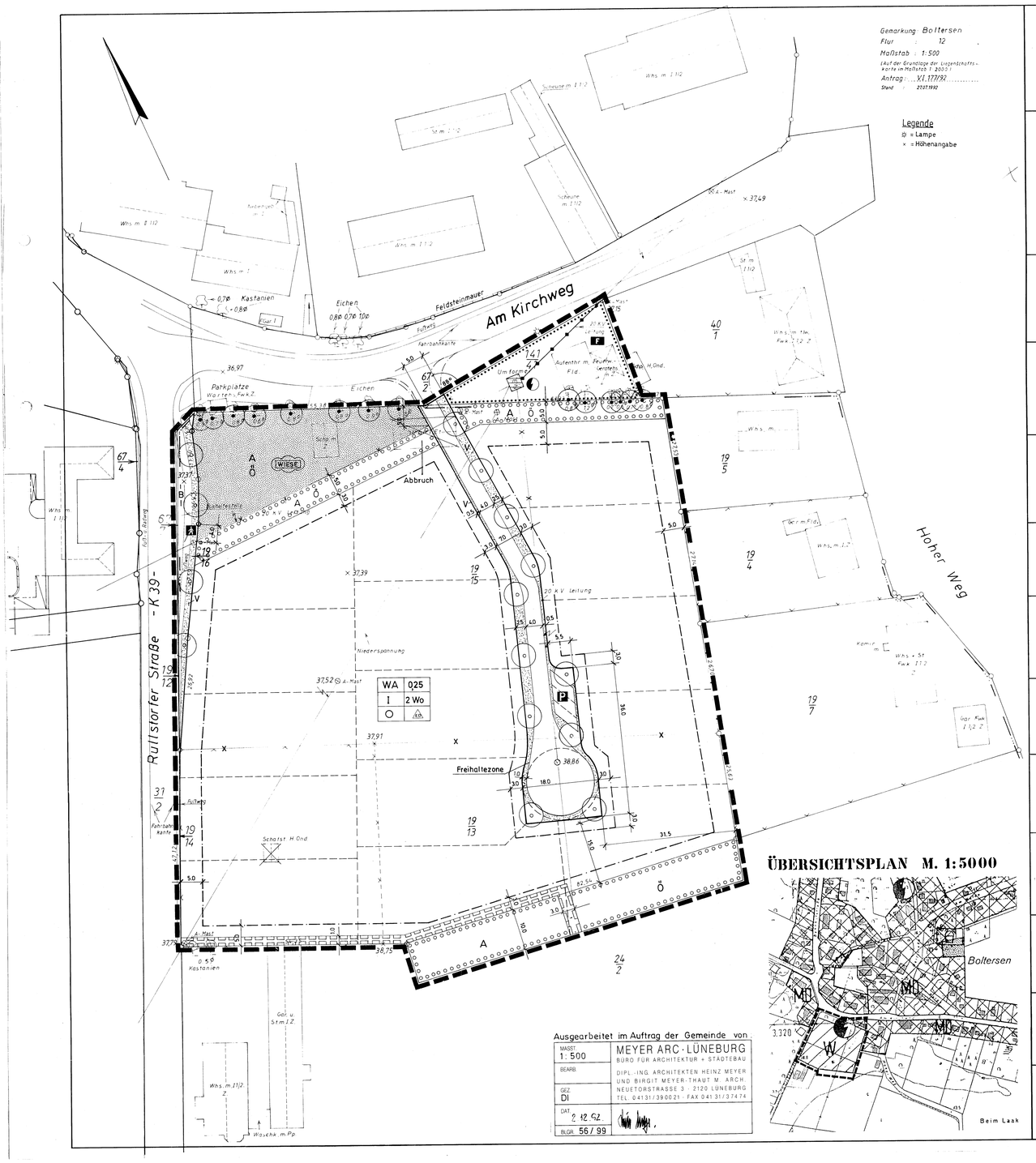

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Rullstorf hat in seiner Sitzung am 26.05.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Dahlwegsfeld" im Ortsteil Boltersen beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.06.92 ortsüblich bekanntgemacht.

Rullstorf, den 24.06.93 Gemeindedirektor

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 500 auf der Grundlage der Liegenschaftskarte M 1 : 2.000

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigung nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gemäß § 13 (4) NVermKatG vom 2.7.85 gestattet.

Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig (Stand vom 27.07.1992). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei übertragbar und der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den 28.6.93 Katasteramt

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rullstorf von:

MEYER ARC LÜNEBURG
Dipl. Ing. Architekten
Neuetorstr. 3, 2120 Lüneburg
Telefon 04131/390021 u. 31211

Lüneburg, den 28.6.93 Ortsplaner

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.09.93 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Dahlwegsfeld" und der Begründung zugestimmt und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.09.93 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.09.93 bis 29.10.93 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rullstorf, den 22.11.94 Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Dahlwegsfeld" und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten ist Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Rullstorf, den ..... Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 3 "Dahlwegsfeld" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..11.01.94.. erneut beschlossen (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rullstorf, den 22.11.94 Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Dahlwegsfeld" ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde ..... Az.: .....) gemäß § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom ..... von der Genehmigung ausgenommen.

Rullstorf, den ....
Genehmigungsbehörde Unterschrift

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Dahlwegsfeld" ist der Genehmigungsbehörde am 30.06.93 gemäß § 11 BauGB angezeigt worden. Die Genehmigungsbehörde hat eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Lüneburg, den 05.07.93

Gegen den Bebauungsplan Nr. 3 "Dahlwegsfeld" sind gemäß Verfügung der Genehmigungsbehörde ..... Az.: .....) vom heutigen Tage - unter Auflagen/mit Maßgaben - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht worden.

Rullstorf, den ..... Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungs-/Verfügung vom ..... Az.: .....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am ..... nachgekommen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Rullstorf, den ..... Gemeindedirektor

Die Genehmigung/Anzeige des Bebauungsplanes Nr. 3 "Dahlwegsfeld" ist gemäß § 12 BauGB am .....im Amtsblatt ..... bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rullstorf, den ..... Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3 "Dahlwegsfeld" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Rullstorf, den ..... Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3 "Dahlwegsfeld" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rullstorf, den ..... Gemeindedirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
   - WA — Allgemeine Wohngebiete
   - 2 Wo — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaus — § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ § 19 u.20 BauNVO, § 16 BauNVO
   - 0,25 — Grundflächenzahl
   - I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
   - O — Offene Bauweise
   - a — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - 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 BauGB
   - Flächen für den Gemeinbedarf
   - F — Feuerwehr
6. Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - P — Öffentliche Parkfläche
   - V — Verkehrsflächenbegleitgrün
   - B — Bushaltestelle
   - A — Fußgängerbereich
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
   - Fläche für Versorgungsanlagen
   - E — Elektrizität
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
   - oberirdisch
9. Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB
   - Grünflächen
   - Ö — öffentlich
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 und Abs. 6 BauGB
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
   - WIESE — Wiese anzusäen
   - A — Ausgleichsmaßnahme im Sinne von § 10 NNatG
   - Bäume anzupflanzen
   - Bäume zu erhalten
   - Ö — öffentlich
15. Sonstige Planzeichen
   - Mit Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Bebauung, Abbruch geplant
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksgrenzen aufzuheben
- Grundstücksgrenzen, z.B. für Einzelhäuser

HINWEISE ZUM VERFAHREN

1. Für diesen Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) maßgebend.

GEMEINDE RULLSTORF
ORTSTEIL BOLTERSEN
LANDKREIS LÜNEBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 3
'DAHLWEGSFELD'

M.: 1:500 — 1. AUSFERTIGUNG

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 885) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel VI des Gesetzes zur Änderung des Nds. Abfallgesetzes vom 07.11.1990 (Nds. GVBl. S. 295) hat der Rat der Gemeinde Rullstorf diesen Bebauungsplan Nr. 3 "Dahlwegsfeld", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/~~nebenstehenden~~ textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rullstorf, den 28.6.93

Gemeindedirektor — STELLVERTR. Ratsvorsitzender

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauliche Nutzung

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. — § 1 Abs. 6 BauNVO
2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig. — § 1 Abs. 5 BauNVO
3. Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Oberkante Erdgeschoßfußboden auf maximal 0,6 m über der erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Baugrundstücks, festgesetzt. — § 9 Abs. 1 Nr.2 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB
4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. — § 12 Abs. 6 bzw. § 14 Abs. 1 BauNVO
5. Im Allgemeinen Wohngebiet werden folgende minimale Grundstücksgrößen festgesetzt: — § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

   für Einzelhäuser 700 qm

   für Doppelhäuser 600 qm

II. Verkehr

1. Auf den von der Kreisstraße her erschlossenen Grundstücken sind Stellplätze, Garagen und Carports so anzuordnen, daß das Wenden auf dem Grundstück möglich ist. Auf diesen Grundstücken ist im Ausfahrtbereich jeweils ein Lichtfeld von Sichtbehinderung über 0,80 m Höhe freizuhalten, gemessen 2,0 m vor der Grundstücksgrenze, 10,0 m nach links und 10,0 m nach rechts auf den Fußweg und auf der Kraftfahrzeugfahrbahn. Hiervon ausgenommen sind hochstämmige Gehölze. — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
2. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dürfen für Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

III. Ver- und Entsorgung

1. Die im Bebauungsplangebiet vorhandenen oberirdischen elektrischen Leitungen sind auf öffentlichen Flächen oder im Bereich von mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen unterirdisch zu verlegen. — § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

IV. Grünordnung

1. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist dicht mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste 2 im Regelabstand von 1,0 m in und zwischen den Reihen zu bepflanzen. 85 % der Pflanzen sind als Sträucher, 15 % als Bäume zu verwenden. — § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB
2. Auf der öffentlichen Grünfläche ist eine Ansaat mit einer Wiesensaatgutmischung aus heimischen Stauden, Gräsern und Kräutern vorzunehmen. Die Fläche ist 1 bis 2 mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Grünfläche ist naturnah zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Alle Maßnahmen, die dieser Zielsetzung entgegenwirken, wie Düngung, Beweidung und Entwässerung sind untersagt.
3. Auf dem öffentlichen Verkehrsflächenbegleitgrün sind insgesamt mindestens 15 Bäume der Pflanzenliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.
4. Der belebte Boden (Mutterboden) ist vor Baumaßnahmen abzuräumen und als Deckschicht auf Vegetationsflächen oder als Pflanzsubstrat wiederzuverwenden. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen. Die DIN 18915 ist zu berücksichtigen. — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Pflanzenliste 1

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Pflanzenliste 2
alle Arten der Pflanzenliste 1 sowie

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix in Arten	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball