

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiete (§ 8 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze
 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

4. Flächen für die Abfallentsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Bereitstellungsplatz für Abfallbehälter

5. Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 BauGB)

Private Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Sichtdreieck (nachrichtliche Darstellung)

5.3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen läßt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Gemäß § 91 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 3 mit einer Geldbuße geahndet werden.

GEMEINDE BETZENDORF

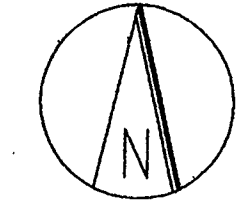
Bebauungsplan Nr. 4

„Mischgebiet Dröggennindorf - Bahnhof“

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Entwurf

November 1999



M. 1 : 1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG / GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

- 1.1 Die im Mischgebiet allgemein zulässige Nutzung Tankstellen sowie die im Mischgebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- 1.2 Im Mischgebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig, d.h., 2 Wohnungen pro Einzelhaus und 4 Wohnungen pro Doppelhaus. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 1.3 Im Mischgebiet beträgt die Mindestgrundstücksgröße 900 m². (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

2. GARAGEN UND NEBENANLAGEN

Das Errichten von Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen mit einer Grundfläche von höchstens 6 m². (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

3. VERSICKERUNG DER NIEDERSCHLAGSWÄSSER

Aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Mischgebiet die unbelasteten Niederschlagswässer, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, auf den Grundstücken zurückzuhalten und dezentral dort zu versickern (Sickermulden). (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 16 + 20 BauGB)

4. GRÜNORDNUNG / LANDSCHAFTSPFLIEGERISCHE MASSNAHMEN

- 4.1 Die privaten Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind landschaftsgerecht dicht zu bepflanzen und extensiv zu pflegen. Die Flächen sind mehrreihig und versetzt mit standortheimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Für die Bepflanzung ist ein Abstand in der Reihe sowie zwischen den Reihen von 1,00 m einzuhalten. 85 % der Pflanzen sind als Sträucher und 15 % als Heister mit einer Höhe von mind. 2 m zu pflanzen. Zusätzlich sind in einem Abstand von 15-20 m vereinzelt hochstämmige, groß werdende Laubbäume als Überhälter zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
- 4.2 Zur inneren Durchgrünung ist im Mischgebiet zusätzlich pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger und groß werdender standortheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind die Gehölze spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
(§ 56 i.V.m. § 91 Abs. 3 + 5, § 97 und § 98 NBauO)

5.1 Gebäude

(1) Als Material für die Ansichtsfächen der Außenwände von Gebäuden sind nur zulässig: Sichtmauerwerk aus unglasierten roten bis rotbraunen Ziegelsteinen, sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus unglasierten Ziegelsteinen in roten bis rotbraunen Farbtönen, naturfarben belassenes Holz oder Holz in den Farbtönen rot bis rotbraun. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen unter 6 m² Grundfläche. Sichtmauerwerk muß mit neutraler Verfugung ausgeführt werden.

Als vorgenannte Farbtöne im Sinne dieser Vorschrift gelten jeweils die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregeister RAL HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3011, 3013, 3013 und 3016 sowie entsprechende handelsübliche Mischungen der vorgenannten Farbtöne.

(2) Die Dächer sind als ein symmetrisches Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach auszubilden. Bei Walmdächern muß die Firstlänge mind. 60 % der parallel dazu verlaufenden Trauflänge betragen. Zur Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Tonziegel oder Betondachsteine zulässig. Glasierte Dachsteine sind nicht zulässig. Die Dachneigungen müssen zwischen 30° und 50° liegen. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebenanlagen.

Als vorgenannte Farbtöne im Sinne dieser Vorschrift gelten jeweils die entsprechenden Farbtöne der in Absatz 1 genannten RAL-Farben sowie entsprechende handelsübliche Mischungen dieser Farbtöne.

(3) Untergeordnete Gebäudeteile wie Dachgauben und Erker, die nicht in die Dachfläche eingreifen, und Dachflächenfenster dürfen insgesamt nicht länger sein als die Hälfte der Trauflänge der dazugehörigen Dachfläche. Dachgauben innerhalb einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.

(4) Dachflächenfenster dürfen eine Breite von 1,20 m nicht überschreiten.

(5) Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude darf höchstens 0,40 m betragen.

5.2 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an einer der Erschließungsstraße bzw. des -weges zugewandten Seite des Grundstücks bzw. des Gebäudes angebracht werden.
- (2) Werbeanlagen im Bereich der Fassade haben sich der Fassadengestaltung unterzuordnen und dürfen nicht über die Dachfläche hinausgehen. Werbung, die nicht im Bereich der Fassade angebracht ist, darf nur als Werbetafel mit einer Werbefläche von insgesamt maximal 2,00 m² und nur bis in eine Höhe von maximal 4,00 m über vorhandenem Gelände angebracht werden. Pro Grundstück ist nur eine Werbetafel zulässig.
- (3) Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind nicht zulässig. Lichtwerbung ist nur bis in eine Höhe von maximal 4,00 m über vorhandenem Gelände zulässig.

HINWEIS

Maßgebend sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993), die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13.07.1995 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.1997), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993) und das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG) in der Fassung vom 02.07.1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.10.1993).

BÜROGEMEINSCHAFT

HENSCHKE · PATT · STÖHR
Dipl.-Ing. Architekten + Stadtplaner

Frank Patt, Dipl.-Ing. Stadtplaner SRL
Wolfgang Stöhr, Dipl.-Ing. Arch. + Stadtplaner

Westbahnhof
Bahnhofstraße 1
21337 Lüneburg
Tel.: 0 41 31 / 89 18 02 - 0
Fax: 0 41 31 / 89 18 02 - 9