

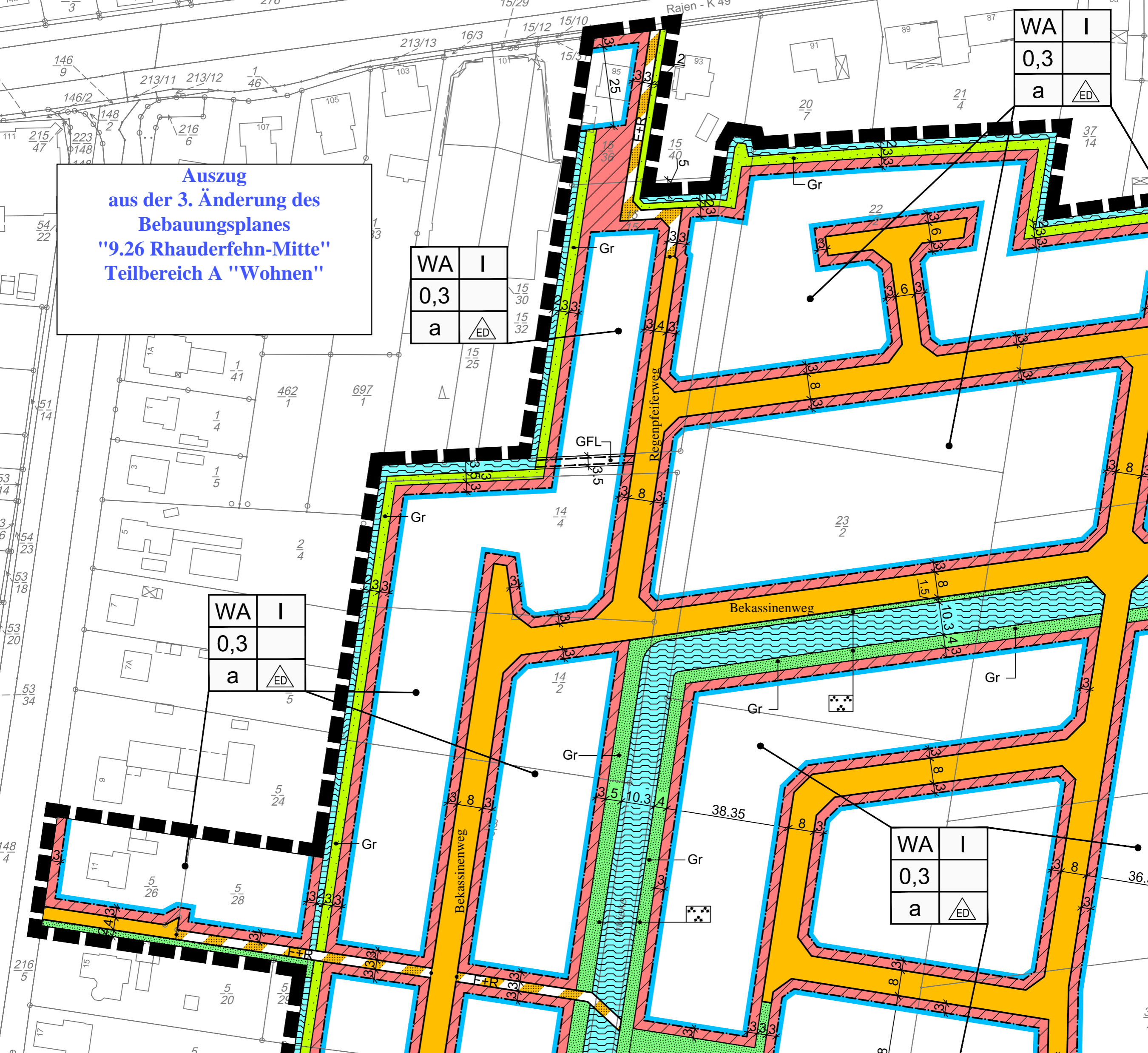
WA	I
0,3	
a	△ ED

**Auszug
aus der 3. Änderung des
Bebauungsplanes
"9.26 Rhaderfehn-Mitte"
Teilbereich A "Wohnen"**

WA	I
0,3	
a	△ ED

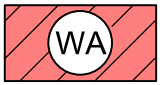
WA	I
0,3	
a	△ ED

WA	I
0,3	
a	△ ED



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

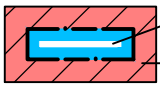


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o Offene Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

Bebauungsplan Nr. 9.26 "Rhauderfehn-Mitte"
Teilbereich A, 3. Änderung

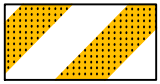
6. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

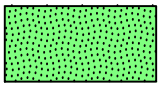
F+R

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

9. Grünflächen



Private Grünfläche



Öffentliche Grünfläche

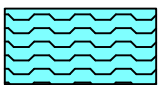


Zweckbestimmung: Spielplatz



Zweckbestimmung: Parkanlage

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



Wasserflächen

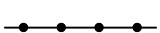
15. Sonstige Planzeichen



mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Sielacht



mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Sielacht



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Gr

Gewässerräumstreifen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB i. V. m. § 1 (4 – 9) BauNVO

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 (6) BauNVO die folgenden gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach 4 (3) Nr. 1 BauNVO,
 - Gartenbaubetriebe nach § 4 (3) Nr. 4 BauNVO und
 - Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 5 BauNVO.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gilt abweichend von § 22 (2) S.2 BauNVO eine verringerte Gebäudelänge wie folgt: Es sind Gebäudelängen bei Einzel- und Doppelhäusern bis maximal 20,00 m zulässig.
Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf diese Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- (3) Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO ist in den Allgemeinen Wohngebieten um bis zu 30% zulässig.
- (4) Bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche sind gemäß § 16 (6) BauNVO die privaten Grünflächen mit zu berücksichtigen.

2. Begrenzung der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind in Wohngebäuden höchstens eine Wohnung je angefangene 400 m² Grundstücksfläche zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 (2) BauGB und § 18 (1) BauNVO

- (1) Die Firsthöhe der Gebäude darf nicht mehr als 10,00 m betragen. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen jeweils in der Fahrbahnmitte und der Gebäudemitte. Die festgesetzten Höhen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 NBauO.
- (2) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens, gemessen in der Mitte des Gebäudes, darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht mehr als 0,30 m über der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes dienenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmitte, liegen.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen, überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und hochbauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sowie entlang der öffentlichen und privaten Grünflächen dürfen die Anlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 23 BauGB

Zur Verbesserung der Luftqualität wird für alle Baugebiete bestimmt, dass in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet, erweitert oder umgebaut werden, Kohle, Öl und Abfälle aller Art weder zu Heizungs- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden dürfen, sofern diese Brennstoffe nicht in einer zentralen Heizungsversorgung des Plangebietes dienen. Der Bestandsschutz von Anlagen wird durch diese Festsetzung nicht berührt. Ausnahmsweise dürfen Feuerstätten für feste Brennstoffe, die das CE-Zeichen haben und die nach der 1. BImSchV für feste Brennstoffe zugelassen sind, errichtet werden.

6. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 15, 25 a BauGB

(1) Parkanlage

Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Park (G2) ist die Anlage von Fuß- und Radwegen bis zu einer Breite von 2,5 m zulässig. Weiterhin ist die Anlage von Aktionsfeldern zulässig. Die Fläche wird zu ca. 25% mit Gehölzen (Gehölzgruppen oder Einzelbäume) bepflanzt. Geeignete Arten sind:

Pflanzliste B:

Bäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Bruchweide	Salix fragilis
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Korbweide	Salix viminalis
Moorbirke	Betula pubescens
Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Rotahorn	Acer rubrum
Rotbuche	Fagus sylvatica
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Silberweide	Salix alba
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Zuckerahorn	Acer saccharinum

Bebauungsplan Nr. 9.26
"Rhauderfehn-Mitte"
Teilbereich A, 3. Änderung

Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Gemeiner Hartriegel	Cornus alba
Grauweide	Salix cinerea
Hasel	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Kreuzdorn	Rhamnus carthatica
Ohrweide	Salix aurita
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna

Pflanzqualität der Bäume: Heister, 2 x v., o.B., 150 - 200 cm; Pflanzqualität der Sträucher: Heckenpflanzen, 2 x v., o.B. 80 - 100 cm; Pflanzabstand der Bäume im Schnitt 20,00 m, der Sträucher 1,5 m; Pflanzung der Sträucher in artengleichen Gruppen.

Die gehölz- und nutzungsfreien Bereiche werden zur Belebung des Ortsbildes mit einer krautreichen Saatgutmischung angesät und können bis zu zweimal im Jahr gemäht werden.

(2) Baumpflanzung entlang der Haupteinfahrtsstraße

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche G2 ist entlang der Haupteinfahrtsstraße eine beidseitige Baumpflanzung vorzunehmen. Es sollte durchgehend dieselbe Baumart verwendet werden. Geeignete Arten sind: Linde, Eiche, Birke, Erle.

Pflanzqualität Hochstamm StU 14-16 cm, Abstand 15 m.

(3) Öffentliche Grünfläche/ Aktivitätsbereich

In den mit G3 A gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Park ist die Anlage von Fuß- und Radwegen bis zu einer Breite von 2,5 m zulässig. Außerdem ist die Anlage von Kinderspielplätzen und Aktionsfeldern zulässig. Bei der Bepflanzung der Spielplätze sollten die folgenden Empfehlungen beachtet werden. Geeignete Baum- und Straucharten sind:

Pflanzliste C:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuß	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Rotbuche	Fagus sylvatica
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Wild-Apple	Malus sylvestris
Winterlinde	Tilia cordata

Ungeeignete Baum- und Straucharten (giftige Teile):

Berglorbeer	Kalmia spec.
Bocksdorn	Lycium pec.
Efeu	Hedera helix "Arborescens"
Eibe	Taxus baccata
Faulbaum, Kreuzdorn	Rhamnus spec.
Gemeiner Sadebaum	Juniperus sabina
Gemeiner Wacholder	Juniperus communis
Ginster	Cytisus und Genista spec.
Goldregen	Laburnum spec.
Heckenkirsche (beerentragende Arten)	Lonicera spec.
Kirschlorbeer	Prunus lauracerasus
Lebensbaum	Thuja spec.
Liguster	Ligustrum spec.
Pfaffenhütchen (fruchtende Arten)	Euonymus spec.
Pieris	Pieris japonica
Robinie	Robinia spec.
Rosmarinheide	Andromeda polifolia
Schneeball (beerentragende Arten)	Viburnum spec.
Schneebeere	Symphoricarpos spec.
Seidelbast	Daphne spec.
Stechpalme, Hülse	Ilex spec.
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa

(4) Quartiersbezogene Grünflächen

Innerhalb der Wohnquartiere sind zentrale Grünzüge festgesetzt (G3 B). Hier ist die Anlage von Fuß- und Radwegen zulässig. Randlich zu den Wohngebieten hin ist eine lockere Anpflanzung aus standortgerechten und heimischen Gehölzen anzulegen (Pflanzliste C). Bäume und Sträucher sind in Gruppen von 5 – 7 Stück anzupflanzen. Die Restfläche wird mit einer krautreichen Saatgutmischung angesät und bis zu 2 x/ Jahr gemäht. Das Mahdgut ist zu entfernen.

(5) Gewässerräumstreifen

Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind Gewässerräumstreifen (Gr) festgesetzt. Diese dienen der Grabenunterhaltung. Hier ist eine Bepflanzung mit Gehölzen nicht zulässig. Die Flächen werden mit einer kräuterreichen Rasensaatgutmischung (RSM) angesät und sind mehrmals im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen.