



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

SO 4
Sondergebiet 4
(Wochenendhausgebiet)
(§ 10 BauNVO)
siehe textl. Fests. Nr.1

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze, überbaubare / nicht überbaubare Fläche (§ 23 BauNVO)

Grünflächen

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

Fläche für Anpflanzungen

Fläche für Anpflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, private Erschließung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

gleichzeitig: mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Nutzer der anliegenden Flurstücke zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Bereich ohne Zu- und Ausfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Versorgungsanlagen

Versorgungseinrichtung Gas

Versorgungseinrichtung Strom

sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche (Hinweise: die genaue Lage der Versorgungsleitungen sind durch Suchschachtungen zu ermitteln. Die Bestimmungen der Versorgungsträger hinsichtlich unzulässiger Überdeckungen der Trasse sind zu beachten. Dazu gehört, dass die Leitung nicht überbaut werden darf und jederzeit zugänglich sein muss.)

Grenze des räumlichen Änderungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

Bauverbotszone gemäß § 24 (1) Nds. Straßengesetz

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß baulicher Nutzung, Grundstücksgröße

Im Sondergebiet SO 4 sind Wochenendhäuser auf Grundstücken von mindestens 150 m² zulässig.

Für das „Sondergebiet SO 4“ gilt eine Grundflächenzahl im Sinne des § 19 BauNVO von 0,2. Dabei ist die zulässige Grundfläche auf höchstens 75 m² begrenzt. Ergibt sich aus der Anwendung der GRZ eine zulässige Grundfläche von weniger als 46 m², so ist mindestens diese Grundfläche zulässig. Die nach den Sätzen 1 bis 3 zulässige Grundfläche kann abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO'90 durch die in dieser Vorschrift genannten baulichen Anlagen um bis zu 75 v. H., höchstens jedoch 130 m², überschritten werden.

Die Wochenendhäuser dürfen maximal ein Vollgeschoss aufweisen.

Geschlossene Garagen sind unzulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

Die Firsthöhe der Wochenendhäuser darf höchstens 4,5 m und die Traufhöhe (Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut) höchstens 2,5 m betragen. Bezugsniveau für die maximale Höhe ist der höchste Punkt der festgesetzten privaten Verkehrsfläche, der sich in dem Bereich der Grenzlinie der Verkehrsfläche zum betreffenden Grundstück ergibt, in dem lotrechte Linien auf die Grundfläche des Wochenendhauses weisen. Untergeordnete technische Aufbauten wie Antennen und Rauchzüge bleiben davon unberührt.

Die Höhe von überdachten Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen darf höchstens 2,5 m betragen. Bei Satteldächern bleibt das Giebeldreieck unberücksichtigt. Das Bezugsniveau ist analog zu Abs. 1 zu ermitteln.

3. Grünfläche / Anpflanzen von Gehölzen

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Anpflanzungen sind standortheimische Laubgehölze anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Sie sind als Heister oder Strauch mit einer Höhe von 60 - 100 cm in einer Pflanzdicke von 1 Pflanze je 2 m² zu pflanzen. Entlang der Landesstraße sind dabei großkronige Bäume in einem Abstand von nicht mehr als 15 m als Hochstamm mit einer Stammumfang von 14 bis 16 cm zu pflanzen.

Innerhalb der Grünflächen und der Flächen für Anpflanzungen sind untergeordnete Anlagen zur Versorgung des Gebietes sowie fußläufige Wegeverbindungen zulässig. Im Bereich von Leitungstrassen sind ausschließlich flach wurzelnde Gehölze wie z.B. Liguster (Ligustrum vulgare), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) oder Schneeball (Viburnum opulus) zu verwenden.

4. Bauverbotszone der Landesstraße L 626

Zwischen der nordwestlichen Baugrenze sowie deren Verlängerungen bis zur Geltungsbereichsgrenze und der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze (mit „Bauverbotszone“ gekennzeichnet) sind bauliche Anlagen aller Art mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.

Örtliche Bauvorschrift gemäß § 56 NBauO

1. Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des B-Plans „Schunterquelle“.

2. Dachneigung

Für Ferienhäuser sind nur Dachneigungen von 25° bis 35° zulässig. Für untergeordnete Nebenanlagen und überdachte Stellplätze sind nur Dachneigungen bis 35° zulässig.

3. Fassadengestaltung

Die Außenwände der Ferienhäuser sowie untergeordneter Nebenanlagen sind nur in Holzbauweise bzw. mit einer sichtbaren Holzverschalung zulässig.

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 91 Abs. 3 BauNVO).

Hinweis

Auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist die Baunutzungsverordnung 1990 anzuwenden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Rábke die 3. Änderung des Bebauungsplans „Schunterquelle“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Rábke, den. 30.7.2008

L.S.

gez. Angerstein
(Angerstein)
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Rábke hat in der Sitzung am 11.4.2007 die Aufstellung der 3. Änderung des B-Plans „Schunterquelle“ sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss sowie die Art der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 19.11.2007 ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 12.12.2007 im Gemeindebüro gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat der Gemeinde Rábke hat in der Sitzung am 12. März 2008 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans mit Örtlicher Bauvorschrift sowie die Begründung bestätigt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Art und die Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 2. April 2008 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, dass während der Auslegung Stellungnahmen abgegeben werden können. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung lagen in der Zeit vom 11. April 2008 bis 15. Mai 2008 in den Räumen der der Bau- und Planungsamt der Samtgemeindeverwaltung während der Dienststunden zur Information der Öffentlichkeit aus.

Satzungsbeschluss

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen sind vom Gemeinderat der Gemeinde Rábke in der Sitzung am 3. Juli 2008 geprüft worden. Der Gemeinderat hat die 3. Änderung des Bebauungsplans „Schunterquelle“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 3. Juli 2008 gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung gebilligt.

Rábke, den. 30.7.2008

L.S.

gez. Angerstein
(Angerstein)
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung wurden von Büro Brokof & Voigts, Lindenplatz 1, 38373 Frellstedt verfasst.

Frellstedt, den. 9.7.2008

gez. Voigts
Voigts

Planunterlage

Die Plangrundlage entspricht dem Stand des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Stand: Juli 2007. 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.

Helmstedt, den. 16.7.2008

L.S.

gez. Wiesenberg (VAR)
Behörde GLL Wolfsburg
Katasteramt Helmstedt

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 7.8.2008 im Amtsblatt des Landkreises Helmstedt Nr. 31 bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Rábke, den. 27.10.2008

L.S.

gez. Angerstein
(Angerstein)
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung der Satzung

Innerhalb von einem Jahren nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans (§ 214 Abs. 1 BauGB), Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes (§ 214 Abs. 2 BauGB) sowie Mängel in der Abwägung (§ 214 Abs. 3 BauGB) nicht schriftlich geltend gemacht worden.

Rábke, den. 30.7.2008

(Angerstein)
Bürgermeister

Gemeinde Rábke Bebauungsplan „Schunterquelle“ 3. (teilweise) Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1:1.000

Bearbeitung:
Brokof&Voigts
Lindenplatz 1
38373 Frellstedt

Übereinstimmungsvermerk
Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein

06.09.09

Samtgemeinde Nord-Elm
Der Samtgemeindebürgermeister
Auftrag

BauNVO
1990

öBV

04/3 Schunterquelle, 3. Änderung