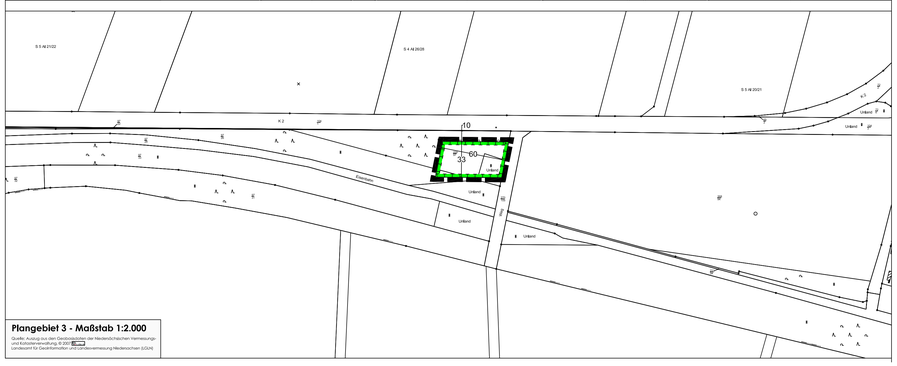
Plangebiet 1 - Maßstab 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Plangebiet 2 - Maßstab 1:2.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Plangebiet 3 - Maßstab 1:2.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planzeichenerklärung

(Planzeichenverordnung - PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2 Wo — 1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,3 — 2.5. Grundflächenzahl

I — 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 6,5 m — 2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß

FH 9 m — 2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — 3.1. Offene Bauweise

E — 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig

3.5. Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf

F — Feuerwehr

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

V — Verkehrsberuhigter Bereich

9. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

9. Öffentliche Grünflächen

F — Feuerwehrübungsplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

V — Versickerungsfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

z.B. 1 — Nummerierung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.8. Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Darstellung ohne Normcharakter

Unverbindlicher Vorschlag neue Grundstücksgrenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich "Am Sauerbach"

Ergänzungen gem. Maßgabe zur Genehmigung der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck
(Az.: 62 - 20900201 / 11) im Parallelverfahren

Ergänzung der Präambel:
"Der Rat der Gemeinde Rullstorf hat den am 30.09.2020 gefassten Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet und Feuerwehrstandort am Stadtweg" mit örtlicher Bauvorschrift und mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach" im Umlaufverfahren mit Datum vom 08.02.2021 (gem. § 182 Abs. 2 Nr. 1 NKomVG "Sonderregelungen für epidemische Lagen") aufgehoben.
Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Rullstorf im Umlaufverfahren mit Datum vom 08.02.2021 (gem. § 182 Abs. 2 Nr. 1 NKomVG "Sonderregelungen für epidemische Lagen") diesen Bebauungsplan Nr. 7 "Wohngebiet und Feuerwehrstandort am Stadtweg" mit örtlicher Bauvorschrift und mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich "Am Sauerbach", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, erneut als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rullstorf, den 10.02.2021

gez. Peter Müller
Gemeinde Rullstorf
Bürgermeister

****Aufhebung Satzungsbeschluss und erneuter Satzungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde Rullstorf hat den am 30.09.2020 gefassten Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet und Feuerwehrstandort am Stadtweg" mit örtlicher Bauvorschrift und mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach" im Umlaufverfahren mit Datum vom 08.02.2021 (gem. § 182 Abs. 2 Nr. 1 NKomVG "Sonderregelungen für epidemische Lagen") aufgehoben.
Der Rat der Gemeinde Rullstorf hat den Bebauungsplan Nr. 7 "Wohngebiet und Feuerwehrstandort am Stadtweg" mit örtlicher Bauvorschrift und mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich "Am Sauerbach" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Umlaufverfahren mit Datum vom 08.02.2021 (gem. § 182 Abs. 2 Nr. 1 NKomVG "Sonderregelungen für epidemische Lagen") gemäß § 10 BauGB erneut als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rullstorf, den 10.02.2021

gez. Peter Müller
Bürgermeister

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Rullstorf in seiner Sitzung am 30.09.2020 diesen Bebauungsplan Nr. 7 "Wohngebiet und Feuerwehrstandort am Stadtweg" mit örtlicher Bauvorschrift und mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich "Am Sauerbach", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rullstorf, den 20.10.2020

gez. Peter Müller
Gemeinde Rullstorf
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO

II. Maß der baulichen Nutzung

1. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufe und Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.
Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der gedanklich linear fortgeführten Senkrechten der Außenkante der Außenwand.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO

2. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 maximal 22,80 m über NHN, in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 maximal 23,30 m über NHN, in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 maximal 23,00 m über NHN und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 maximal 23,80 m über NHN liegen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO

III. Tiefe der Abstandsflächen

Mit Garagen, Carports und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen ist ein Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche einzuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

IV. Mindest- und Höchstmaße für die Baugrundstücke

In den Allgemeinen Wohngebieten wird für die Größe der Baugrundstücke ein Mindestmaß von 650 m² und ein Höchstmaß von 1.000 m² festgesetzt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

V. Anschluss an Verkehrsflächen

Je Baugrundstück ist für die Zufahrt und die Zuwegung nur eine Breite von insgesamt maximal 6 m zulässig. Die Zufahrt und die Zuwegung sind zusammengefasst und getrennt voneinander zulässig. Die Breite von 6 m bezieht sich auf die Zufahrt und die Zuwegung insgesamt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

VI. Grünordnung

1. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 1 ist eine einreihige Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe beträgt 1,5 m und zur Grundstücksgrenze 2 m. Es sind die Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 1 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 1 im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzenliste 1

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus Padus	Frühe Trauben-kirsche
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Qualität: Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm Höhe
Strauch, 2 x verpflanzt, 100 - 150 cm Höhe

2. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 2 ist eine zweireihige Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe und zwischen den Reihen beträgt 1,5 m und zur Grundstücksgrenze 2 m. Es sind die Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 1 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 1 im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

3. In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind mindestens 20 standortheimische Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 2 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 2 im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzenliste 2

Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus columa	Baumhasel
Fagus sylvatica	Rotbuche
Malus (in Sorten)	Zierapfel
Mespilus germanica	Mispel
Prunus avium, Prunus semulata, Prunus ceasifera in Sorten (ungefüllt)	Kirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus avia	Echte Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 12-14 cm.

4. In der öffentlichen Grünfläche/ Versickerungsfläche sind die Seitenräume extensiv zu pflegen. Als extensive Pflege gilt die Mahd maximal 2 x jährlich. Auf der öffentlichen Grünfläche/ Versickerungsfläche sind 3 standortheimische Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 2 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 2 im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Plangebiet 2 ist angrenzend an den bestehenden Wald ein Gras- und Staudensaum durch Selbstbegrünung zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Als dauerhafte Pflege gilt die Mahd im Zweijahresrhythmus. Dabei ist jeweils im ersten Jahr die nördliche Teilfläche und im zweiten Jahr die südliche Teilfläche zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Zum Schutz des Gras- und Staudensaums ist dieser gegenüber der angrenzenden Ackerfläche mit Eichenspaltpfählen abzugrenzen. Hierfür sind 2 Eichenspaltpfähle als Markierung der Grenze ausreichend.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Plangebiet 3 ist der lückige Waldbestand im Norden des Plangebietes 3 durch die Anpflanzung von 5 Dreiergruppen aus standortheimischen Laubbäumen zu ergänzen. Die Baumgruppen sind auf den Waldlichtungsflächen zu verteilen und die Bäume innerhalb der Gruppe untereinander im Abstand von jeweils 1 m anzupflanzen sowie dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit Wildschutzvorrichtungen vor Verbiss zu schützen. Es sind Gehölzarten und -qualitäten der Pflanzenliste 3 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 3 im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen.
Südlich angrenzend an den ergänzten Waldrand ist ein dreireihiger Gehölzsaum in einer Breite von 8 m aus standortheimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand innerhalb und zwischen den Reihen beträgt 1,5 m und gegenüber dem Waldbestand 2 m. Es sind Gehölzarten und -qualitäten der Pflanzenliste 4 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 4 im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen.

Pflanzenliste 3 (für Bäume)

Betula pendula	Hängebirke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus petraea	Trauben-Eiche

Qualität: Hochstamm 2 x verpflanzt, 12 bis 14 cm Stammumfang.

Pflanzenliste 4 (für Gehölzsaum)

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia*	Eberesche

*Reihe angrenzend an den Waldrand.
Qualität: Strauch, 2 x verpflanzt, 100 bis 150 cm Höhe.
Heister 2 x verpflanzt, 150 bis 200 cm Höhe*.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Plangebiet 2 wird den Eingriffen in Plangebiet 1 zugeordnet.
§ 9 Abs. 1a BauGB

8. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Plangebiet 3 wird den Eingriffen des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich "Am Sauerbach" zugeordnet.
§ 9 Abs. 1a BauGB

9. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 2 im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

10. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die hereinragenden Kronenanteile der dichten Gehölzanpflanzung, die auf den angrenzenden Grundstücken angepflanzt wurden, in ihrer Gesamterscheinung zu erhalten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

VII. Immissionsschutz

Auf der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche sind Stellplätze nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Örtliche Bauvorschrift für die Allgemeinen Wohngebiete

gem. § 84 NBauO

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst die Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohngebiet und Feuerwehrstandort am Stadtweg" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach" der Gemeinde Rullstorf.

§ 2 Dächer von Hauptgebäuden (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

1. Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern, Krüppelwalmdächern, Walmdächern, Zeltdächern oder Pultdächern zulässig.
2. Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind nur als Ziegel oder Tonpfannen, Betonpfannen oder Schiefer in folgenden Farbtönen zulässig: rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz. Als rot oder rotbraun gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL 840-HR entsprechen: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als anthrazit gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL 840-HR entsprechen: RAL 7016, 7021 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als schwarz gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL 840-HR entsprechen: RAL 8022, 9004, 9005, 9011, 9017 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Gründächer sind zulässig.
3. Hauptgebäude sind nur mit Dachneigungen von 20° - 50° zulässig. Für Gründächer sind Dachneigungen ab mindestens 15° zulässig.
4. Gauben haben bei Hauptgebäuden einen Mindestabstand von 2,00 m zu Giebeln einzuhalten.
5. Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

§ 3 Außenwände von Hauptgebäuden (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Außenwände von Hauptgebäuden sind nur in sichtbarem Ziegelmauerwerk, Putz oder Holz zulässig. Ziegelmauerwerk und Putz dürfen mit Holzfachwerk kombiniert werden.

§ 4 Einstellplätze (gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)
Die Anzahl der notwendigen Einstellplätze wird mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

§ 5 Werbeanlagen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)
Blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

§ 6 Einfriedungen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
Einfriedungen zur Straßenfront sind nur in einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Bei Einfriedungen zur Straßenfront sind Kunststoffzäune und Koniferenhecken nicht zulässig.

§ 7 Nicht überbaute Flächen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 NBauO). Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser nicht überbauten Flächen nicht zulässig.
2. Private Zufahrtsbereiche sind mit Ökopflaster (Pflaster mit breiteren wasserdurchlässigen Fugenbereichen, die eine Versickerung des Niederschlagswassers ermöglichen) mit einem Abflussbeiwert von ψ ≤ 0,7 zu gestalten.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten (gem. § 80 NBauO)

1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen diese örtliche Bauvorschrift verstoßen.
2. Tatbestand eines Verstoßes gegen die örtliche Bauvorschrift ist eine Zuwiderhandlung gegen die Vorschriften der §§ 1-7 dieser ÖBV. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Örtliche Bauvorschrift für die Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr"

gem. § 84 NBauO

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst die Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohngebiet und Feuerwehrstandort am Stadtweg" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach" der Gemeinde Rullstorf.

§ 2 Außenwände von Hauptgebäuden (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Außenwände von Hauptgebäuden sind nur in sichtbarem Ziegelmauerwerk oder Holz zulässig.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten (gem. § 80 NBauO)

1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen diese örtliche Bauvorschrift verstoßen.
2. Tatbestand eines Verstoßes gegen die örtliche Bauvorschrift ist eine Zuwiderhandlung gegen die Vorschriften der §§ 1-2 dieser ÖBV. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise

Müllbereitstellungsfläche
Für Grundstücke, die nicht von dem Schwerlastverkehr direkt angefahren werden können, ist in der nächstgelegenen Verkehrsfläche eine Bereitstellungsfläche für Müll und Wertstoffe von 1,65 m² je Wohneinheit als öffentliche Verkehrsfläche zu errichten. Die abfallwirtschaftliche Eschließung wird als gesichert angesehen, wenn die Bereitstellungsfläche nicht weiter als 80 m vom Grundstück entfernt ist.

Stellplätze
In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" und "Öffentliche Parkfläche" sind mindestens 8 Stellplätze anzulegen.
Die auf den privaten Grundstücken herzustellenden Stellplätze sollen nebeneinander hergestellt werden.

Trafostation
In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich und "Öffentliche Parkfläche" ist eine Trafostation zulässig.

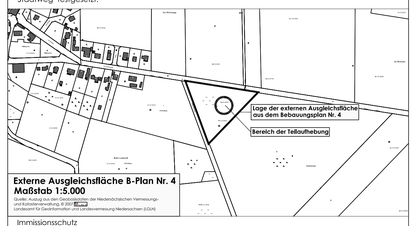
Oberflächenentwässerung
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken oberflächennah zur Versickerung zu bringen. Ein Regenwasserkanal wird nicht hergestellt.
Es wird auf § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hingewiesen: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
In der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind Versickerungsflächen zulässig

Anschluss an den Schmutzwasserkanal
Die privaten Grundstücke sind ordnungsgemäß an den Schmutzwasserkanal unter Berücksichtigung der Rückstauebene anzuschließen. Hierzu wird auf die Abwassersatzung der Samtgemeinde Scharnebeck verwiesen, welche auch Regelungen zur Sicherung gegen Rückstau trifft und die Rückstauebene definiert.

Bodendenkmalpflege
Im Plangebiet ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen durch einen Sachverständigen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen.
Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

Artenschutz
Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung haben entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.

Teilauflhebung der externen Ausgleichsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 4
Aus der externen Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 1/1 der Flur 10 der Gemarkung Boltersen aus dem Bebauungsplan Nr. 4 für den Bereich "Am Sauerbach" wird eine Teilfläche von 1.000 m² (1.000 Wertpunkte) im Bereich des Osterfeuerplatzes auf der Fläche herausgelöst. Die Lage der externen Ausgleichsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 4 sowie der ungefähre Bereich der Teilauflhebung dieser Ausgleichsfläche sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Als Ersatz hierfür wird die externe Ausgleichsfläche im Plangebiet 3 im Bebauungsplan Nr. 7 "Wohngebiet und Feuerwehrstandort am Stadtweg" festgesetzt.



Externe Ausgleichsfläche B-Plan Nr. 4
Maßstab 1:5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Immissionsschutz
Gemäß der schalltechnischen Untersuchung sollten die folgenden Punkte im Baugenehmigungsverfahren für die Feuerwehr der Bauhernschaft auferlegt werden:

- Der Pkw-Parkplatz muss mindestens 13 m von der südlichen Grundstücksgrenze entfernt errichtet werden.
- Es darf keine laute Musik auf den Außenflächen gespielt werden. Hier sind nur Unterhaltungen vorgesehen.
- Laute Musik in der Halle darf nicht lauter als 105 dB(A) Schallleistung abstrahlen.
- Tore und Fenster müssen nach 22 Uhr geschlossen werden.
- Feste mit elektroakustisch verstärkter Musik in der Halle dürfen an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als jeweils zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden stattfinden.

Den Berechnungen in der schalltechnischen Untersuchung wurde ein vorliegendes Bebauungs- und Nutzungskonzept für die Feuerwehr zugrunde gelegt. In der schalltechnischen Untersuchung wurde aufgezeigt, dass eine Nutzung der Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" entsprechend der vorgesehenen Zweckbestimmung möglich ist. Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass bei abweichenden geometrischen Verhältnissen ggf. weitergehende oder abweichende Lärmminderungsmaßnahmen erforderlich sein können. Eine diesbezügliche Prüfung des konkreten Einzelbauvorhabens bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Hinweise zum Verfahren

Bebauungsplan Nr. 4 für den Bereich "Am Sauerbach"
Mit Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohngebiet und Feuerwehrstandort am Stadtweg" mit örtlicher Bauvorschrift treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich "Am Sauerbach" für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohngebiet und Feuerwehrstandort am Stadtweg" mit örtlicher Bauvorschrift außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 08.08.2020
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21.11.2017
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 19.06.2020
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 15.07.2020
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 15.07.2020

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Plangebiet 1
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Lüneburg

Plangebiete 2 und 3
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2007 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 03/2020 für Plangebiet 1 und 3). Die Planunterlage für das Plangebiet 1 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.

Lüneburg, den 12.10.2020 — gez. Kiepke
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Kiepke

Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 7 "Wohngebiet und Feuerwehrstandort am Stadtweg" mit örtlicher Bauvorschrift und mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich "Am Sauerbach" wurde ausgearbeitet vom Büro Mehring, Stadt- und Landschaftsplanung, Inhaberin Dipl.-Ing. Silke Wübbenhorst, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131-4004880, Fax: 04131-4004889, mehring@slplanung.de.

Lüneburg, den 08.10.2020 — gez. S. Wübbenhorst
Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Rullstorf hat in seiner Sitzung am 17.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohngebiet und Feuerweh