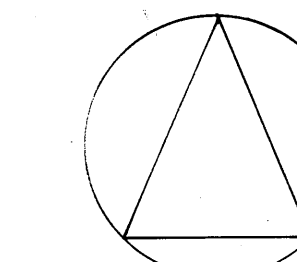


# BEBAUUNGSPLAN NR. 3 HOLTORFER WEG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT GEMEINDE BETZENDORF LANDKREIS LÜNEBURG



M. 1:1000

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNG NR. 1, 2, 3, 5, 8 UND 9)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**0,2** 21 GRUNDFLÄCHENZAHL  
**I** 22 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

**ED** 31 OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG  
--- 32 BAUGRENZE

4. VERKEHRSLÄCHEN

□ 4.1 STRASSENVERKEHRSLÄCHEN  
— 4.2 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE  
▨ 4.3 VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG  
ZWECKBESTIMMUNG:  
W WOHNSTRASSE (SIEHE TEXTL. FESTSETZUNG NR. 7)

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

⊙ 5.1 TRAFOSTATION

6. GRÜNFLÄCHEN

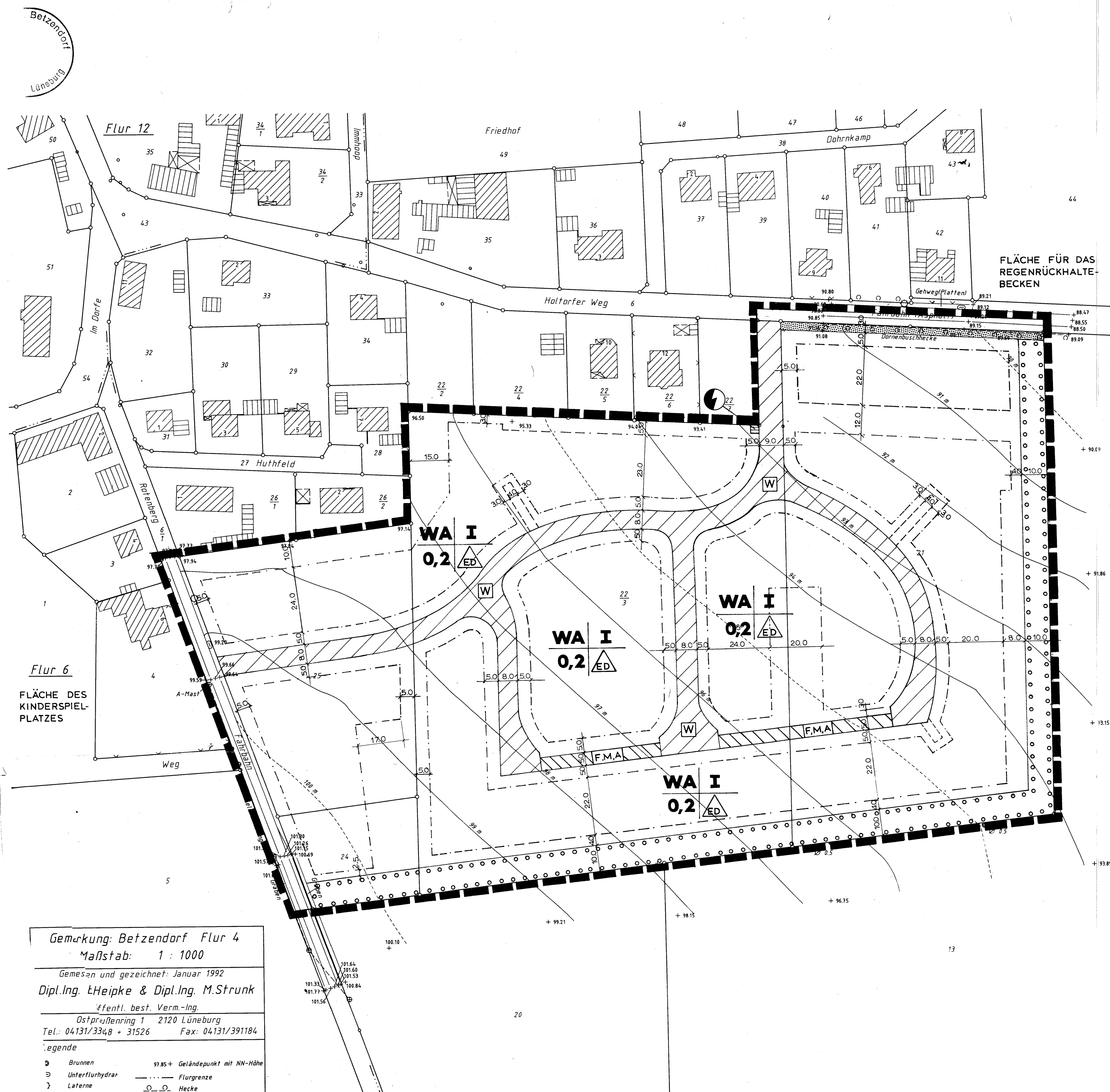
■ 6.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHE (SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNG NR. 4)

7. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

○ 6.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNG NR. 6)

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

==== 7.1 MIT GEH-FAHR-UND LEITUNGSRECHTEN ZU GUNSTEN DER ANLIEGER UND LEITUNGSTRÄGER ZU BELASTENDE FLÄCHE  
▭ 7.2 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES



Gemarkung: Betzendorf Flur 4  
Maßstab: 1:1000  
Gemessen und gezeichnet: Januar 1992  
Dipl.-Ing. Heipke & Dipl.-Ing. M. Strunk  
frentl. best. Verm.-Ing.  
Ostprüfung 1 2120 Lüneburg  
Tel.: 04131/3348 + 31526 Fax: 04131/391184

Legende:  
● Brunnen  
□ Unterflurhydrant  
○ Laterne  
■ Holzstamm  
+ Geländepunkt mit NN-Höhe  
--- Flurgrenze  
○ Hecke  
--- Zaun

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 2, 4 und 5) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Pro Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Das Errichten von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO über 6,0 qm Grundfläche und von Garagen ist nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandene Brombeerhecke ist zu erhalten. Ausgenommen ist jeweils der Bereich für eine Zu-/Ausfahrt pro Grundstück von 4,00 m Breite für die Grundstücke, die ausschließlich über den "Holtorfer Weg" erschlossen werden können. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25b BauGB)

Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist pro 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgängigkeit in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Bei der sonstigen Begrünung der Grundstücke mit Bäumen und Sträuchern sind überwiegend (mehr als 50%) standortheimische Laubgehölze oder Obstgehölze zu pflanzen (Pflanzvorschläge siehe Anlage zur Begründung). Das Pflanzen von Koniferen in Reihen (z.B. als Grundstückseinfriedung) ist unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 20 + 25 BauGB)

6. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (private Grünflächen) sind dicht mit standortheimischen Laubgehölzen und Obstgehölzen zu bepflanzen. Hierbei ist mindestens pro 15,0 m Grenzlänge ein standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. (Pflanzvorschläge siehe Anlage zur Begründung). Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Eine Einzäunung dieser Flächen an den Süd- und Ostrandern ist nur in Form von Wildschutzzäunen mit kurzer Haltbarkeitsdauer zulässig. (§ 9 (1) Nr. 20 + 25 BauGB)

7. Innerhalb der Flächen der Wohnstraßen ist mindestens pro 20 lfm ein großwüchsiger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die Niederschlagswässer von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen nach Möglichkeit im Plangebiet zurückzuhalten und dort ordnungsgemäß zu versickern. Niederschlagswässer, die hier nicht zur Versickerung gebracht werden können sind dem Regenrückhaltebecken auf dem Flurstück 44 zuzuführen. (BauGB § 1 Abs. 5 Nr. 7, § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. NNatG § 1 und 2 Nr. 1, 2, 3, 4, 6)

9. Der Mutterboden, der bei der Errichtung der Gebäude und bei der Herstellung der Straßen ausgehoben wird, ist schonend zu bergen und im Bereich der flächigen Bepflanzungen anzudecken oder zur ehemaligen Mülldeponie nach Glüsing zu bringen, zwecks Rekultivierung dieser Anlage. (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 202)

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

§ 56 NBauO i.V.m. §§ 97 und 98 NBauO

- § 1 - Gebäude
- Als Material für die Ansichtflächen der Außenwände von Gebäuden sind nur zulässig: Sichtmauerwerk aus roten Ziegelsteinen, sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung aus Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in roten Farbtönen, naturbelassenes Holz oder Holz in den Farbtönen rotbraun. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen unter 6,0 qm Grundfläche.
  - Die Dächer sind nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm auszubilden. Als Dacheindeckung sind nur Tonziegel oder Dachziegel in roten Farbtönen des Farbregisters RAL 2001, 2002, 2012, 3000, 3001, 3016 und in handelsüblichen Mischungen der vorgenannten Farbtöne zulässig. Die Dachneigungen müssen zwischen 30 Grad und 50 Grad liegen. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebenanlagen.
  - Untergeordnete Gebäudeteile wie Dachgauben und Erker, die in die Dachflächen eingreifen, und Dachflächenfenster dürfen insgesamt nicht länger sein als die Hälfte der Traufhöhe der dazugehörigen Dachfläche.
  - Dachflächenfenster dürfen eine Breite von 1,20 m nicht überschreiten.
  - Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude darf höchstens 0,40 m betragen, bezogen auf das gewachsene Gelände.
- § 2 Ordnungswidrigkeiten
- Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwiderhandelt (§ 91 Abs. 3 NBauO).
  - Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 DM geahndet werden (§ 91 NBauO).

## Präambel und Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Betzendorf diesen Bebauungsplan "Holtorfer Weg", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Betzendorf, den 08. Sep. 1994

Stv. Platzvorsitzender: Gemeindevorstand  
Gemeindevorstand  
Landkreis Lüneburg

Aufstellungsbeschluss  
Anzeige

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.01.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans "Holtorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.01.1993 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Betzendorf, den 08. Sep. 1994  
Gemeindevorstand  
Landkreis Lüneburg

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 21.01.1993 angezeigt worden.  
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zur Maßgabe mit dem Aufstellungsbeschluss nicht geltend gemacht.  
Lüneburg, den 29.11.1994  
i.V. Landkreis Lüneburg

Planunterlage  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Betzendorf, Flur 4, Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht-gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 1992). 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.

Lüneburg, den 20.10.94  
Vermessungsbüro

Beitrittsbeschluss  
Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (AZ: ...) aufgeführten Auflagen / Maßnahmen / Ausnahmen in seiner Sitzung am ... begetreten.  
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßnahmen vom ... bis ... öffentlich ausgelegen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.  
Betzendorf, den ...  
Gemeindevorstand

Inkrafttreten  
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am ... im Amtsblatt Nr. ... für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.  
Betzendorf, den ...  
Gemeindevorstand

Planverfasser  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
v. MANSBERG + WISKOTT + PARTNER ARCHITEKTEN BDA  
SCHILLERSTRASSE 15 21335 LÜNEBURG  
TEL. (0 41 31) 4 25 65/6 FAX (0 41 31) 4 14 06  
Lüneburg, den 08.09.1994  
Planverfasser

Öffentliche Auslegung  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.06.1994 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.06.1994 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 21.06.1994 bis 22.07.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Betzendorf, den 08. Sep. 1994  
Gemeindevorstand

Mängel der Abwägung  
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Betzendorf, den ...  
Gemeindevorstand

Satzungsbeschluss  
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan "Holtorfer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.09.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Betzendorf, den 08. Sep. 1994  
Gemeindevorstand

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.  
Betzendorf, den ...  
Gemeindevorstand