

**PRÄAMBEL**

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 20. SEPTEMBER 2013, DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) UND DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE RÜHEN DEN BEBAUUNGSPLAN „BERGFELDER WEG“, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

RÜHEN, DEN 25.06.2015

K.-P. Ludwig

BÜRGERMEISTER SIEGEL

**VERFAHRENSVERMERKE**

**VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE**

KARTENGRUNDLAGE:  
LIEGENSCHAFTSKARTE  
KATASTERAMT GIFHORN.

ERLAUBNISVERMERK: L4-107/2014  
DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET.

DIE PLANUNGSUNTERLAGE (GELTUNGSBEREICH NUR FÜR DEN B-PLAN) ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS (STAND VOM 17.03.2014).

GIFHORN, DEN 01.09.2015

VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE  
KATASTERAMT GIFHORN

Eysell

UNTERSCHRIFT SIEGEL

**PLANVERFASSER**

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:

PLANUNGSBÜRO WARNECKE  
WENDENTORWALL 19  
38100 BRAUNSCHWEIG

**SATZUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN „BERGFELDER WEG“ NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN GEM. § 3 ABS. 2 BauGB IN SEINER SITZUNG AM 16.06.2015 ALS SATZUNG (§ 10 BauGB UND § 84 NBauO) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

RÜHEN, DEN 25.06..2015

K.-P. Ludwig

BÜRGERMEISTER SIEGEL

**RECHTSVERBINDLICHKEIT**

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES WURDE NACH § 10 BauGB ORTSÜBLICH BEKANTT GEMACHT UND IST IM AMTSBLATT NR. 7 FÜR DEN LANDKREIS GIFHORN BEKANTT GEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANTTMACHUNG AM 01.08.2015 IN KRAFT GETRETEN.

RÜHEN, DEN 04.08.2015

K.-P. Ludwig

BÜRGERMEISTER SIEGEL

**ABWÄGUNGSMANGEL**

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

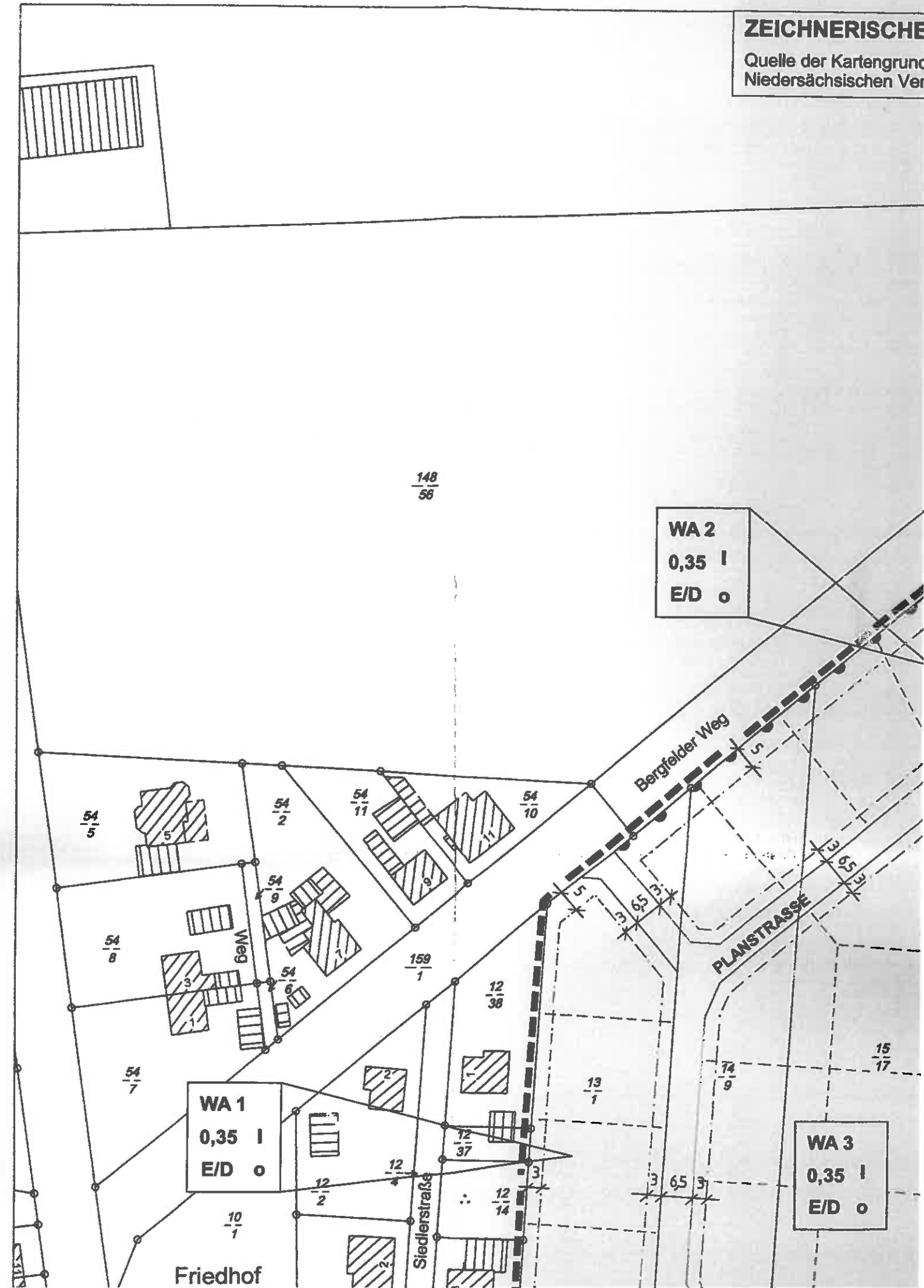
RÜHEN, DEN \_\_\_20\_\_

BÜRGERMEISTER SIEGEL

**BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGSNAHMEN / ANREGUNGEN UND BEDENKEN**

**ZEICHNERISCHE**

Quelle der Kartengrund  
Niedersächsischen Ver



GIFHORN, DEN 01.09.2015

VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE  
KATASTERAMT GIFHORN

Eysell

UNTERSCHRIFT SIEGEL

**PLANVERFASSER**

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES  
WURDE AUSGEARBEITET VON:

PLANUNGSBÜRO WARNECKE  
WENDENTORWALL 19  
38100 BRAUNSCHWEIG

BRAUNSCHWEIG, DEN 18.06.2015

Warnecke

PLANVERFASSER

**VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFT-  
TRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE  
VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER  
FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDE-  
KOMMEN NICHT GELTEND GEMACHT WOR-  
DEN.

RÜHEN, DEN \_\_\_\_20\_\_

BÜRGERMEISTER SIEGEL

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GE-  
MEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM  
21.08.2014 DIE AUFSTELLUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES „BERGFELDER WEG“  
BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GE-  
MÄSS § 2 ABS. 1 BauGB AM 05.09.2014  
ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

RÜHEN, DEN 25.06.2015

K.-P. Ludwig

BÜRGERMEISTER SIEGEL

**ABWÄGUNGSMANGEL**

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH  
INKRAFTTRETEN DIESES BEBAUUNGS-  
PLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG  
NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

RÜHEN, DEN \_\_\_\_20\_\_

BÜRGERMEISTER SIEGEL

**BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNG-  
NAHMEN / ANREGUNGEN UND  
BEDENKEN**

DER GEMEINDERAT HAT DIE VORGEBRACH-  
TEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN SOWIE  
DIE STELLUNGSNAHMEN DER TRÄGER ÖF-  
FENTLICHER BELANGE AM 16.06.2015 GE-  
PRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT  
WORDEN.

RÜHEN, DEN 04.08.2015

K.-P. Ludwig

BÜRGERMEISTER SIEGEL

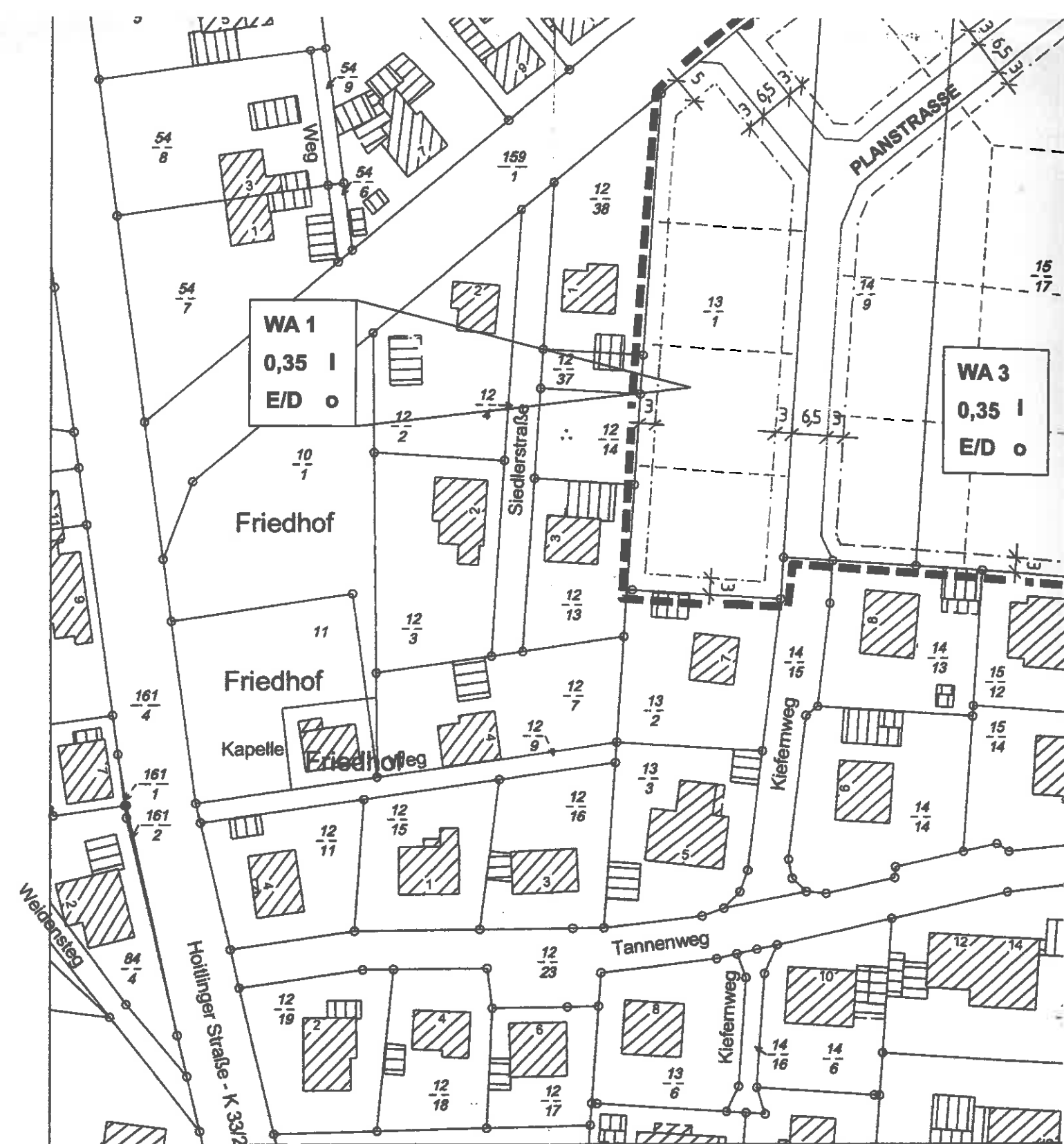
**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER  
SITZUNG AM 10.03.2015 DEM ENTWURF DES  
BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜN-  
DUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE  
AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB BE-  
SCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER  
ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM  
24.04.2015 ORTSÜBLICH BEKANNT GE-  
MACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGS-  
PLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN  
VOM 04.05.2015 BIS EINSCHLIESSLICH  
04.06.2015 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB  
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

RÜHEN, DEN 25.06.2015

K.-P. Ludwig

BÜRGERMEISTER SIEGEL



**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT  
ÜBER DIE GESTALTUNG  
BAULICHER ANLAGEN**

**§ 1 „Geltungsbereich“**

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bergfelder Weg“ der Gemeinde Rühren, Ortsteil Eischott.

**§ 2 „Gestaltung des Daches“**

1. Dächer über Hauptgebäuden sind nur mit Neigungen zwischen 28° und 50° (Altgrad) zulässig. Dächer über Nebengebäuden (§14 BauNVO), Wintergärten, Terrassen sowie Garagen sind ausgenommen.

2. Als Dachform sind das Sattel-, Walm- und das Krüppelwalmdach sowie gegenläufig geneigte Pultdächer zulässig. Das Flächenverhältnis der Pultdächer darf das Verhältnis von mindestens 1:2 nicht unterschreiten. Die Pultdächer dürfen einen max. Höhenversatz von 1,5 m aufweisen.

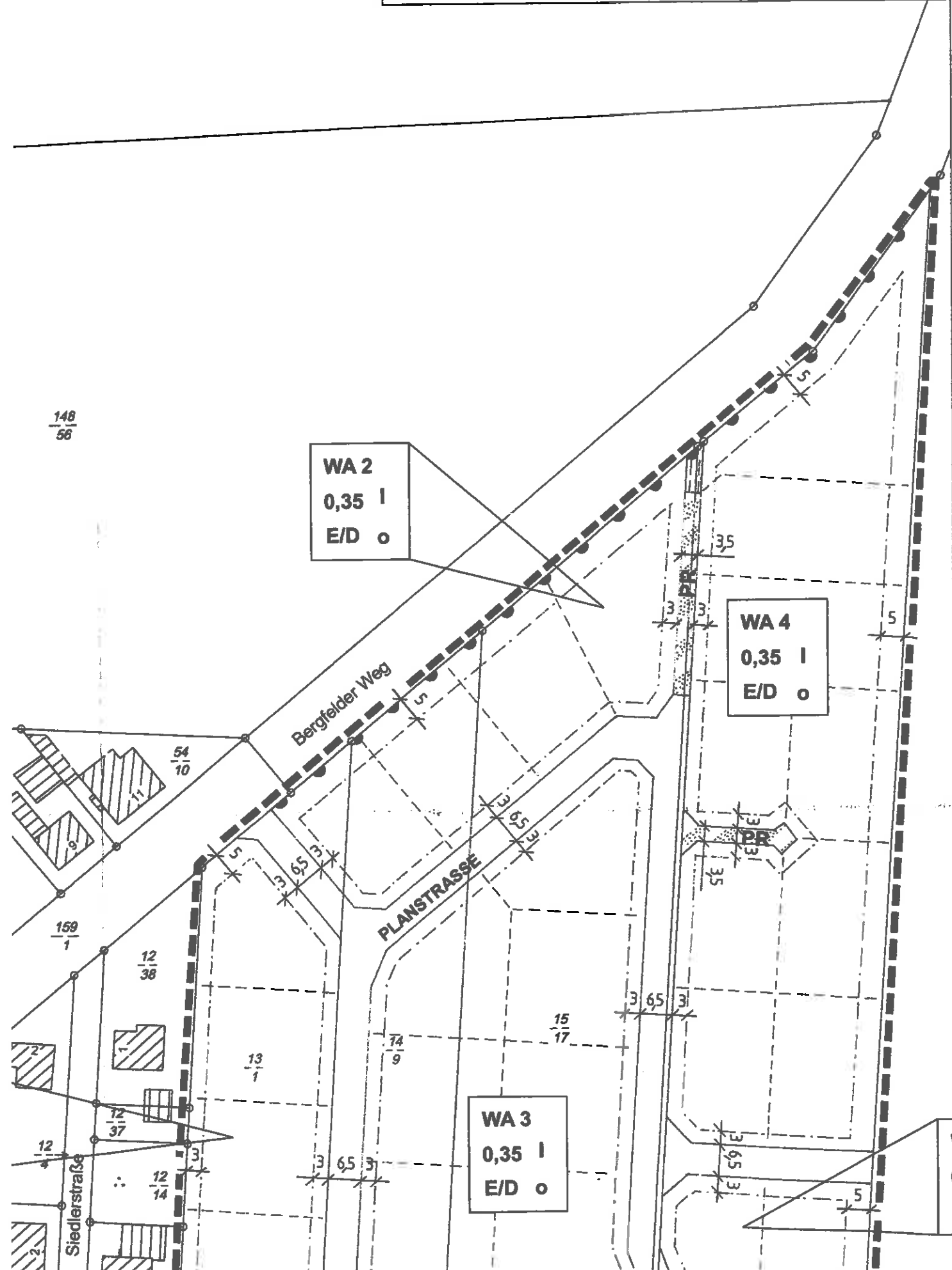
3. Für Dacheindeckungen der Dächer von Hauptgebäuden sind nur rote und rotbraune sowie anthrazitfarbene Farbtöne im Rahmen der RAL-Farben 3009, 3011, 3013, 3016, 7016, 7021, 7022, 8012, 8015 und deren Zwischentöne zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

4. Wo Einri Reg aus

§ 3. Für Platt nich

§ 4. Die nur Zieg sent

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN - M 1:1000**  
 Quelle der Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der  
 Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Baugebiete**
- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.2 Die Mindestgröße der privaten Grundstücke muss 600 m<sup>2</sup> betragen. Bei einer Einzelhausbebauung sind max. 2 Wohneinheiten zulässig; bei einer Doppelhausbebauung wird je Doppelhaushälfte jeweils eine Wohneinheit zugelassen.
- 1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Oberkanten der Gebäude (First) die Höhe von 8,5 m sowie die Sockel (Oberkante Fertigfußboden bzw. Oberkante Erdgeschossfußboden) die Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil am Gebäude und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes.
- 1.4 Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen mit ihrer Zufahrtsseite zu der Begrenzungslinie des öffentlichen Straßenraumes einen Abstand von 5,0 m einhalten.
- 1.5 Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche und im Bereich der beiden privaten Straßenräume anfallende Niederschlagswasser ist der Regenwasserkanalisation im Straßenraum zuzuführen. Auf den privaten Grundstücken ist das Oberflächenwasser von den Dachflächen und den Terrassen über Sickerschächte, Mulden oder Rigolen zu versickern. Das Oberflächenwasser der privaten Hofzufahrten und Stellplätze ist großflächig über einen bewachsenen Seitenstreifen auf den jeweiligen privaten Grundstücken abzuleiten.

- 1.6 Für die privaten Verkehrsflächen wird ein Haltverbot festgelegt. Die Straßenräume sind mit den entsprechenden Verkehrszeichen 283-10 und 283-20 auszustatten. Die Flächen sind als Feuerwehrzufahrt zu kennzeichnen.
- 1.7 An den Abfuhrtagen müssen die Müllbehälter von den Anwohnern des Plangebietes bis spätestens 6.00 Uhr im befestigten Seitenbereich der öffentlichen Planstraße aufgestellt werden und nach erfolgter Entleerung wieder zurückgeholt werden.
- 1.8 Die privaten Verkehrsflächen weisen einen Ausbaustandard für eine Belastung von mind. 10 t Achslast und bis zu 16 t Gesamtgewicht auf.
- 1.9 Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche sichert den Verlauf der Trinkwassertransportleitung.

- Grünordnung**
- 2.1 Im Verlauf der Planstraße sind mindestens 10 heimische Laubbäume (Hochstamm, 3xv., 12-14 cm Stammumfang) der Artenliste 1 oder 2 anzupflanzen und zu erhalten. Sofern sich die Baumkronen über die Fahrbahn entwickeln, ist eine Durchfahrts Höhe von 4,0 m einzuhalten.
- 2.2 Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlage“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.
- 2.3 Die genannten Maßnahmen sind spätestens innerhalb der folgenden Pflanzperiode (Oktober – März) nach Baubeginn vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 2.4 Für die Anpflanzungen, die sich aus den Textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 – 2.2 ergeben, sind folgende Pflanzarten zu verwenden;

- aus phyto-sa problematische
- Um eine dem damit dorrtypis vornehmen z entsprechend Gehölzen al Artenlisten em.
- Artenliste 1 (B):**  
 Sandbirke (Be Traubeneiche robur), Winterf
- Artenliste 2 (B):**  
 Feldahorn (Ar betulus), Zif Wildbime (Pyl Eberesche/Vo Holzapfel (Mal
- Artenliste 3 (S):**  
 Roter Hartrie (Corylus ave laevigata), Eir Kreuzdorn Holunder (Sar xylostium), S (Rosa canina Faulbaum (Fr Schwarze J Johannisbeert uva-crispa).
- Artenliste 4:**  
 Obstbäume, (Apfel, Kirsche regia).
- Artenliste 5 (I):**  
 Stieleiche (Q petraea), Sa (Sorbus auc Zitterpappel (I

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**  
 FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB und BAUNVO

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

□ Allgemeines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO; s. Textliche Festsetzung Nr. 1.1 und 1.3

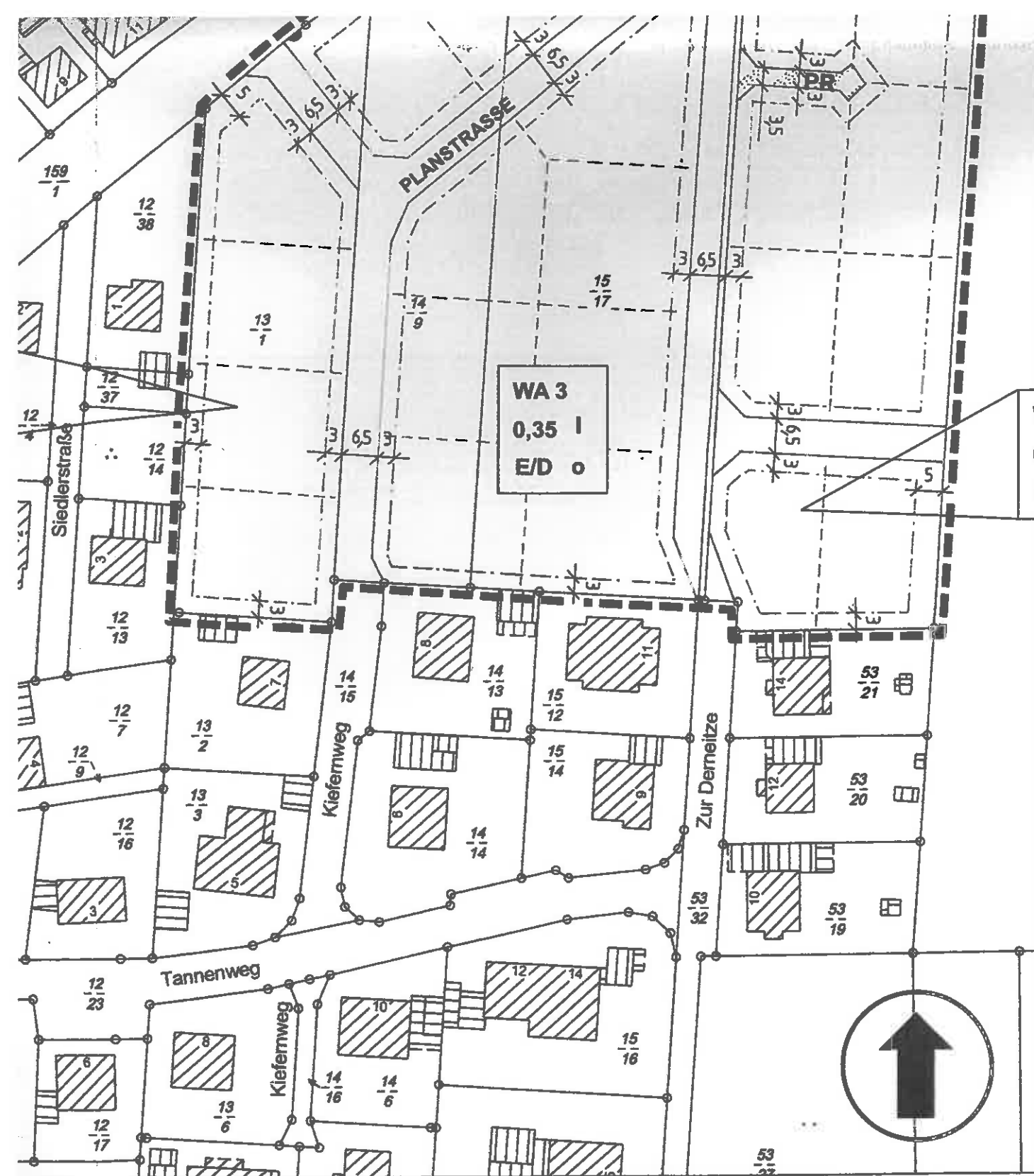
**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

0,35 GRZ - Grundflächenzahl  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**BAUWEISE, BAUGRENZEN**

○ Offene Bauweise  
 E/D Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

GE  
OR



und Stellplätze ist großflächig über einen bewachsenen Seitenstreifen auf den jeweiligen privaten Grundstücken abzuleiten.

2.4 Für die Anpflanzungen, die sich aus den Textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 – 2.2 ergeben, sind folgende Pflanzarten zu verwenden;

petraea), Sand (Borbus aucup Zitterappel (Po

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**  
**FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB und BAUNVO**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Allgemeines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO; s. Textliche Festsetzung Nr. 1.1 und 1.3

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

**0,35** GRZ - Grundflächenzahl  
**|** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**BAUWEISE, BAUGRENZEN**

**o** Offene Bauweise  
**E / D** Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig s. Textliche Festsetzung Nr. 1.2  
 - - - - - Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN**

Öffentliche Verkehrsfläche  
 ——— Straßenbegrenzungslinie  
 • • • Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
**PR** Zweckbestimmung: Private Erschließungswege; s. Textliche Festsetzung Nr. 1.5 – 1.8.

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauNVO  
 - - - - - Mögliche Grundstücksgrenzen  
 - - - - - Mit Leitungsrechten belastete Fläche; s. Textliche Festsetzung Nr. 1.9

2. Als Dachform sind das Sattel-, Walm- und das Krüppelwalmdach sowie gegenläufig geneigte Pultdächer zulässig. Das Flächenverhältnis der Pultdächer darf das Verhältnis von mindestens 1:2 nicht unterschreiten. Die Pultdächer dürfen einen max. Höhenversatz von 1,5 m aufweisen.

3. Für Dacheindeckungen der Dächer von Hauptgebäuden sind nur rote und rotbraune sowie anthrazitfarbene Farbtöne im Rahmen der RAL-Farben 3009, 3011, 3013, 3016, 7016, 7021, 7022, 8012, 8015 und deren Zwischentöne zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

4. Soweit Wintergärten Teil der Hauptnutzung Wohnen sind, sind Dachverglasungen zulässig. Einrichtungen für erneuerbare Energien sind von den Regelungen über die Farbe der Dächer ausgenommen.

**§ 3 „Gestaltung der Außenwände“**  
 Für die Materialien der Außenwandflächen sind helle Plattenbehänge und Schieferersatzverkleidungen nicht zulässig.

**§ 4 „Gestaltung des Gebäudeumfeldes“**  
 Die Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig nur zulässig als lebende Hecken, Natursteinmauern, Ziegelsteinmauern und Holz- und Metallzäune mit senkrechten Latten.

Als Materialien von Einfriedungen der Grundstücke sind Betonformsteine, Kalksandsteine, Plastikprofile, Holzbohlen, Holzgeflecht (sog. Jägerzaun) nicht zulässig. Die Höhe von 120 cm straßenseitig bezogen auf das Niveau des erschließenden Straßenraumes darf nicht überschritten werden.

**§ 5 „Ordnungswidrigkeiten“**  
 Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-4 dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

**GEN  
 ORT**

**BEB  
 „BE**

Da  
 26,  
 10,  
 16,



M 1:1000  
Basisdaten der  
Bauverwaltung

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Baugebiete**

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Die Mindestgröße der privaten Grundstücke muss 600 m<sup>2</sup> betragen. Bei einer Einzelhausbebauung sind max. 2 Wohneinheiten zulässig; bei einer Doppelhausbebauung wird je Doppelhaushälfte jeweils eine Wohneinheit zugelassen.

1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Oberkanten der Gebäude (First) die Höhe von 8,5 m sowie die Sockel (Oberkante Fertigfußboden bzw. Oberkante Erdgeschossfußboden) die Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil am Gebäude und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes.

1.4 Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen mit ihrer Zufahrtsseite zu der Begrenzungslinie des öffentlichen Straßenraumes einen Abstand von 5,0 m einhalten.

1.5 Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche und im Bereich der beiden privaten Straßenräume anfallende Niederschlagswasser ist der Regenwasserkanalisation im Straßenraum zuzuführen. Auf den privaten Grundstücken ist das Oberflächenwasser von den Dachflächen und den Terrassen über Sickerschächte, Mulden oder Rigolen zu versickern. Das Oberflächenwasser der privaten Hofzufahrten und Stellplätze ist großflächig über einen bewachsenen Seitenstreifen auf den jeweiligen privaten Grundstücken abzuleiten.

1.6 Für die privaten Verkehrsflächen wird ein Haltverbot festgelegt. Die Straßenräume sind mit den entsprechenden Verkehrszeichen 283-10 und 283-20 auszustatten. Die Flächen sind als Feuerwehrezufahrt zu kennzeichnen.

1.7 An den Abfuhrtagen müssen die Müllbehälter von den Anwohnern des Plangebietes bis spätestens 6.00 Uhr im befestigten Seitenbereich der öffentlichen Planstraße aufgestellt werden und nach erfolgter Entleerung wieder zurückgeholt werden.

1.8 Die privaten Verkehrsflächen weisen einen Ausbaustandard für eine Belastung von mind. 10 t Achslast und bis zu 16 t Gesamtgewicht auf.

1.9 Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche sichert den Verlauf der Trinkwassertransportleitung.

**Grünordnung**

2.1 Im Verlauf der Planstraße sind mindestens 10 heimische Laubbäume (Hochstamm, 3xv., 12-14 cm Stammumfang) der Artenliste 1 oder 2 anzupflanzen und zu erhalten. Sofern sich die Baumkronen über die Fahrbahn entwickeln, ist eine Durchfahrts Höhe von 4,0 m einzuhalten.

2.2 Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlage“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

2.3 Die genannten Maßnahmen sind spätestens innerhalb der folgenden Pflanzperiode (Oktober – März) nach Baubeginn vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

2.4 Für die Anpflanzungen, die sich aus den Textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 – 2.2 ergeben, sind folgende Pflanzarten zu verwenden;

aus phyto-sanitärer Sicht für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten.

Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten empfohlen:

Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung, über 20 m):  
Sandbirke (*Betula pendula*), Buche (*Fagus sylvatica*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*).

Artenliste 2 (Bäume 2. und 3. Ordnung, 5/7 bis 20 m):  
Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Zitterpappel/Espe (*Populus tremula*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*), Salweide (*Salix caprea*), Eberesche/Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Wildapfel/Holzapfel (*Malus silvestris*).

Artenliste 3 (Sträucher, 1,5 bis 7 m):  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingr. Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Heckenrose (*Rosa canina*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Ohrweide (*Salix aurita*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*).

Artenliste 4:  
Obstbäume, hochstämmig = Stammhöhe 1,80 m (Apfel, Kirsche, Birne, Pflaume) und Walnuss (*Juglans regia*).

Artenliste 5 (Heimische Bäume 1. und 2. Ordnung):  
Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Sandbirke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Zitterpappel (*Populus tremula*).

Artenliste 6 (Heimische Sträucher):  
Weißdorn (*Crataegus spec.*), Salweide (*Salix caprea*), Wilde Brombeere (*Rubus fruticosus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Besenginster (*Cytisus scoparius*).

**HINWEISE**

1 Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möglicherweise auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen sind zu tolerieren. Zur Abminderung der Staubemissionen von den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen wird den Grundstückseigentümern der Flächen in den nördlichen und östlichen Randbereichen des Plangebietes empfohlen, eine Heckenpflanzung vorzunehmen.

2 Bei Bodeneingriffen können archäologische Denkmale auftreten, die der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG -). Auftretende Funde und Befunde sind dabei zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3 Das Baugebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Eischott, das als Schutzzone III A deklariert ist. Das Oberflächenwasser der Dachflächen und Terrassen darf über Versickerungsanlagen (Schächte, Mulden, Rigolen) einer Versickerung zugeführt werden. Das Oberflächenwasser von privaten Hofzufahrten darf diffus (großflächig) über den bewachsenen Seitenstreifen auf dem jeweiligen Grundstück abgeleitet werden. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist dagegen der Regenwasserkanalisation zuzuführen (vgl. „Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Eischott des Wasserverbandes Vorsfelde und Umgebung vom 11.08.1992“). Aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A ist die Erdwärmennutzung nur eingeschränkt zulässig; sie ist mit der Unteren Wasserbehörde Landkreis Gifhorn abzustimmen.

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**  
FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB und BAUNVO

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

□ Allgemeines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO; s. Textliche Festsetzung Nr. 1.1 und 1.3

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

0,35 GRZ - Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**BAUWEISE, BAUGRENZEN**

○ Offene Bauweise

WA 5  
0,35 I  
E/D ○

**GEMEINDE RÜHEN**  
**ORTSTEIL EISCHOTT**

Landkreis GIFHORN



**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**  
**FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB und BAUNVO**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

 Allgemeines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO;  
s. Textliche Festsetzung Nr. 1.1 und 1.3





**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

**O,35** GRZ - Grundflächenzahl  
**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß


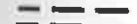
**BAUWEISE, BAUGRENZEN**

**O** Offene Bauweise  
**E / D** Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig  
s. Textliche Festsetzung Nr. 1.2  
- - - - - Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN**

 Öffentliche Verkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
**PR** Zweckbestimmung: Private Erschließungswege;  
s. Textliche Festsetzung Nr. 1.5 – 1.8.

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauNVO  
- - - - - Mögliche Grundstücksgrenzen  
 Mit Leitungsrechten belastete Fläche;  
s. Textliche Festsetzung Nr. 1.9

**WA 5**  
**0,35 I**  
**E/D O**

Als Materialien von Einfriedungen der Grundstücke sind Betonformsteine, Kalksandsteine, Plastikprofile, Holzbohlen, Holzgeflecht (sog. Jägerzaun) nicht zulässig. Die Höhe von 120 cm straßenseitig bezogen auf das Niveau des erschließenden Straßenraumes darf nicht überschritten werden.

**§ 5 „Ordnungswidrigkeiten“**  
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-4 dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

**GEMEINDE RÜHEN**  
**ORTSTEIL EISCHOTT**

Landkreis GIFHORN



**BEBAUUNGSPLAN**  
**„BERGFELDER WEG“**

| Datum      | Verf. Stand        | gezeichnet | Änderung |
|------------|--------------------|------------|----------|
| 26.09.2014 | §§ 3(1)/4(1) BauGB | Warnecke   |          |
| 10.03.2015 | §§ 3(2)/4(2) BauGB | Warnecke   |          |
| 16.06.2015 | Satzung            | Warnecke   |          |

**PLANUNGSBÜRO WARNECKE**  
38100 Braunschweig - Wendtorfwall 19  
T. 0531.12 19 240 – F. 0531.12 19 241  
mail@planungsbuero-warnecke.de