

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte M 1:2000 des VKB Winsen/Lüneburg, Katasteramt Lüneburg (Zeichen: A-1459-2004)

- Legende**
- Grenze des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung
 - Gliederung des Satzungsgebietes in Teilbereich 1 und 2, Teilbereich 1: Fläche für neue Bebauung, Teilbereich 2: Fläche, die bereits durch eine vorhandene Wohnnutzung bebaut und geprägt ist
 - Bereiche A und B mit unterschiedlichen Festsetzungen im Teilbereich 1 des Satzungsgebietes
 - Flurstücke mit Nr. der Flur 3 der Gemarkung Rullstorf
 - Pflanzflächen außerhalb des Satzungsgebietes (siehe Hinweis zur ökologischen Kompensation außerhalb des Satzungsgebietes)
 - Art der baulichen Nutzung**
 - Bereich in denen Wohnzwecken dienende Vorhaben zulässig sind
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ 0,2** Grundflächenzahl, hier 0,2 als Höchstmaß

Hinweis zur ökologischen Kompensation außerhalb des Satzungsgebietes
(Eingriffsregelung nach Landes- bzw. Bundesnaturschutzgesetz)

Als ökologische Kompensation für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Teilbereich 1 des Satzungsgebietes werden folgende Maßnahmen außerhalb des Satzungsgebietes durchgeführt. Die Maßnahmen werden für jedes Grundstück im Teilbereich 1 anteilig, jeweils nach gemäß GRZ überbaubarer Grundstücksfläche, durchgeführt.

- Je angefangene 100 qm gemäß GRZ überbaubarer Grundstücksfläche ist nördlich und westlich außerhalb des Satzungsgebietes im Bereich der Pflanzflächen (gekennzeichnete Flächen in der Planzeichnung in den Flurstücken 72/5, 104/5, 180/90 und 267/80 der Flur 3 der Gemarkung Rullstorf) ein großkroniger Laubbaum der folgenden Artenliste in der dort angegebenen Mindestpflanzqualität zu pflanzen.
Artenliste Bäume:
(Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv., STU 16 - 18)
Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Betula pendula (Sandbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
- Zusätzlich sind vom Bauherrn je angefangene 100 qm gemäß GRZ überbaubarer Grundstücksfläche die Kosten für Maßnahmen in der Ökokontofläche der Gemeinde Rullstorf für einen Flächenanteil von 60 qm Flächengröße zu übernehmen.
Zur Erläuterung: Als Ökokontofläche der Gemeinde Rullstorf fungiert das Flurstück 114/38 der Flur 8, Gemarkung Boltersen in der Gemeinde Rullstorf. Hier werden ökologische Kompensationsmaßnahmen für mehrere Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Lage der Ökokontofläche der Gemeinde Rullstorf M 1:25.000



Flurstück 114/38 der Flur 8, Gemarkung Boltersen, Gemeinde Rullstorf

Präambel / Satzung

Aufgrund des § 35 Abs. 6 und des § 244 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 ber., I S. 137) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I, 2004, S. 1359) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) und der § 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Rullstorf am 04.07.2005 die Außenbereichssatzung für den Bereich "Neumühlener Weg" mit einzelnen Festsetzungen zur Gestaltung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Rullstorf, den 04.07.2005
Der Bürgermeister Mitglied des Gemeinderates

Satzung der Gemeinde Rullstorf über das Bauen im Außenbereich am Neumühlener Weg

§ 1 Präambel

Auf der Sitzung des Rates der Gemeinde Rullstorf am 04.07.2005 hat die Gemeinde gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 24.06.2004) diese Satzung beschlossen zur Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und zur Zulässigkeit nicht störender kleinerer Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe in dem bebauten Bereich im Außenbereich am Neumühlener Weg.

§ 2 Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich der Satzung ist in zwei Teilbereiche gegliedert. Der Teilbereich 1 umfasst die Flurstücke 267/80 (teilweise), 180/90 (teilweise) und 276/104 (teilweise) der Flur 3 der Gemarkung Rullstorf. Die nördliche Grenze des Teilbereiches 1 verläuft in einem Abstand von 60,0 m parallel zur Flurstücksgrenze des Neumühlener Weges. Der Teilbereich 2 umfasst die Flurstücke 94/2 bis 94/12, 94/15, 94/17 bis 94/30, 91/4 (teilweise, bis zu einem Abstand von 82,5 m bis 118 m südlich von der Flurstücksgrenze des Neumühlener Weges), 91/3, 91/6, 91/5, 276/104 (teilweise), 90/1 (teilweise, bis zu einem Abstand von 44 m nördlich von der Flurstücksgrenze des Neumühlener Weges), 88/3 und 88/5. Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung, die Bestandteil der Satzung ist, eingetragen.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Für die Teilbereiche 1 und 2 erstreckt sich die Satzung auf Wohnzwecken dienende Vorhaben. Für den Teilbereich 1 wird die Satzung darüber hinaus auch auf Vorhaben erstreckt, die nicht störenden kleineren Handwerksbetrieben i.S. des § 4 BauNVO dienen. Diesen Vorhaben innerhalb des Satzungsgebietes kann nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft widersprechen oder dass sie die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 4 Weitere Bestimmungen zur Zulässigkeit von Vorhaben im Teilbereich 1

Gemäß § 35 Abs. 6, Satz 3 BauGB trifft die Gemeinde mit dieser Satzung weitere folgende Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben im Teilbereich 1 im Geltungsbereich der Satzung:

- Bauliche Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 8,0 m zur Flurstücksgrenze des Neumühlener Weges einhalten.
- Bauliche Anlagen für Wohnzwecke müssen so errichtet werden, dass die Wohngebäude sich innerhalb eines Abstandes von höchstens 30,0 m parallel zur Flurstücksgrenze des Neumühlener Weges (Bereich A) befinden. Nebenanlagen dürfen in einem Abstand bis zu 60,0 m zum Neumühlener Weg errichtet werden (Bereiche A und B).
- Auf jedem Baugrundstück darf jeweils nur ein Wohngebäude errichtet werden. Innerhalb dieser Wohnzwecken dienenden Gebäude dürfen höchstens zwei Wohnungen errichtet werden.
- Bauliche Anlagen für nicht störende kleinere Handwerk- und Gewerbebetriebe sind zulässig innerhalb des Teilbereiches 1 des Satzungsgebietes bis zu einem Abstand von 60,0 m vom Neumühlener Weg. Für Vorhaben, die nach § 35 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB zulässig sind, gelten diese Beschränkungen nicht.
- Stallanlagen für maximal 2 Großvieheinheiten pro Grundstück sind zulässig, wenn sie ausschließlich privater Nutzung dienen. Stallanlagen für gewerbliche Nutzung einschließlich Pensionspferdehaltung sind nicht zulässig. Stallanlagen sind innerhalb eines Abstandes von mindestens 30,0 m und höchstens 60,0 m parallel zur Flurstücksgrenze des Neumühlener Weges (Bereich B) zu errichten.
- Neu zu bildende Grundstücke müssen direkt am Neumühlener Weg liegen und eine Breite von mindestens 25,0 m haben.
- Die Baugrundstücke müssen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung eine Grundstücksfläche von mindestens 1.500 qm aufweisen.
- Für die Errichtung von baulichen Anlagen wird für die Grundstücksfläche, die sich innerhalb des Teilbereiches 1 des Satzungsgebietes befindet, eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt.
- Gebäude dürfen nur ein Vollgeschoss haben.
- Bei der Anlage von Gebäuden für Gewerbe- und Handwerksbetriebe und bei Stallgebäuden wird eine maximale Gebäude(Herst-)höhe von 8,0 m über dem gewachsenen Boden festgesetzt.
- Für den Bau der Dächer wird für die Hauptdächer der Wohngebäude eine Dachneigung von mindestens 35° festgesetzt. Bei Gebäuden für Gewerbe- und Handwerksbetriebe, bei Stallgebäuden und bei Gebäuden für landwirtschaftliche Betriebe wird eine Dachneigung von mindestens 15° festgesetzt.
- Für die Farbe der Dächer der Gebäude wird festgesetzt, dass diese reine oder gemischte Farbtöne in Rot oder Braun sein müssen. Diese Festsetzung gilt nicht bei der Anlage von Grasdächern. Es wird festgesetzt, dass Kunststoff- oder Metallbedachung nicht zulässig sind. Weiterhin wird festgesetzt, dass bei den Dächern der Gebäude hochglänzende Materialien nicht zulässig sind.
- Die Erschließung der Grundstücke für Kraftfahrzeuge zum Neumühlener Weg darf nur über eine Zu- und Ausfahrt erfolgen, die höchstens eine Breite von 4,0 m aufweisen darf. Ausnahmeweise kann eine zweite Zu- und Ausfahrt zugelassen werden.
- In den Flurstücken 267/80, 267/104 und 180/90 der Flur 3 der Gemarkung Rullstorf sind die Bäume der Art Stieleiche - Quercus robur mit Stammdurchmesser über 0,20 m, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Boden, zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Abgang sind diese Bäume zu ersetzen durch Bäume der selben Art in der Mindestpflanzqualität „Hochstamm 3xv, STU 16-18“.

§ 5 Inkrafttreten der Satzung

Die Satzung tritt nach der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Rullstorf, den 04.07.2005
Der Bürgermeister Mitglied des Gemeinderates

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Rullstorf hat auf der Sitzung am 11.05.2004 beschlossen in dem westlichen Bereich des Neumühlener Weges gemäß § 35 Abs. 6 BauGB eine Außenbereichssatzung aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 22.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung als öffentliche Erörterung am 06. Juli 2004 im Dorfgemeinschaftshaus Rullstorf durchgeführt.
- Der Rat der Gemeinde Rullstorf hat auf seiner Sitzung am 28. September 2004 den Entwurf der Außenbereichssatzung (Stand September 2004) beschlossen und bestimmt gemäß § 35 Abs. 6, Satz 5 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 und 3 BauGB eine öffentliche Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und den berührten Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die öffentliche Planauslegung erfolgte in der Zeit vom 17.11.2004 bis zum 17.12.2004 und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.11.2004 beteiligt.
- Der Rat der Gemeinde Rullstorf hat auf seiner Sitzung am 10.05.2005 die eingegangenen Stellungnahmen beraten und hierüber beschlossen. Aufgrund des Beratungsergebnisses wurde der Entwurf geändert (Stand Mai 2005). Am 10.05.2005 hat der Rat der Gemeinde Rullstorf den Entwurf der Außenbereichssatzung (Stand Mai 2005) beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Diese zweite öffentliche Planauslegung erfolgte in der Zeit vom 01.06.2005 bis zum 15.06.2005. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.05.2005 hierüber informiert.
- Der Rat der Gemeinde Rullstorf hat auf seiner Sitzung am 04.07.2005 die erneut eingegangenen Stellungnahmen beraten und hierüber beschlossen. Das Beratungsergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Außenbereichssatzung der Gemeinde Rullstorf für den Bereich "Neumühlener Weg" wurde ausgearbeitet von Fa. plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH, Am Born 6b, 22765 Hamburg, Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin, Dipl.-Biol. T. Bartels, Tel.: 040 - 39 17 69.

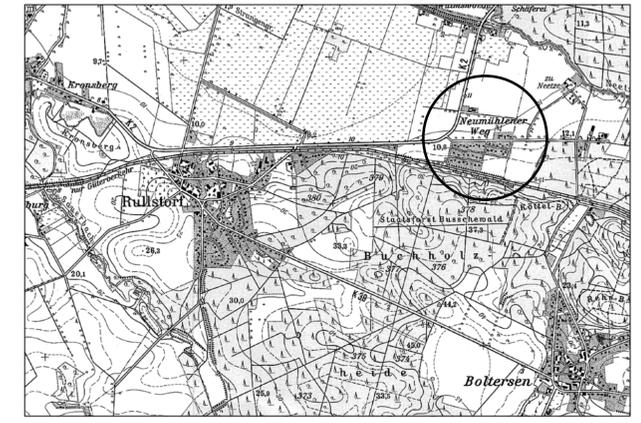
Hamburg, den 09.08.2005
 plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH, Am Born 6b, 22765 Hamburg, Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin, Dipl.-Biol. T. Bartels, Tel.: 040 - 39 17 69, e-mail: plankontor.hamburg@safu.de

Die Außenbereichssatzung für den Bereich "Neumühlener Weg" bestreitet auf der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurden vom Rat der Gemeinde Rullstorf auf seiner Sitzung am 04.07.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Satzungsbeschluss, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskünfte zu erhalten sind, sind gemäß § 35 Abs. 6 Satz 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB am 27.07.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. 12 / 2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 und § 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Gemäß § 233 Abs. 2 BauGB (in der seit dem 20.07.2004 rechtskräftig wirksamen Fassung) wird dabei auf die in § 215 BauGB (2004) festgesetzten Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften hingewiesen: Unbeachtlich werden

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB (2004) beachtliche Verletzungen der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB (2004) beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB (2004) beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Auf die Rechtswirkung der GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 27.07.2005 in Kraft getreten.

Rullstorf, den 04.07.2005
stellv. Bürgermeister Der Bürgermeister

Mit dem Original übereinstimmender Ausdruck.



Gemeinde Rullstorf
Santgemeinde Scharnebeck / Landkreis Lüneburg

Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich Neumühlener Weg

Maßstab: 1:2000
Datum: Mai 2005
Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 04.07.2005 erg. Juni 2005
ProjektNr.: R 369

Gemeinde Rullstorf, Zum Bahnhof 1, 21379 Rullstorf

Planbearbeitung:
plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, Dipl. Ing. Jörg W. Lewin u. Dipl. Biologe T. Bartels
Am Born 6b • 22765 Hamburg • Tel.: 040 - 39 17 69 • Fax: 040 - 39 17 70