

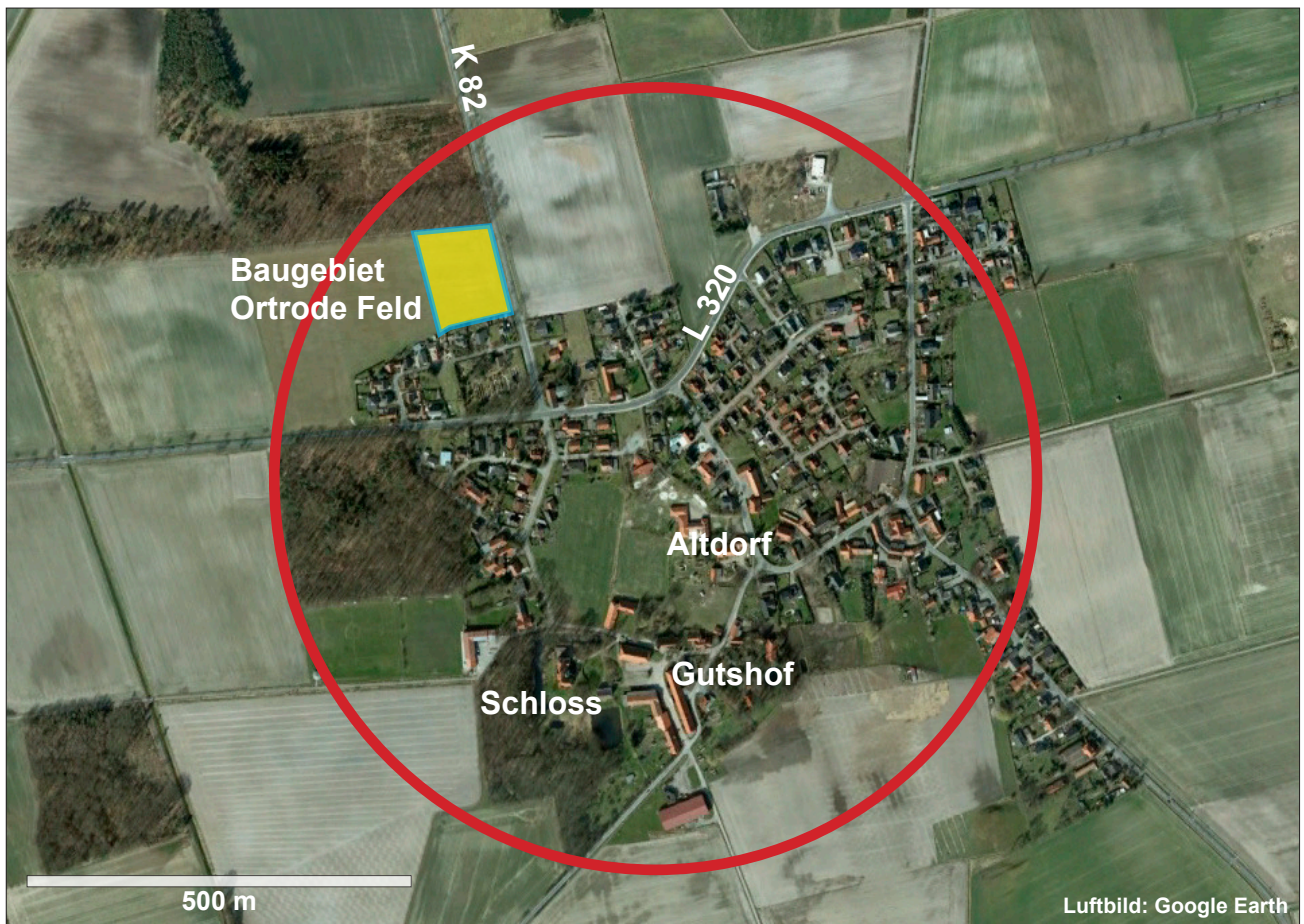
Gemeinde Ribbesbüttel

Ortschaft Ribbesbüttel



Bebauungsplan Ortrode Feld

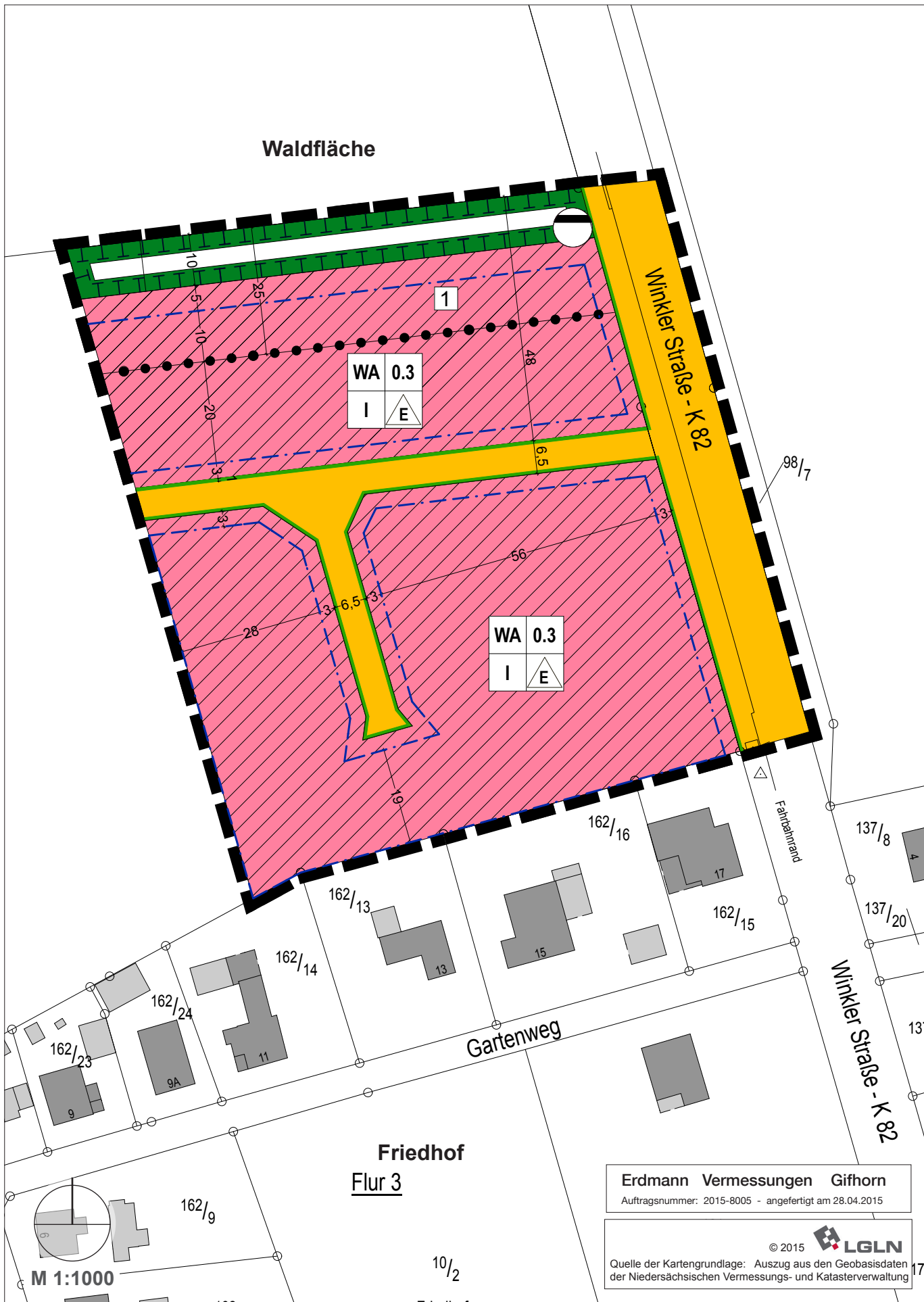
Stand § 10 BauGB Satzungsbeschluss





Erdmann Vermessungen Gifhorn
 Auftragsnummer: 2015-8005 - angefertigt am 28.04.2015

© 2015 **LGLN**
 Quelle der Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



PLANZEICHENERKLÄRUNG PlanzV 90**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO), s. textl. Fests.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)**0,3** Grundflächenzahl**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze



s. textl. Fests.

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

Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB)

Abwasserpumpstation

Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 1a (1), § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)



Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, s. textl. Fests.

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbereiche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 (3) BauGB und § 18 (1) BauNVO)
Die Sockelhöhe (Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens) wird mit max. 0,6 m festgesetzt.
Bezugspunkt für die Ermittlung der max. Sockelhöhe ist die Oberkante Verkehrsfläche (Straßenmitte) mittig vor dem Grundstück.
- 2. Waldabstand** (§ 9 Abs. 1 Nr. 9, Abs. 5 und Abs. 6 BauGB)
Innerhalb der mit **1** gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind in einem Schutzabstand vom 25 m zur Waldgrenze Wohngebäude und bauliche Anlagen, die Wohnzwecken dienen, oder zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO
- 3. Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 und Abs. 6 BauGB)
Je Baugrundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt bis zu einer max. Breite von 5 m zulässig.
Die Baugrundstücke, die auf der Ostseite an die Kreisstraße 82 (Winkler Straße, Flurstück 170/4) angrenzen, sind über Ein- und Ausfahrten zur Kreisstraße zu erschließen.
Für die Baugrundstücke, die an die Planstraße A angrenzen, wird auf der Nordseite ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.
- 4. Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 und 10 BauGB)
Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO ist die Anlage von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen und Einrichtungen gem. 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sowie unterirdische Nebenanlagen, die der Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität sowie der Ableitung von Abwasser dienen.
- 5. Einfriedungen** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
An den Seiten der Baugrundstücke, die an die festgesetzte Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind lückenlose Einfriedungen ohne Türen und Tore herzustellen. Die Einfriedung kann in Form von Heckenpflanzungen, bei Bedarf in Verbindung mit Metalldrahtzäunen oder Holzzäunen, erfolgen. Durchlässe für Igel, Amphibien und Reptilien sind punktuell vorzusehen oder zwischen Boden bzw. Zaunsockel und dem untersten Spanndraht sind 10 cm Höhe freizuhalten.
- 6. Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB)
Das Niederschlagswasser von den Dachflächen und von den befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern oder zu bewirtschaften. Vor Baubeginn ist nachzuweisen, dass bei der Planung, dem Bau und dem Betrieb von Versickerungsanlagen sind die wasserrechtlichen Vorgaben und die technischen Regelungen des *DWA-Arbeitsblatt-A 138* beachtet werden.
Entlang der Planstraßen sind auf jeweils einer Straßenseite begrünte Mulden zur Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers auszubilden und zu erhalten.
- 7. Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB und Abs. (1a) BauGB)
Auf der Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von der Natur und Landschaft sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens auf der Nordseite standortheimische Sträucher in Gruppen zu pflanzen, z.B.:

Prunus spinosa	Schlehdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Corylus avellana	Gemeine Hasel

Für die zu pflanzenden Gehölze gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:
Verpflanzter Strauch 60 - 100 cm Höhe

Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgemäß auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Auf der übrigen Fläche ist eine standortheimische Gräser-/Kräuterflur zu entwickeln und durch eine einmalige Mahd pro Jahr im Oktober dauerhaft zu erhalten.

8. Externe Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Ziff. 20 und Abs. 1a BauGB)

Der naturschutzfachliche Ausgleich für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft von 5.030 Werteinheiten ist innerhalb des Kompensationspools Rolfsbütteler Feld auf dem Flurstück 109, Flur 4, Gemarkung Hillerse, umzusetzen.

Die festgesetzte Teilfläche des Kompensationspools wird dem Baugebiet "Ortrode Feld", Ribbesbüttel, im Sinne von § 9 Abs. 1a und § 135 a BauGB zugeordnet.