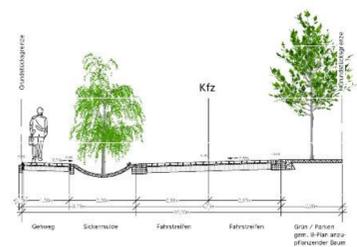




Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
Aufgrund des § 56 NBauO in Verbindung mit § 97, 98 der NBauO werden folgende Bauvorschriften über Gestaltung festgesetzt:

- 1. Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5.
- 2. Dachneigung**
In den allgemeinen Wohngebieten wird für die Wohngebäude eine Dachneigung von mindestens 35° für die Hauptdächer festgesetzt. Diese Festsetzung gilt nicht für Nebengebäude, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Vordächer und Dachgauben. Als Ausnahme wird bei der Anlage von begrünten Dächern eine geringere Dachneigung von mindestens 20° zugelassen.
- 3. Sockelhöhe**
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 0,5 m über der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, über welches das Baugrundstück erschlossen wird. Bei der Höhe der Verkehrsfläche gilt der höchste Punkt der befestigten Fahrbahnfläche als Bezugspunkt.
- 4. Einfriedungen**
In den allgemeinen Wohngebieten sind als Einfriedung gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen nur lebende Einfriedungen und Zäune zulässig. Diese können mit einem Mauersockel in Höhe von max. 0,4 m kombiniert werden. Die Hecken sind unter Verwendung von standortheimischen Pflanzen herzustellen und zu erhalten. Es ist zulässig, die Hecken auf der inneren Grundstücksseite mit einem eingegürteten Maschendraht zu kombinieren. Die Zäune an der Straßenbegrenzungslinie dürfen nicht höher als 1,2 m über dem angrenzenden Straßenniveau sein. Als Ausnahme können Einfriedungen mit Findlingssteinen zugelassen werden.
- 5. Gebäudematerialien**
Für die Bauquartiere 1 und 4 (Bauquartiere angrenzend an die Kreisstraße) wird festgesetzt, dass bei den Hauptgebäuden die Außenfassaden mit Außenmauerwerk auszuführen sind. Dieses kann mit Holztachwerk kombiniert werden. Die Verwendung von weissen und gelben Klinkermauerwerk als Außenfassadenmaterial ist nicht zulässig. Weiterhin ist ein Putzanteil oder ein Holzfasadenanteil von maximal 30 v. H. an der Gesamtaußenfassadenfläche zulässig. Bei dem Bau von Garagen in allen Bauquartieren ist die Verwendung von Betonaußenwänden nicht zulässig. Garagen, die in baulicher Verknüpfung mit dem Hauptgebäude erstellt werden, müssen in Material und Farbe dem Hauptgebäude angepasst sein.
- 6. Dachmaterialien und Farben**
Für die Dächer der Hauptgebäude, die als Hartdach erstellt werden, wird festgesetzt, dass diese in den Farben Rot bis Braun oder in Mischungen oder Abtönungen dieser Farben herzustellen sind. Bei den Dächern der Hauptgebäude wird als Material Ziegel- und Tonplatten, Betondachsteine und Schiefer festgesetzt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass ebenso begrünte Dächer oder Reetdächer zulässig sind. In die Dächer integrierte Solaranlagen sind zulässig und müssen sich farblich in das Material der Dachdeckung einfügen. Bei der Anlage von Solaranlagen auf Hartdächern mit roter Dachfarbe kann als Ausnahme eine andere Farbgebung der Solaranlage zugelassen werden.
- 7. Gaubenbreite**
Es wird festgesetzt, dass bei dem Bau von Dachgauben die Breite einer Gaube oder die Summe der Breite aller Gauben auf einer Dachfläche nicht größer sein darf als 50 v. H. der Gesamtbreite der Dachfläche. Die Messung der Gaubenbreiten und der Bezugsgröße der Dachflächenbreite erfolgt am unteren Rand der Gauben.

Querschnitt Moorfeldweg M 1:100



Lage der externen ökologischen Ausgleichsfläche o. M.



Flurstück 25/5 der Flur 1, Gemarkung Boltersen, Gemeinde Rullstorf

Zeichenerklärung zu Teil A
Vorgeschlagene Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO)
max. 2 Wohnungen pro Gebäude, siehe Teil B, Nr. 2 (§ 9 (1) 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung
GRZ 0,3 Grundflächenzahl, hier 0,3 (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) 1 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) 3 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Offene Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)
nur Einzelhäuser Zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)
Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 (1), (3) BauNVO)

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
Ein- und Ausfahrt (zwingend)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12 BauGB)
Zweckbestimmung: Abwasser (Schmutzwasser)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
Anpflanzgebot für Bäume (Einzelbäume) (§ 9 (1) 25 BauGB)
Anpflanzgebot speziell für eine Eiche (siehe Teil B, Nr. 6)
Erhaltungsgebot für Bäume (§ 9 (1) 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher gestalterischer Festsetzungen (siehe örtl. Bauvorschrift über Gestaltung Nr. 5)
Abstellfläche für Müllbehälter

Kennzeichnungen ohne Normcharakter
Nummerierung der Bauquartiere
Flurstücke im Oktober 2009 mit Flurstücksnummer Flur 2 der Gemarkung Rullstorf
Höhenangaben in NN zu Planungsbeginn
Sichtdreiecke

Änderungen im Teil A

- Baugrenzen im Abstand zur K 2 von 11,0 m auf 8,0 m verringert
- Baugrenzen im Abstand zum Moorfeldweg von 5,0 m auf 3,0 m verringert

Teil B - Textliche Festsetzungen

Im Teil B erfolgen keine Änderungen. Die Festsetzungen gelten daher in unveränderter Fassung wie unten dargestellt weiter.

Städtebauliche und gründerische Festsetzungen

1. Mindeststückgrößen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten eine Mindeststückgröße von 600 qm aufweisen müssen.

2. Höchstzahl von Wohnungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten in Wohngebäuden höchstens 2 Wohnungen errichtet werden dürfen.

3. Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird festgesetzt, dass die Baugrundstücke nur mit einer Zu- und Abfahrt an die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden dürfen. Diese Zu- und Abfahrtsfläche für die Kfz-Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes darf eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten. Bei direkt nebeneinander liegenden Grundstückszufahrten von 2 Grundstücken dürfen die Zufahrtsflächen direkt aneinander anschließen und dann eine Gesamtbreite von 6,0 m nicht überschreiten. Ergänzend zu der Kfz-Grundstückszufahrt ist es zulässig für eine gesonderte Fußwegerschließung eine zusätzliche fußläufige Zuwegung in einer Breite von maximal 1,0 m anzulegen. Werden die Kfz-Erschließungsfläche und die fußläufige Zuwegung zusammengefaßt, darf die zusammengefaßte befestigte Zufahrtsfläche eine Breite von max. 3,5 m nicht überschreiten. Bei der Zusammenlegung von zwei kombinierten Zuwegungen darf eine Gesamtbreite von 7,0 m nicht überschritten werden.

4. Versickerung des Regenwassers
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird festgesetzt, dass das von den Dachflächen und in den Freiflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser in den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen oder hausintern in einem Brauchwasserkreislauf zu nutzen ist.

5. Anlage von Stellplätzen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken pro dort errichteter Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen und anzulegen sind.

6. Anlage von Stellplatzflächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die Stellplatzflächen mit wasserundurchlässigem Aufbau (z.B. Pflasterung mit mind. 2 cm breiten Fugen) herzustellen sind. Behindertengerechte Stellplätze sind mit sickerfähigem Pflaster herzustellen, wobei dieses Pflaster fugenlos verlegt werden darf.

7. Gründächer auf Carports und Garagen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die Dächer von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen in den Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete mit vegetationsfähigem Substrat zu versehen sind und als Gründächer anzulegen sind.

8. Straßenbäume
An den in der Planzeichnung innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Planstraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind Straßenbäume der Artenliste 1 in der Pflanzqualität „Hochstamm, 16-18 cm StU“ zu pflanzen. An dem mit „E“ gekennzeichneten Standort zum Anpflanzen von Bäumen im Norden des Plangebietes ist ein Einzelbaum der Art „Stieleiche - Quercus robur“ in der Pflanzqualität „Hochstamm, 18-20 cm StU“ zu pflanzen. Aufgrund von anzulegenden Grundstückszufahrten können die Straßenbäume auch um wenige Meter abweichend von den festgesetzten Standorten gepflanzt werden. Die Straßenbäume sind in Pflanzsetzeln zu pflanzen, die Baumscheiben von mindestens 9 qm Fläche aufweisen. Die Baumscheibe an dem mit „E“ gekennzeichneten Standort muss mindestens 12 qm Fläche aufweisen. Die Baumscheiben sind von Versiegelung freizuhalten und vor Befahren zu sichern.

9. Anpflanzflächen in den öffentlichen Grünflächen
In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in den Grünflächen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Gehölzbestände aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. In der Pflanzdichte 1 Gehölz pro 2 qm Pflanzfläche sind Bäume der Artenliste 2 in der Pflanzqualität „Heister, mit Ballen, Höhe 150-200 cm“ und Sträucher der Artenliste 3 in der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch, Höhe 100-150 cm“ zu pflanzen, wobei ein Verhältnis von 1 Baum zu 4 Sträuchern einzuhalten ist.

Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 69 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
- Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 Abs. 5 NBauO.

Hinweis

Baum- und Pflanzenschutzmaßnahmen (vgl. DIN 18920, hier insbesondere "Schutz des Wurzelraumes bei Auftrag"), Bodenschutzmaßnahmen (vgl. DIN 18915), sowie die ZTV-Baumpflege sind bei der Durchführung der Baumaßnahmen als verbindlich zu beachten.

Externe ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Weitere ökologische Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Gemeindegebiet durchgeführt (§ 1a BauGB). (Fläche "Steutoiswiese" siehe Lageplan in der Planzeichnung, zusätzliche Pflanzung von 20 Obstbäumen im Gemeindegebiet)

Artenliste 1 Straßenbäume

- Pflanzqualität "Hochstamm, 16-18 cm StU"
- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Betula pendula (Hängebirke)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Artenliste 2 Bäume

- Pflanzqualität: Heister, H 150 - 200
- Acer campestre (Feldahorn)
- Betula pendula (Hängebirke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Artenliste 3 Sträucher

- Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, H 100 - 150
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Corylus avellana (Hassel)
- Crataegus monogyna (Enggriffliger Weißdorn)
- Prunus padus (frühe Traubenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rosa glauca (Hechtrose)
- Rubus fruticosus (Brombeere)
- Salix purpurea (Purpur-Weide)
- Sambucus nigra (Gemeiner Holunder)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

Präambel / Satzung über die 1. Änderung

Aufgrund des § 10 und des § 244 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und der § 58, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Rullstorf am 13.04.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung für den Bereich "Nördlich Kronsberg" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Rullstorf, den 08. Juni 2010
[Signaturen]
stellv. Bürgermeister
Bürgermeister

Verfahrensvermerk

Der Rat der Gemeinde Rullstorf hat in seiner Sitzung am 15.12.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Nördlich Kronsberg" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Die Gemeinde hat gleichzeitig beschlossen, das Verfahren gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rullstorf, den 08. Juni 2010
[Signaturen]
Bürgermeister

Vervielfältigungsvermerk
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte M 1:1.000 des VKV Niedersachsen, Katasteramt Lüneburg (Zeichen: A-1636-2009), übermittelt am 07.10.2009 als Grundlage für dieses Bauleitplanverfahren

Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet von Fa. Plankontor Stadt und Land GmbH, Am Born 6b, 22765 Hamburg, Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin, Tel.: 040 - 39 17 69

Hamburg, den 07.06.2010
[Signaturen]
Planverfasser

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.12.2009 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 25.01.2010 bis zum 26.02.2010 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 20.01.2010 der Gemeinde Rullstorf über die Auslegung einer Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 aufgefordert.

Rullstorf, den 08. Juni 2010
[Signaturen]
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.04.2010 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Rullstorf, den 08. Juni 2010
[Signaturen]
Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Rullstorf, den 08. Juni 2010
[Signaturen]
Bürgermeister

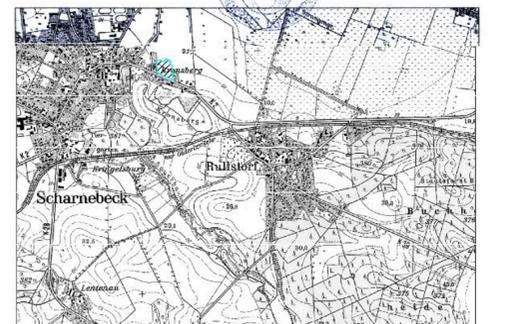
Der Satzungsbeschluss, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskünfte zu erhalten sind, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.05.2010 im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. 5-2 ortsüblich bekannt gemacht worden.

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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Gemäß § 233 Abs. 2 BauGB (in der seit dem 23.09.2004 rechtskräftig wirksamen Fassung, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) wird dabei auf die in § 215 BauGB festgesetzten Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften hingewiesen: Unbeachtlich werden

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzungen der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
- wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes 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 26.05.2010 in Kraft getreten.

Rullstorf, den 08. Juni 2010
[Signaturen]
Bürgermeister



Gemeinde Rullstorf

Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung für den Bereich "Nördlich Kronsberg" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 13.04.2010
Rechtswirksam seit dem 26.05.2010
Maßstab: 1:1.000
Stand: November 2009
Bearb.: Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin
Projektnr.: R 344