

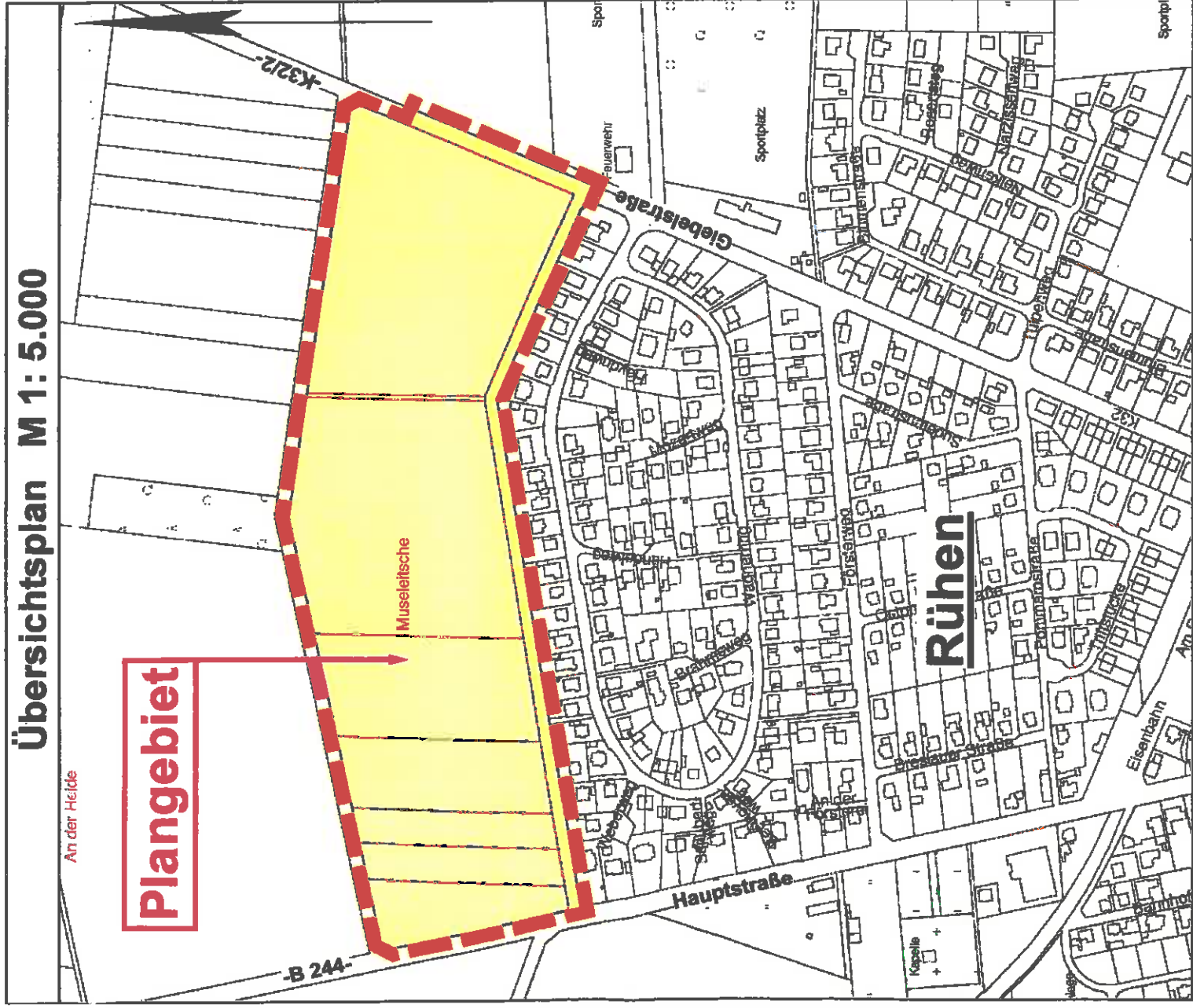
**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften /
Mängel der Abwägung**

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rügen, den

Bürgermeister



URSCHRIFT

Gemeinde: **Rügen**

Ortsteil: **Rügen**

Bebauungsplan: **"Museleitsche II"**



Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz
Magdeburger Ring 2- 10
38518 Gifhorn

Tel. 05371/18806 Fax 05371/18805 e-mail w.goltz@argoplan.de

Maßstab: **1: 1.000**

Datum: **05.09.2006**

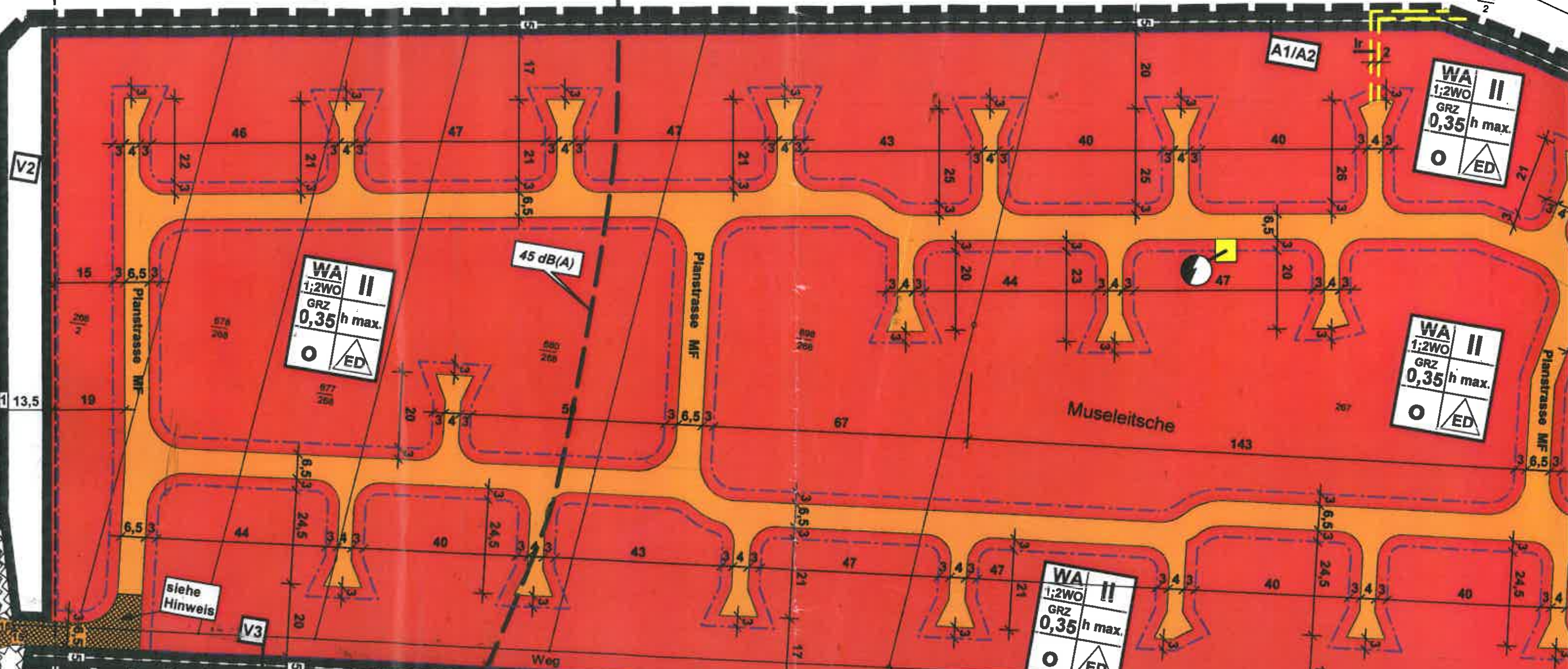
geändert: **28.09.2006
22.01.2007**

m

20

Weg

435
2



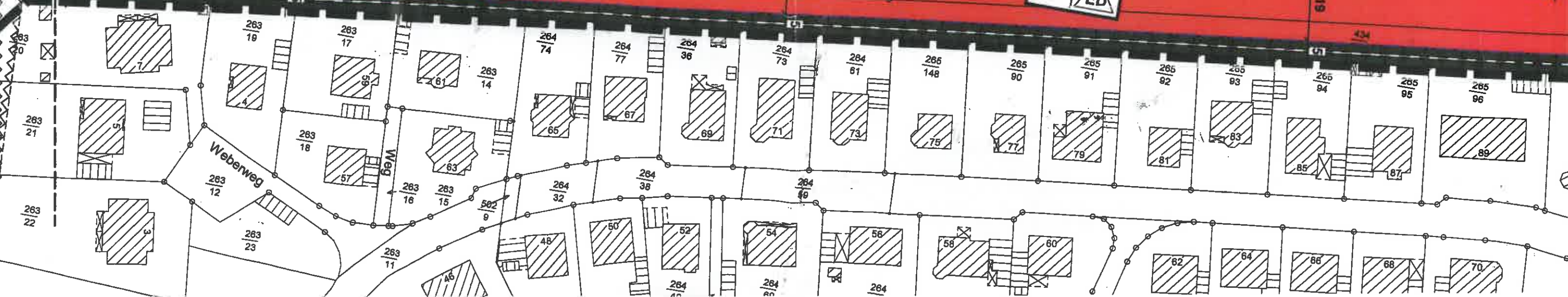
V2

13,5

siehe Hinweis

V3

Weg



Weberweg

Weg

Bauabschnitt I.

BAUVERBOTZONE

WA	II
1:2WO	
GRZ	h max.
0,35	
O	ED

WA	II
1:2WO	
GRZ	h max.
0,35	
O	ED

WA	II
1:2WO	
GRZ	h max.
0,35	
O	ED

45 dB(A)

A1/A2

Planstrasse MF

Planstrasse MF

Planstrasse MF

Planstrasse MF

V3

V1

V3

Weg

Weg

Grab



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 Wipprailer-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 Fläche mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und der Bezeichnung „A1/A2“ ist aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und entsprechend dem Pflanzschema „B“ zu bepflanzen.

Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten, mindestens drei Jahre zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue gleichartige zu ersetzen.

11. 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 Niederschlagswassers ermöglichen.

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

13. 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 266, 267, 268/2, 434/2, 497, 678/268, 677/268, 680/268 und 898/268 in der Flur 8 der Gemarkung Rühen entsprechend zugeordnet.

V. Lärmschutz

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

14. 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 (Fahrbahnmittelle) der B 244.

15. In dem Planbereich der durch Verkehrslärm von der B 244 (westliches Plangebiet) und der K 32/2 (östliches Plangebiet) 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.

Hinweis:

Der gesamte Plangebungsbereich ist ein Bodendenkmal im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDenkSchG). Alle Maßnahmen, die dazu führen können, daß Bodendenkmale oder Teile davon beschädigt oder beeinträchtigt werden könnten sind mit der zuständigen Unteren Denkmalpflegebehörde abzustimmen bzw. soweit es notwendig ist, sind die erforderlichen Genehmigungen rechtzeitig zu beantragen. Zuwiderhandlungen können als Straftat gewertet (§ 34 NDenkSchG) oder als Ordnungswidrigkeiten (§ 35 NDenkSchG) geahndet werden. Im Falle des § 34 kann eine Freiheitsstrafe bis zu zwei Jahren oder eine Geldstrafe verhängt werden. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 250.000,00 € geahndet werden.

Gifhorn, den 01. MRZ. 2007


(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde au

Gifhorn, den 15.03.2007


(Unterschrift)



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 7 und Nr. 8

Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl siehe textliche Festsetzung Nr. 2



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß



Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß, in m über einem Bezugspunkt siehe textliche Festsetzung Nr. 4

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig siehe textliche Festsetzung Nr. 3 und Nr. 7



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche, Mischfläche



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Fläche für Versorgungsanlagen



Zweckbestimmung: Elektrizität

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

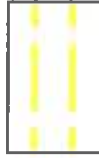


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 10



zu erhaltender Baum siehe textliche Festsetzung Nr. 12

Sonstige Planzeichen



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Begünstigter: LandE GmbH Wolfsburg-Fallersleben



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes siehe textliche Festsetzung Nr. 14



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Textliche Festsetzung

I. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) BauNVO zulässigen, die der Verschluss angeschlossen.
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgenommen.

II. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB I

2. Im WA-Gebiet ist die nach § 19 Abs. 1 der GRZ nur um bis zu 30 % durch sind die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO

3. Im WA-Gebiet sind bei Wohngebäuden maximal 1 Wohnung zulässig.

4. a) Die Erdgeschossfertigfußboden Bezugspunkt liegen.
b) Die zulässige Firsthöhe (FH) im festgesetzt.
Bezugspunkt ist die mittlere Höherabschnittes.

5. Im WA-Gebiet sind die gem. § 12 Abs. 1 Plätze (hierzu gehören auch überdachte Flächen) zulässig.

6. Im WA-Gebiet sind die nach § 14 Abs. 1 überbaubaren Flächen zulässigen Flächen zulässig.
Davon ausgenommen sind nur Grünflächen.

7. Die Mindestbauplatzgröße beträgt:
a) bei Einzelhäusern 600 m²;
b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaus 1200 m².

III. Anschluss anderer Flächen an das öffentliche Versorgungsnetz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

8. Im gesamten Plangebiet ist für neue Versorgungsleitungen in einer Breite von mindestens 1,50 m zu sorgen.

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

9. Im Bereich der Wippenriller-Niederflurzone (Grünland bzw. Ackerflur) Herstellung des natürlichen Wasserhaushalts und auf Dauer gesichert.
Siehe hierzu Kapitel "Ausgleichsmaßnahmen" im Plan.

10. Die Fläche mit der zeichnerische "A1/A2" ist aus der intensiven Nutzung dem Pflanzschema "B" zu bepflanzen. Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Falle ihres Abganges durch die Fläche zu ersetzen.

11. Die Vorgartenfläche (Hauseingangsfläche) für Stellplätze und die Hauszugehörigen Bereiche und Zufahrten auf den Grundstücken sind durch standortgerechte Gestaltung zu sichern.

12. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB durch standortgerechte Gestaltung zu sichern.

13. Der Eingriff in den Naturhaushalt des Plangebietes vorbereitende Maßnahmen sind im Kapitel "Ausgleichsmaßnahmen" im Plan festzusetzen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Flur 8 der Gemeinde Wolfsburg-Fallersleben

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

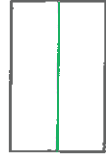
14. Innerhalb der Fläche für Verkehrsmittel-Immissionsschutzgesetz des Lärmschutzwalles muss mit geeigneten Maßnahmen mit geeigneten Maßnahmen, Höhe 60-100 cm (siehe im Plan die Höhe des Lärmschutzwalles) für die Höhe des Lärmschutzwalles

15. In dem Planbereich der durch die Flur 8 der Gemeinde Wolfsburg-Fallersleben

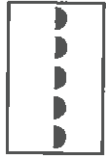
Straßenverkehrsfläche, Mischfläche



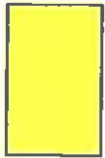
Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Fläche für Versorgungsanlagen



Zweckbestimmung: Elektrizität

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

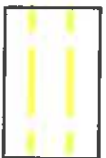


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 10



zu erhaltender Baum siehe textliche Festsetzung Nr. 12

Sonstige Planzeichen



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Begünstigter: LandE GmbH Wolfsburg-Fallersleben



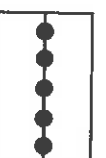
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes siehe textliche Festsetzung Nr. 14



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder 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.



durch Verkehrslärm vorbelastete Fläche siehe textliche Festsetzung Nr. 15



Ortsdurchfahrtsgrenze

Nachrichtlich



Wasserschutzgebiet Das Plangebiet liegt insgesamt innerhalb der Zone W III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Rühren. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind entsprechend zu berücksichtigen.

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

Bauverbotszone gem. § 24 des Nieders. Straßengesetzes, 20,0 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der K 32/2.

Hinweis:

Die Planstraße für einen möglichen Anschluß an die B 244 (bei Realisierung der hier vorgesehenen Kreisverkehrsfläche) bedarf im Zuge der Umsetzung des III. Bauabschnittes noch einer näheren Abstimmung!

b) bei Doppelhausbebauung j

III. Anschluß anderer Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

8. Im gesamten Plangebiet ist für Verkehrsfläche in einer Breite vor

IV. Planungen, Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a u

9. Im Bereich der Wipperaller-Nutzung (Grünland bzw. Ackerherstellung des natürlichen W und auf Dauer gesichert. Siehe hierzu Kapitel "Ausgleich erforderlichen Ausgleichs auf

10. Die Fläche mit der zeichnerisch „A1/A2“ ist aus der intensiven dem Pflanzschema „B“ zu bepflanzen. Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 und im Falle ihres Abganges die

11. Die Vorgartenfläche (Hauseingänge für Stellplätze und die Hauszuw bereiche und Zufahrten auf den liegenden Niederschlagswassers ern

12. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ges durch standortgerechte Gehölz

13. Der Eingriff in den Naturhaushalt halb des Plangebietes vorbereitet Kapitel "Ausgleichsmaßnahmen" Ausgleichs auf der Grundlage der Die Ausgleichsmaßnahmen werden und 898/268 in der Flur 8 der Gen

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

14. Innerhalb der Fläche für Verkehr Bundes-Immissionsschutzgesetz des Lärmschutzwalles muss mit auf beiden Seiten mit geeigneten werden: Gemeiner Schneeball, schult, Höhe 60-100 cm (siehe Gestaltungsmaßnahmen). Bezugspunkt für die Höhe des V

15. In dem Plangebiet der durch (örtliches Plangebiet) vorbelastet schen im Sinne des § 43 Abs. 1 in der jeweils geltenden Fassung) Schlafräume und Kinderzimmer abgewandt liegen. Innerhalb dieses Bereiches sind (Schallschutzwand) auf dem jew

Hinweis:

Der gesamte Plangebietsbereich ist gesetztes (NDenkSchG). Alle Maßnahmen beseitigt, beschädigt oder beeinträchtigt behörde abzustimmen bzw. soweit zu beantragen. Zuwiderhandlungen widrigkeiten (§ 35 NDenkSchG) zu zwei Jahren oder eine Geldstrafe bis zu 250.000,00 € geahndet werden