

Textliche Festsetzungen

- 1.) Art der baulichen Nutzung BauNVO §1
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten mit Einzel- und Doppelhausbebauung sind die nach § 4, Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 2.) Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen BauNVO § 16,17,18,19,20
Für alle Bauflächen ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Im Bereich der eingeschossigen Bebauung dürfen die Höhen der baulichen Anlagen folgende Höchstmaße, gemessen über der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, nicht überschreiten:

Oberkante Fertigfußboden des	
1. Vollgeschosses	0,50 m
Traufhöhe	4,30 m
Firsthöhe	9,30 m

Bezugspunkt ist der am höchsten gelegene Gebäudeeckpunkt auf der natürlichen Geländeoberfläche. Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut (Unterkante Sparren).
- 3.) Freizuhaltende Flächen BauNVO § 23
Auf den Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze innerhalb einer Grundstückstiefe von 3 bzw. 5m, gemessen von der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraßen A, B, C und D, sind Nebenanlagen, Garagen, und nach der NBauO genehmigungsfreie Bauten nicht zulässig. Dies gilt nicht für überdachte Stellplätze und Einfriedungen bis 1,20m Höhe über dem natürlichen Gelände.
Gem. §24 Nds Straßengesetz ist entlang der Landesstraße L641 ein 20 m breiter Streifen, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, von Bebauung (Hochbauten jeder Art) freizuhalten. Innerhalb dieser Bauverbotszone dürfen Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze und nach der NBauO genehmigungsfreie Hochbauten und Werbeanlagen nicht errichtet werden.
Die Errichtung geeigneter Lärmschutzanlagen ist auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zugelassen.
Im Bereich des Annäherungsdreiecks der Einmündung der Planstraße A in die Landesstraße L641 dürfen Anpflanzungen und andere Nutzungen nur eine maximale Höhe von 0,80 m, gemessen über der Fahrbahnoberkante der Planstraße A erreichen.
- 4.) Versiegelung Nebenanlagen BauNVO § 14,19
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen ist nur zulässig, wenn Stellplätze und Zufahrten eine wassergebundene Decke oder Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil erhalten (Substratmächtigkeit mindestens 5 cm).
Garagen und Nebenanlagen müssen in diesen Fällen mit einer natürlichen Dachbegrünung versehen werden.
- 5.) Öffentliche Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen BauGB § 9
Auf den öffentlichen Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind standortheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen. So ist je angefangener 200 m² Grünfläche mind. ein standortheimischer Laubbaum sowie mind. zwei standortheimische Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenwahl ist entsprechend Pkt. 11 - standortheimische Bäume und Sträucher zu treffen.
- 6.) Private Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen BauGB § 9
Auf den privaten Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist für die Ortsrandgestaltung je 6 m² Grünfläche mindestens ein standortheimischer Strauch (siehe Artenliste Pkt.11) und zusätzlich je angefangener 25 m Grundstückslänge mindestens ein standortheimischer Kleinbaum (Artenliste Pkt.11) mit einem Stammumfang von mindestens 8 cm, gemessen in 1 m Höhe, oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und im Falle des Abgangs zu ersetzen.
- 7.) Grundstücke ohne Pflanzgebot BauGB § 9
Auf den Baugrundstücken, auf denen keine Festsetzungen nach Ziffer 6 getroffen worden sind, ist je angefangener 200 m² versiegelter Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum aus der Artenliste (Pkt. 11) oder ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und im Falle des Abgangs zu ersetzen.

8.) Straßenbegleitgrün BauGB §9

Entlang der Planstraßen A und C ist je angefangener 10 m Straßenlänge ein standortheimischer Laubbaum aus der Artenliste (Pkt. 11) zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und im Falle des Abganges zu ersetzen.

9.) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft BauGB §9

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird neben den verschiedenen Maßnahmen innerhalb des Baugebietes durch die Gemeinde Rábke in der Gemarkung Rábke, Flur 5 eine Teilfläche des Flurstückes 185/7 vorgehalten (vgl. Geltungsbereich II).

Diese an das Waldgebiet angrenzende Teilfläche ist aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und langfristig zu bewalden.

Um die wesentlich durch natürliche Prozesse zu tragende Bewaldung zu beschleunigen, werden Initialpflanzungen vorgenommen. So sind Großbäume und Sträucher zu pflanzen. Die Artenwahl ist entsprechend Pkt. 11 -standortheimische Bäume und Sträucher- zu treffen.

10.) Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen BauGB §9,135

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Pkt. 9) wird dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiet zugeordnet.

Die vorgenannte Zuordnungsfestsetzung bildet i.V.m. einer von der Gemeinde Rábke aufzustellende Satzung die Grundlage für die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen. Der Umfang sowie die Ermittlung und Verteilung der erstattungsfähigen Kosten ergibt sich aus der o.g. Satzung.

11.) Standortheimische Bäume und Sträucher für öffentliche und private Grünflächen:

- Bergahorn - acer pseudoplatanus
- Feldahorn - acer campestre
- Hainbuche - carpinus betulus
- Hartriegel - cornus sanguinea
- Haselnuss - corylus avellana
- Hundsrose - rosa canina
- Sommerlinde - tilia platyphyllos
- Schwarzer Holunder - sambucus nigra
- Schlehe - prunus spinosa
- Stieleiche - quercus robur
- Vogelkirsche (Wildkirsche) - prunus avium
- Weißdorn - crataegus monogyna
- Winterlinde - tilia cordata

Bäume und Sträucher für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

- Bergahorn - acer pseudoplatanus
- Hainbuche - carpinus betulus
- Hartriegel - cornus sanguinea
- Haselnuss - corylus avellana
- Hundsrose - rosa canina
- Stieleiche - quercus robur
- Vogelkirsche (Wildkirsche) - prunus avium
- Weißdorn - crataegus monogyna

12.) Ausgewiesene Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen BauGB § 9

Innerhalb der ausgewiesenen Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen nach Bundesimmissionsschutzgesetz sind geeignete Lärmschutzeinrichtungen vorzusehen. Dabei ist die Freihaltung des Annäherungsdreiecks im Einmündungsbereich der Planstraße A in die Landesstraße 641 gem. EAE 85 sicherzustellen.

Als Lärmschutzeinrichtung ist eine Kombination aus Lärmschutzwand und einer Geländeanschlüpfung vorgesehen. Die erforderliche Gesamthöhe bezogen auf die Fahrhoboberkante der Landesstraße beträgt 2,40 m; Im Bereich der Sichtdreiecke bis zu 3,20 m. Bei einer bepflanzten Lärmschutzwand ist zwischen Landesstraße und Lärmschutzwand ein 1,00 m breiter Streifen zur Unterhaltung und Pflege freizuhalten.