

zur externen Ausgleichs- und Ersatzfläche (Geltungsbereich II): ca. 1,1 km L641 Richtung Südosten und ca. 700 m Wirtschaftsweg Richtung Südwesten.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Rábke Plur 5, Maßstab 1: 1.000 Stand 08.08.2000

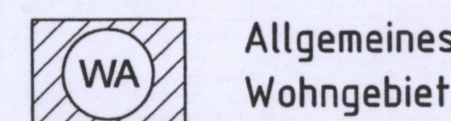
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02. Juli 1985 - Nds. GVB1. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVB1. S. 345) dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Planzeichenerklärung

Gen. § 2 Abs. 4 der Planzeichenverordnung von 1990

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
----- Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
----- Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
verkehrsbereinigter Bereich

G Gehweg
W Wirtschaftsweg
----- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche
Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

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

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

öffentl. Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

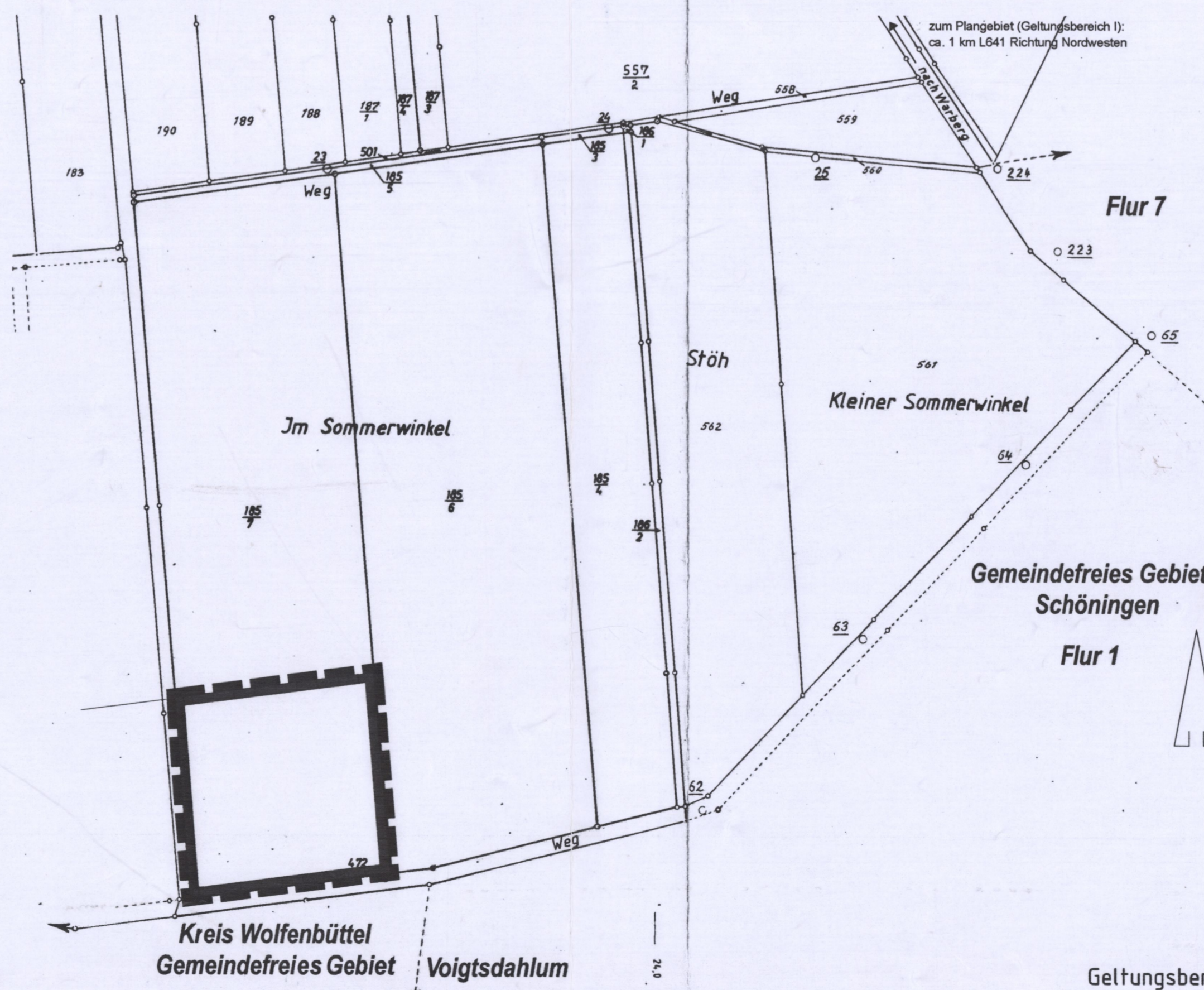
- Art der baulichen Nutzung - BauNVO § 1
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten mit Einzel- und Doppelhausbebauung sind die nach § 4, Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe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

Oberkante Fertigfußboden des	1. Vollgeschosses	2. Vollgeschosses	3. Vollgeschosses
1. Vollgeschoss	0,50 m	4,30 m	9,30 m
2. Vollgeschoss	4,30 m	9,30 m	9,30 m
3. Vollgeschoss	9,30 m	9,30 m	9,30 m

Bezugspunkt ist der am nächsten gelegene Gebäudesockel auf der natürlichen Geländeoberfläche. Die Traufhöhe ist definiert als Schüttpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut (Unterkannte Sparren).
- Freizeithaltende Flächen - BauNVO § 23
Auf den Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze innerhalb einer Grundstückstiefe von 3 bzw. 5 m, 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 1,20 m Höhe über den natürlichen Gelände.
Gem. § 24 Nds. Straßengesetz ist entlang der Landesstraße L641 ein 20 m breiter Streifen, gemessen von äußeren Fahrbahnrand, von Bebauung (Hochbauten jeder Art) freizuhalten. Innerhalb dieser Bauverbotszone dürfen Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze und nach der NBauO genehmigungsfreie Hochbauten und Vorrichtungen 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.
In Bereich des Anliegersdreiastes 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.
- 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 (Substratnächsteigkeitswert mindestens 5 cm).
Garagen und Nebenanlagen müssen in diesen Fällen mit einer natürlichen Dachbegrünung versehen werden.
- 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 Laubbau 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.
- 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. 10) und zusätzlich je angefangener 25 m Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Kleinbaum (Artenliste Pkt. 10) mit einem Stammanfang 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.
- 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 Laubbau aus der Artenliste Pkt. 10) oder ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und im Falle des Abgangs zu ersetzen.

- Strassenbegleitgrün - BauGB § 9
Entlang der Planstraßen A und C ist je angefangener 10 m Straßenzänge ein standortheimischer Laubbau aus der Artenliste (Pkt. 10) zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und im Falle des Abgangs zu ersetzen.
- 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 Geltungsbereiches 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 Hinfällpflanzungen vorgenommen. So sind Großbäume und Sträucher zu pflanzen. Die Artenwahl ist entsprechend Pkt. 11 - standortheimische Bäume und Sträucher - zu treffen.
- Zurordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - BauGB § 19, 35
Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Pkt. 9) wird dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugelände zugeworfen. Die vorgenannte Zurordnungsentscheidung bildet i.V.m. einer von der Gemeinde Rábke aufzustellende Satzung die Grundlage für die Erhebung von Kostenersatzbeiträgen. Der Umfang sowie die Ermittlung und Verteilung der ersatzfähigen Kosten ergibt sich aus der sog. Satzung.
- Standortheimische Bäume und Sträucher für öffentliche und private Grünflächen:

Bergahorn - acer pseudoplatanus	Feldahorn - acer campestre	Hainbuche - carpinus betulus	Hartnagel - cornus sanguinea	Haselnuss - corylus avellana	Hundrose - 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
Bergahorn - acer pseudoplatanus	Hainbuche - carpinus betulus	Hartnagel - cornus sanguinea	Haselnuss - corylus avellana	Hundrose - rosa canina	Stieleiche - quercus robur	Vogelkirsche (Wildkirsche) - prunus avium	Weißdorn - crataegus monogyna	Winterlinde - tilia cordata				
- Ausgewiesene Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - BauGB § 9
Innerhalb der ausgewiesenen Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Bundesimmissionsschutzgesetz sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei ist die Einhaltung des Anliegersdreiastes im Einmündungsbereich der Planstraße A in die Landesstraße L641 gem. § 24 Abs. 1 Nds. Straßengesetz sicherzustellen. Als Lärmschutzmaßnahme ist eine Kombination aus Lärmschutzwand und einer Geländeschüttung vorgesehen. Die erforderliche Gesamthöhe bezogen auf die Fahrbahnoberkante der Landesstraße beträgt 2,40 m; im Bereich der Schrägfläche bis zu 3,20 m. Bei einer beplanten Lärmschutzwand ist zwischen Landesstraße und Lärmschutzwand ein 100 m breiter Streifen zur Unterhaltung und Pflege freizuhalten.



Geltungsbereich II M 1:3000

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 10 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Rábke den Bebauungsplan "Rábke Süd-Ost III", bestehend aus der Planzeichnung und den nebensichenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Rábke, 10.10.2002

Bürgermeister



Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rábke hat in seiner Sitzung am 29.06.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss sowie die Art und der Termin der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 25.07.2000 gem. § 2 (1) BauGB öffentlich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung

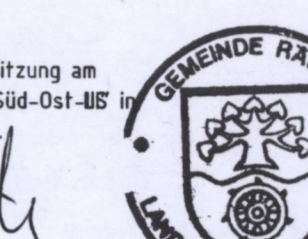
Der Rat der Gemeinde Rábke hat in seiner Sitzung am 30.08.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Art und die Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 26.09.2001 mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht worden, dass während der Auslegung Stellungnahmen abgegeben werden können. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung lagen in der Zeit vom 10.10.2001 bis 12.11.2001 zur Information der Öffentlichkeit aus.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden durch Anschreiben informiert.

Satzungsbeschluss

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen sind vom Rat der Gemeinde Rábke in der Sitzung am 19.09.2002 geprüft worden. Der Rat der Gemeinde Rábke hat den Bebauungsplan "Rábke Süd-Ost III" seiner Sitzung am 19.09.2002 gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung gebilligt.
Rábke, 10.10.2002

Bürgermeister



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung wurden vom Ingenieurbüro Kuhn + Partner, Hermann-Blenk-Str. 18, 38108 Braunschweig ausgearbeitet.

Braunschweig, 05.05.2002

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Stand des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Stand: 08.08.2000
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Helmsdorf,

LS

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.09.2000 im Amtsblatt des Landkreises Helmsdorf Nr. 38 bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Rábke, 10.10.2002

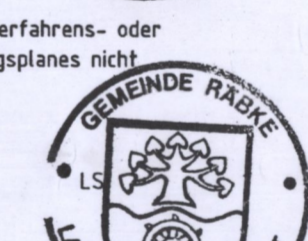
Bürgermeister



Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 24 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Rábke,

Bürgermeister



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes mit der Urschrift übereinstimmt.

Söppingen, den 15.10.2002
Der Samtgemeindebürgermeister
im Auftrage

Samtgemeindeangestellter



Örtliche Bauvorschrift

11 Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gilt für den Bebauungsplan "Rábke Süd-Ost III".

12 Dächer der Hauptgebäude
Auf den Hauptgebäuden sind im gesamten Geltungsbereich nur geneigte Dächer mit symmetrischen Neigungswinkeln zulässig. Die Neigung der Dachflächen darf nur zwischen 25° und 45° betragen.

13 Dächer der Garagen und Nebenanlagen, Form und Neigung
Dächer von Garagen und Nebenanlagen (BauNVO § 12, 14) sind nur als geneigte Dächer mit symmetrischen Neigungen zulässig. Carports (offene Neigung) sind von dieser Regelung ausgenommen. Die Neigung der Dachflächen darf nur zwischen 25° und 45° betragen.
Im Bereich nach § 12, Abs. 1 NBauO können Flachdächer ausgeführt werden, wenn eine natürliche Dachbegrünung vorgesehen ist.

14 Farbe der Dächer
Als Farbtöne für Dachendeckungen der Hauptgebäude und der Garagen sind nur Rot-, Braun- und Anthrazitfarben zulässig.

Natürliche Dachbegrünung und Einrichtungen für alternative Energieformen wie z.B. Solarzellen sind zugelassen.

15 Einfriedungen
Entlang öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem nächstgelegenen Punkt der öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünfläche zulässig. Als Einfriedung sind nur zugelassen:

- standortheimische Hecken oder Strauchpflanzungen aus der Artenliste.

- senkrechte Holzaufzähne in Verbindung mit Pflanzungen aus standortheimischen Sträuchern oder Hecken, die zur öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünfläche mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen.

16 Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig nach § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 5 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.



Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 15000 Blatt-Nr. 3811/2 und 3812/2 Herausgegeben vom Katasteramt Helmsdorf Vervielfältigungsrecht erteilt durch Katasteramt Helmsdorf, Helmsdorf, 20.07.2002 Nr. 41-91/2002

Übersichtsplan M 1:5000

BEBAUUNGSPLAN "RÁBKE SÜD-OST III"

GEMEINDE RÁBKE

M 1: 1000

INGENIEURBÜRO KUHN + PARTNER, HERMANN-BLENK-STRASSE 18, 38108 BRAUNSCHWEIG