

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse

0,4 Grundflächenzahl

0,4 Geschossflächenzahl

FH_{max} 9,50m Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß,
in m über einem Bezugspunkt
siehe textliche Festsetzung Nr. 2 und Örtliche Bauvorschriften § 7

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

DN 40°-60° Dachneigung
siehe Örtliche Bauvorschriften § 3

SD/WD Satteldach / Walmdach
siehe Örtliche Bauvorschriften § 2

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

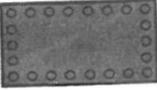
Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Strassenverkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie

F Fußweg

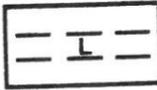
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe „a“ und Abs. 6 BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 3

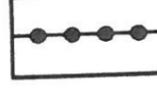
 Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe „b“ und Abs. 6 BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 3 g

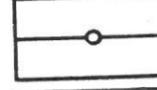
Sonstige Planzeichen

Ga Flächen für Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
zugunsten der Ver- und Entsorgung der anliegenden Grundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Abgrenzung von Bereichen mit Unterschied in Art und Maß der
Nutzung
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

 Flurstücksgrenze mit Flurstücksstein

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

 Sichtdreieck
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Textliche Festsetzungen

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.
- Die Höhe baulicher Anlagen darf maximal der angegebenen Höhe im jeweiligen Abschnitt entsprechen.
Von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen sind auf dem Dach angebrachte Antennen und Hausschornsteine.
Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Fahrbahnachse) für das jeweilige Grundstück.
- Innerhalb der Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe „a“ und Abs. 6 BauGB ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wie folgt vorzunehmen:
 - Zu pflanzen sind nur heimische standortgerechte Bäume und Sträucher
 - Für die Bäume sind je angefangene 100 m² Pflanzfläche 1 Baum mit ...

splanes i.
lenken und
07.2002 als

ter.....
ister

ung des
ntsblatt Nr.

30.06.2006

ter.....
ister

ung des
vorschriften
cht geltend

ter.....
ister

erung des
worden.

ter.....
ister

) und der
ler Nieder-
se
raße“ mit

ter.....
ister



Textliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.
2. Die Höhe baulicher Anlagen darf maximal der angegebenen Höhe im jeweiligen Abschnitt entsprechen.
Von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen sind auf dem Dach angebrachte Antennen und Hausschornsteine.
Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Fahrbahnachse) für das jeweilige Grundstück.
3. Innerhalb der Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe „a“ und Abs. 6 BauGB ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wie folgt vorzunehmen:
 - a. Zu pflanzen sind nur heimische standortgerechte Bäume und Sträucher
 - b. Für die Bäume sind je angefangene 100 m² Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen.
 - c. Bei den Sträuchern ist je 2 m² Pflanzfläche 1 Gehölz zu pflanzen; es sind mindestens 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mindestens 3 Stück anzupflanzen.
 - d. Die Bäume und Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
 - f. Die Pflanzgebote sind mit heimischen Laubgehölzen in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation auszuführen.
 - g. Die entlang der Westgrenze des Baugebietes vorhandene Hecke ist zu unterhalten und mit den entsprechenden Pflanzungen gem. Punkt „a“ bis „f“ zu ergänzen.

Folgende Gehölze stehen zur Auswahl:

Laubbäume I. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Fraxinus excelsior	Esche
Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Aesculus hippocastanum	Rotkastanie	Quercus robur	Stiel-Eiche
Betula pendula	Sand-Birke	Salix alba	Silber-Weide
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Tilia cordata	Winter-Linde

Laubbäume II. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn	Populus tremula	Zitter-Pappel
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus padus	Frühe Traubenkirsche
Juglans regia	Walnuß	Prunus communis	Wild-Birne
Malus communis	Wild-Äpfel	Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Hasel	Rosa canina	Hundrose
Crataegus monogyna	eingr. Weißdorn	Rubus fruticosus	Brombeere
Frangula alnus	Faubaum	Rubus idaeus	Himbeere
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Salix caprea	Salweide
		Sambucus nigra	Holunder

Hinweis:

- Gemäß § 14 (3) NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
- Gemäß § 14 (4) NBauO dürfen Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen, sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann.

4. Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 100 m² versiegelte Fläche (überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstücksbefestigungen) ein Laubbaum, wie unter 3b. festgelegt, anzupflanzen.

5. Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung (Bebauung, Bewuchs sowie Pkw-Einstellplätze) in mehr als 0,80 m Höhe über dem Bezugspunkt jederzeit freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.
Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.

Zugehörigen Dachfläche betragen. Für die Bemessung der G Gaubenfuß maßgeblich.

§ 6

Materialien der Fassaden

Für die Fassaden der Häuser sind nur rote Verblender zulässig und Garagen können auch in Holz ausgeführt werden.

§ 7

Höhen von Firsten

Die Höhen der Firste dürfen nur max. 9,50 m über dem Bezugspunkt ist die Höhenlage der grundstückssseitiger öffentlichen Verkehrsflächen im Schnittpunkt mit der ser Straßenachse zur Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge.

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte Gebäudelänge, so ist die Normalhöhe um das Maß der natur oder des natürlichen Gefälles zu verändern.

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich den Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Verfahrensvermerke

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Katasteramte

Landkreis: Gifhorn

Gemeinde: Rühn

Gemarkung: Rühn Flur 8

Maßstab: 1 / 1.000

Die Vielfaltigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche nichtöffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § Niedersächsisches Gesetz über das Amtliche Vermerks 12.12.2002 - Nds. GVBl. 2003, Seite 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskarte die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie S Plätze vollständig nach (Stand 04.06.1992).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in einwandfrei möglich.

Wolfsburg,

(L.S.)

Öffentlich bestellte

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde an

Dipl.-Ing.

Horst-Günter Deck

Architekt BDA

Umweg 48

29378 Wittingen

Wittingen,

4.08.2006

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rühn hat in sein am 05.03.2002 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und örtlichen Bauvorschriften, zugestimmt und Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05. bekannt gemacht.

Der Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung Bauvorschriften, hat vom 15.04.2002 bis 13.05.2002 gemäß öffentlich ausgelegen.

Rühn, 29.08.2006

.....
B

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung von baulichen Anlagen

Satzungsbeschluss

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

§ 2 Dachform

Im Geltungsbereich nach § 1 sind Sattel- und Walmdächer zulässig.

Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamen horizontalem First gebildet und senkrechten Giebelflächen begrenzt wird.

Walmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das allseitig von Dachflächen mit gemeinsamen horizontalem First und umlaufender Traufe gebildet wird.

§ 3 Dachneigung

Die Neigung der Dachflächen der Wohnhäuser darf nur 40° bis 60° (Altgrad) betragen. Ausgenommen sind Nebenanlagen und Garagen.

§ 4 Materialien der Dächer

Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur rote Dachziegel, Dachpfannen oder Dachschindel zulässig. Für die vorstehenden Dacheindeckungen sind grell colorierte glasierte Dachmaterialien nicht zulässig.

§ 5 Dachgauben

Die Gesamtlängen aller Dachgauben darf maximal 2/3 der Traufenanlänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Für die Bemessung der Gaubenlänge ist der Gaubenfuß maßgeblich.

§ 6 Materialien der Fassaden

Für die Fassaden der Häuser sind nur rote Verblender zulässig. Nebenanlagen und Garagen können auch in Holz ausgeführt werden.

§ 7 Höhen von Firsten

Die Höhen der Firste dürfen nur max. 9,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Bezugspunkt ist die Höhenlage der grundstücksseitigen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Schnittpunkt mit der senkrechten von der Straßenseite zur Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge.

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigerung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich den Vorschriften der §§ 2 bis 6 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Verfahrensvermerke

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Katasteramtes Gifhorn
Landkreis: Gifhorn
Gemeinde: Rühren
Gemarkung: Rühren Flur 8
Maßstab: 1 / 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke und die nichtöffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das Amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 - Nds. GVBl. 2003, Seite 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 04.06.1992).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist

Der Rat der Gemeinde Rühren hat die 1. Änderung Begründung und örtlichen Bauvorschriften, nach Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung bescc
Rühren, 29.06.2006



Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens Bebauungsplanes ist gemäß § 10(3) BauGB am 7 bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist rechtsverbindlich geworden.

Rühren, 04.07.2006

Verletzung von Verfahrens- und Fo

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfah beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bel gemacht worden.

Rühren,

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttre Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht

Rühren,

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bauges §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordn sächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der G 1. Änderung des Bebauungsplanes „Verläni Begründung und örtlichen Bauvorschriften, als Sa

Rühren, 29.06.2006



URSCHF

BEBAUUNGS

1. ÄNDERU