

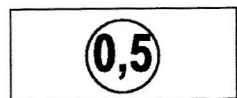
Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

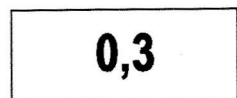


Allgemeine Wohngebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1 und 3

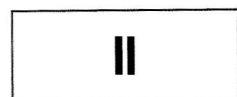
Maß der baulichen Nutzung



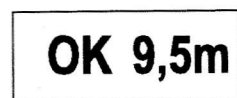
Geschossflächenzahl



Grundflächenzahl

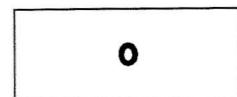


Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

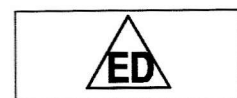


Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2

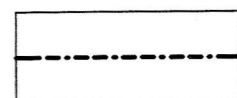
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Offene Bauweise

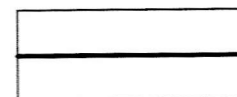


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen

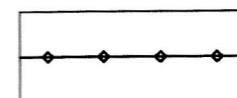


Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Privatweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch, Schutzstreifen beachten
RW - Regenwasserleitung, SW - Schmutzwasserleitung

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
"Seniorenpark"

Textliche Festsetzungen

1. Die gem. § 4 (3) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO wie folgt eingeschränkt:
Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO).
2. Höhe baulicher Anlagen:
 - a) Die maximale Höhe für die Oberkante baulicher Anlagen im Plangebiet wird gemäß § 9 (3) BauGB mit 9,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
 - b) Bezugspunkt ist der gewachsene Boden im Bereich des jeweiligen Baugrundstückes.
 - c) Die Überschreitung der festgesetzten Höhe durch technische Anlagen wie Schornsteine, Belüftungen, etc. im technisch erforderlichen Umfang ist zulässig.
3. Als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe auf den privaten Grundstücken sind je angefangene 500 m² der Gesamtfläche des Baugrundstücks mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm, alternativ 2 heimische Wildobstbäume bzw. hochstämmige Obstbäume und 4 standortgerechte, heimische Sträucher anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Rühen diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rühen, den 28.09.2018

gez. K. Urban
(Bürgermeister)

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 03.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Rühen, den 28.09.2018

gez. K. Urban
(Bürgermeister) Siegel

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2016 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.11.2016).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. *)
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. *)

*) Unzutreffendes bitte streichen)

Wolfsburg, den 20.09.2018

gez. E. Stroot
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 18.09.2018

gez. Lü, gez. H. Schwerdt
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.09.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben vom 30.10.2017 bis 01.12.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rühen, den 28.09.2018

gez. K. Urban
(Bürgermeister) Siegel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 29.08.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rühen, den 28.09.2018

gez. K. Urban
(Bürgermeister) Siegel

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 30.10.18 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 10 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 30.10.18 in Kraft getreten.

Rühen, den 08.11.2018

gez. K. Urban
(Bürgermeister) Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Rühen, den

.....
(Bürgermeister)