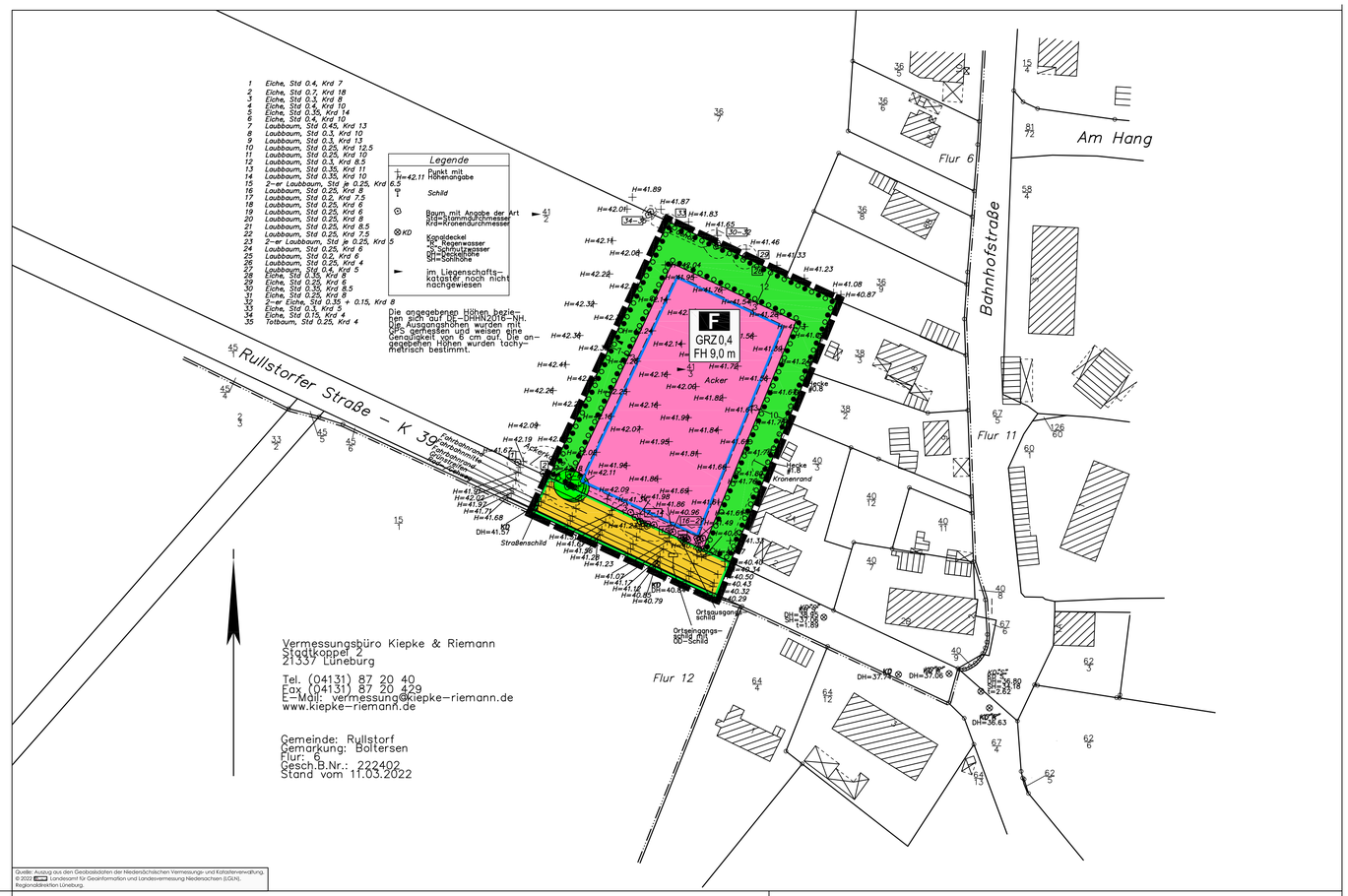


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Lüneburg

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Rullstorf in seiner Sitzung am ..... diesen Bebauungsplan Nr. 8 "Feuerwehr Boltersen", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rullstorf, den ....

Gemeinde Rullstorf
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

I. Maß der baulichen Nutzung

1. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.
   § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO

2. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens 41,80 m über NHN und maximal 42,70 m über NHN liegen.
   § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO

II. Oberflächenentwässerung

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" ist das anfallende Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

III. Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe

In der Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" dürfen keine fossilen Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung verwendet werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB

IV. Einsatz erneuerbarer Energien

In der Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" sind bei der Errichtung von Gebäuden die folgenden baulichen und technischen Maßnahmen für die Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu treffen. Auf mindestens 40 % der Dachflächen der Feuerwehrgebäude sind Photovoltaikanlagen zu errichten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

V. Grünordnung

1. Auf der Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist entlang der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eine dreireihige Hecke, entlang der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs in Ergänzung der vorhandenen zu erhaltenen Gehölze in diesem Bereich eine einreihige Hecke und entlang der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eine einreihige Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe und zwischen den Reihen beträgt 1,5 m und zu der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 2 m. Es sind die Gehölzarten und -qualitäten aus der Pflanzenliste 1 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus der Pflanzenliste 1 im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen.
   Auf den restlichen Flächen der Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Gras- und Staudensaum durch Einsaat mit Regiosaatgut für Feldraine und Säume (HK1/UG1 - Nordwestdeutsches Tiefland) in der Aussaatstärke von 1g/m² anzulegen. Bei Ausfall sind Nachsaaten vorzunehmen. Die Fläche ist durch Teilmahd jeweils der Hälfte der Fläche ab dem 3. Jahr nach Einsaat einmal jährlich ab dem 01.09. zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Pestiziden sowie Stickstoffdüngung ist nicht zulässig.
   § 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 Traubenkirsche
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 für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandene Strauch-Baumhecke und die Eiche am nördlichen Rand des Plangebietes dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus der Pflanzenliste 2 im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen. Bei Abgang von Sträuchern ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus der Pflanzenliste 1 im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen.
   Die in die Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hereinragenden Kronenanteile der Bäume von den angrenzenden Grundstücken sind in ihrer Gesamterscheinung dauerhaft zu erhalten.
   § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

   Pflanzenliste 2

Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

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

3. 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 jeweiligen Fläche vorzunehmen.
   § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

4. An den als zu erhalten festgesetzten Bäumen sind 3 Vogelnistkästen (2 Nisthöhlenkästen, 1 Nischenkasten) und 3 Fledermausflachkästen anzubringen. Diese CEF-Maßnahme ist vor der Fällung der Bäume entlang der Rullstorfer Straße (K39) umzusetzen, sodass sie zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits ihre Wirksamkeit entfaltet hat.
   § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG

Hinweise

Bodendenkmalpflege

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 (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

Immissionsschutz

Den Berechnungen in der schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes) 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 im Hinblick auf den Schallimmissionsschutz nachbarschaftsverträglich ist. Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist der Schallimmissionsschutz abschließend für das konkrete Bauvorhaben zu prüfen. Für den Fall, dass das in der schalltechnischen Untersuchung betrachtete Bebauungs- und Nutzungskonzept zum nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren nicht erheblich geändert wird, kann die schalltechnische Untersuchung ggf. auch für das Baugenehmigungsverfahren verwendet werden.

Artenschutz

Die Baufeldfreimachung sowie die Fällung von Bäumen haben entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Sollen diese Arbeiten außerhalb des genannten Zeitraumes stattfinden, ist die aktuelle Besiedlung durch geschützte Tierarten bzw. das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorher durch einen spezialisierten Gutachter zu prüfen. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind die Arbeiten in diesem Zeitraum zu unterlassen bzw. sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Planzeichenerklärung

(Planzeichenverordnung - PlanZV)

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

   GRZ 0,4 — 2.5. Grundflächenzahl

   FH 9,0 m — 2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß

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

   3.5. Baugrenze

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

   4.1. Flächen für den Gemeinbedarf

   F — Feuerwehr

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

   6.1. Straßenverkehrsflächen

   6.2. Straßenbegrenzungslinie

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

   9. Öffentliche Grünflächen

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)

    13.2. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)

    Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

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

Hinweise zum Verfahren

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 26.04.2022
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 18.08.2021
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 10.11.2021
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 23.03.2022

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2022 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 03/2022). 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.

Lüneburg, den ....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Kiepke

Planverfasserin

Der Bebauungsplan Nr. 8 "Feuerwehr Boltersen" 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 ....

Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rullstorf hat in seiner Sitzung am 09.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Feuerwehr Boltersen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Rullstorf, den ....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Rullstorf hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 "Feuerwehr Boltersen" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 "Feuerwehr Boltersen" und die Begründung haben vom ..... bis einschließlich zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rullstorf, den ....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rullstorf hat den Bebauungsplan Nr. 8 "Feuerwehr Boltersen" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rullstorf, den ....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 8 "Feuerwehr Boltersen" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg (Nr. .....) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 8 "Feuerwehr Boltersen" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rullstorf, den ....

Bürgermeister

Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8 "Feuerwehr Boltersen" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplan Nr. 8 "Feuerwehr Boltersen" nicht geltend gemacht worden.

Rullstorf, den ....

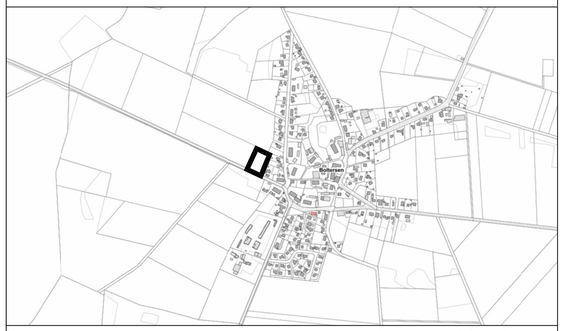
Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 8 "Feuerwehr Boltersen" sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rullstorf, den ....

Bürgermeister



Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg.
Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg.

Übersichtsplan, Liegenschaftsgraphiken (grau) (ohne Maßstab)
Lage des Plangebietes

Gemeinde Rullstorf

Bebauungsplan Nr. 8 "Feuerwehr Boltersen"

Entwurf

Bearbeiter: Troschke/ Wübbenhorst	**Datum:** 08.07.2022	M 1 : 1.000
gezeichnet: Troschke	**Planformat:** A1	

BÜRO MEHRING
Inh. Dipl.-Ing. Silke Wübbenhorst
Stadtkoppel 34 · 21337 Lüneburg
Tel.: 04131 400 488-0 · Fax 04131 400 488-9
E-Mail: mehring@slplanung.de
STADT + LANDSCHAFTSPLANUNG