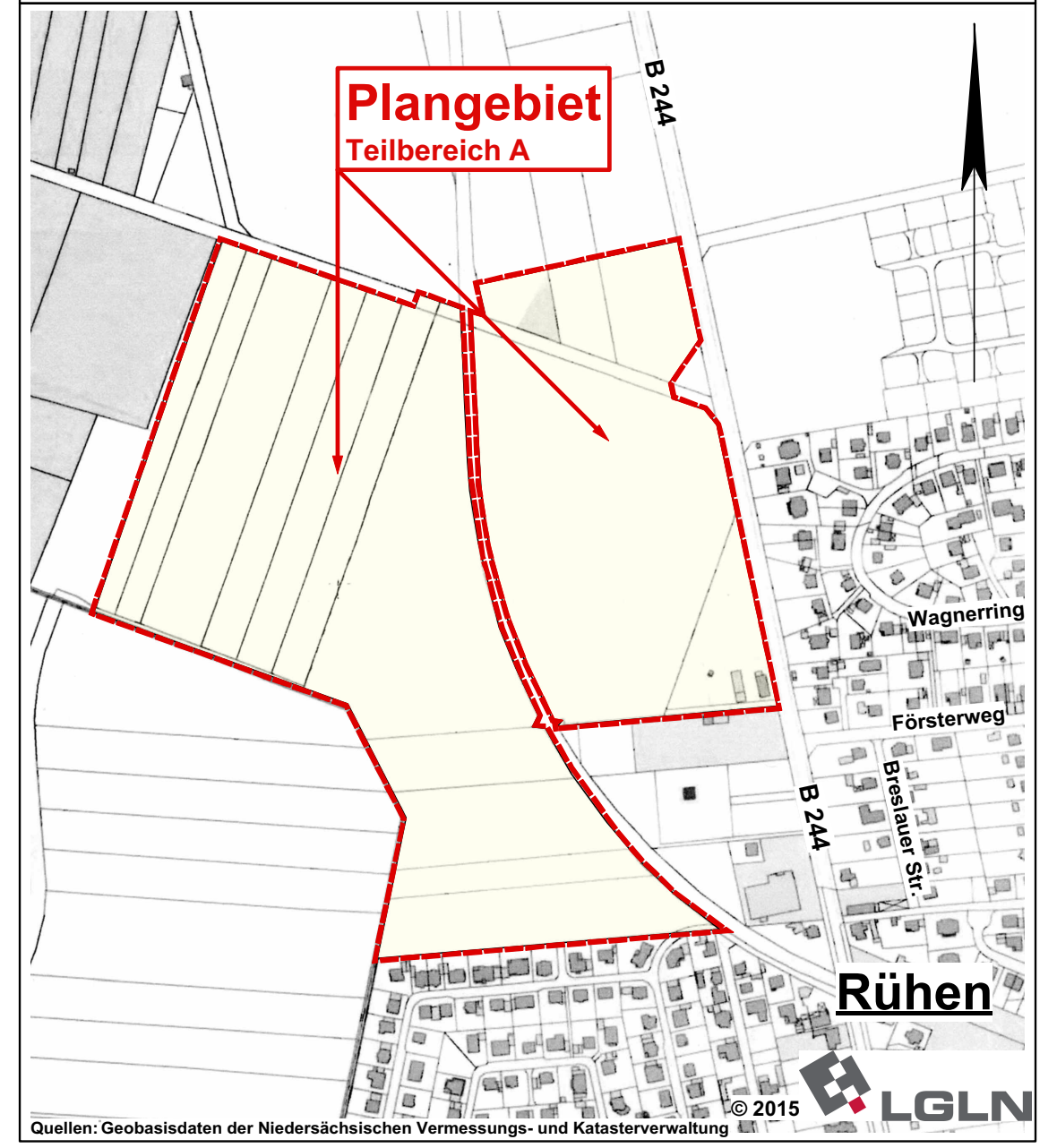
Bürgermeister

Übersichtsplan M 1: 5.000



Quellen: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2015 LGLN

Übersichtsplan M 1: 5.000



Quellen: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2015 LGLN

URSCHRIFT

Gemeinde:	Rühen
Ortsteil:	Rühen
Bebauungsplan:	"Koleitsche" mit ÖB

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: 05.02.2015

geändert: 11.02.2015, 13.02.2015, 18.02.2015, 20.02.2015, 10.03.2015, 02.04.2015, 05.05.2015, 12.05.2015, 13.05.2015, 15.05.2015, 20.05.2015, 12.06.2015, 16.06.2015, 07.09.2015, 29.10.2015, 10.11.2015, 25.11.2015, 03.12.2015, 11.12.2015, 15.12.2015, 03.02.2016, 24.02.2016, 01.03.2016