

Planzeichenerklärung

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
SO Sondergebiet "Ländliches Wohnen"
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,15 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse
- BAUWEISE; BAUGRENZE** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
E Offene Bauweise Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN** § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB
Trafostation
- GRÜNFLÄCHEN** § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
O Öffentliche Grünfläche
P Private Grünfläche Zweckbestimmung: Gartlicher Grünzug
E Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz
- MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** § 9 (1) Nr. 20, 25a und (6) BauGB
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Sichtrecksflächen, auf diesen Flächen sind bauliche Anlagen und Bewuchs ab einer Höhe von 0,80 m unzulässig.

Hinweis:
Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkrafttreten am 27.01.1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S. 466) erstellt worden.

Textliche Festsetzungen

- I. Bodenrechtliche Festsetzungen**
- § 1 Zulässigkeit von Nutzungen**
Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes "Ländliches Wohnen" sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen und Einrichtungen zulässig:
- Wohnen
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen zur Hobbyerhaltung, hiervon ausgenommen sind Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO
Innerhalb des Sondergebietes "Ländliches Wohnen" sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.
- § 2 Pro Wohngebäude** sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- § 3** 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 Planungsperiode zu ersetzen. Bei der sonstigen Begrünung der Grundstücke mit Bäumen und Sträuchern sind überwiegend (mehr als 50 %) standortheimische Laubgehölze oder Obstgehölze zu pflanzen (Pflanzvorschlüsse siehe Anlage zur Begründung). Das Pflanzen von Koniferen in Reihen (z. B. als Grundstücksentwässerung) ist unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- § 4** Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 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. (Pflanzvorschlüsse siehe Anlage zur Begründung). Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in der darauffolgenden Planungsperiode zu ersetzen. Eine Einzäunung dieser Flächen ist nur in Form von Wildschutzzäunen mit kurzer Haltbarkeitsdauer zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB).
- § 5** Die festgesetzte Grundflächenzahl kann bei den in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Vorhaben (Garagen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) um max. 30 % überschritten werden. Diese Überschreitung ist jedoch nur dann zulässig, wenn Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (i. S. des § 14 BauNVO) mit einem Abflußbeiwert von maximal 0,7 erstellt werden.
- § 6** Innerhalb der Flächen der Wohnstraßen ist mindestens je 200 qm öffentliche Verkehrsfläche ein großwüchsiger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- § 7** Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung örtlicher Grünzug ist je 50 qm Fläche ein Obstbaum als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 10 cm zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Flächen sind mit einer an den Naturraum angepassten Kräuter-Rasenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen, so dass sich ein artreiches Grünland entwickeln kann.
- § 8** Der Mutterboden, der bei der Errichtung der Gebäude und bei der Herstellung der Straßen ausgehoben wird, ist schonend zu bergen und im Bereich der fälligen Begrüpfungen anzudecken oder zur ehemaligen Mulddepone nach Glüsen zu bringen, zwecks Rekultivierung dieser Anlage (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 202)
- § 9** Innerhalb des Sondergebietes "Ländliches Wohnen" wird die Grundstücksfläche auf mindestens 1.200 qm je Baugrundstück festgesetzt.
- § 10** Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes ist das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen (siehe Begründung) zurückzuführen und zur Versickerung zu bringen.
- § 11** Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes sind Nebenanlagen im Sinne von offenen Kleingärten (Carports) und Garagen nur mit einem Abstand von mindestens 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- § 12 Externe Kompensation**
Auf der Grundlage des § 1a BauGB ist im Bereich des Flurstückes 113/7, Flur 1, Gemarkung Drögenindorf eine Initialpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Die Flächen sind mit einer an den Naturraum angepassten Sukzession zu überlassen, so dass sich eine dem Standort angepasste artreiche Vegetation mit zugehörigen Biotopen einfinden (Arten siehe Pflanzliste Anlage der Begründung).

II. Örtliche Bauvorschriften

- § 1 Gebäude**
- 1.1** Als Material für die Ansichtflächen der Außenwände von Gebäuden sind nur zulässig: Sichtmauerwerk aus roten Ziegeln, sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus Ziegeln in roten Farbtönen, naturbelassenes Holz oder Holz in den Farbtönen rotbraun. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen unter 6,0 qm Grundfläche.
- 1.2** Die Dächer sind nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm auszubilden. Als Dacheindeckung sind nur Tonziegel oder Betondachsteine in roten Farbtönen des Farbreglers 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. Für Solarelemente und Dachfenster sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig.
- 1.3** Untergeordnete Gebäudeelemente wie Dachgauben und Erker, die in die Dachflächen eingreifen, und Dachflächenfenster dürfen insgesamt nicht länger sein als die Hälfte der Traufhöhe der dazugehörigen Dachfläche.
- 1.4** Dachflächenfenster dürfen eine Breite von 1,20 m nicht überschreiten.
- 1.5** Die Fußbodenoberkante der Gebäude darf im Mittel des Gebäudes höchstens 0,40 m betragen, bezogen auf das gewachsene Gelände.
- § 2 Ordnungswidrigkeiten**
- 2.1** Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwiderhandelt (§ 91 Abs. 3 NBauO)
- 2.2** Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 DM geahndet werden (§ 91 NBauO)

Präambel des Bebauungsplanes
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Betzendorf diesen Bebauungsplan Nr. 5 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden nebenstehenden ~~obenstehenden~~ textlichen Festsetzungen – sowie den nachstehenden nebenstehenden ~~obenstehenden~~ örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung – als Satzung beschlossen:
Betzendorf, den 05.03.2001
gez. Lemke, Bürgermeister
gez. Völker, Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.07.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.12.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
Betzendorf, den 05.03.2001
gez. Völker, Gemeindedirektor

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung: Maßstab: 1:1000.
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht-gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13, Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 – Nds. GVBl. S 187, geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 19. 9. 1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege u. Plätze vollständig nach (Stand vom).
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.
den
Katasteramt /ÖBVI

Für den Planentwurf

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.- Ing. für Raumplanung und Städtebau (IR) 31840 Hess Oldendorf - Kleinenwiedes 35
Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51857
Hess. Oldendorf, den 05.03.2001
gez. Reinold, Planverfasser

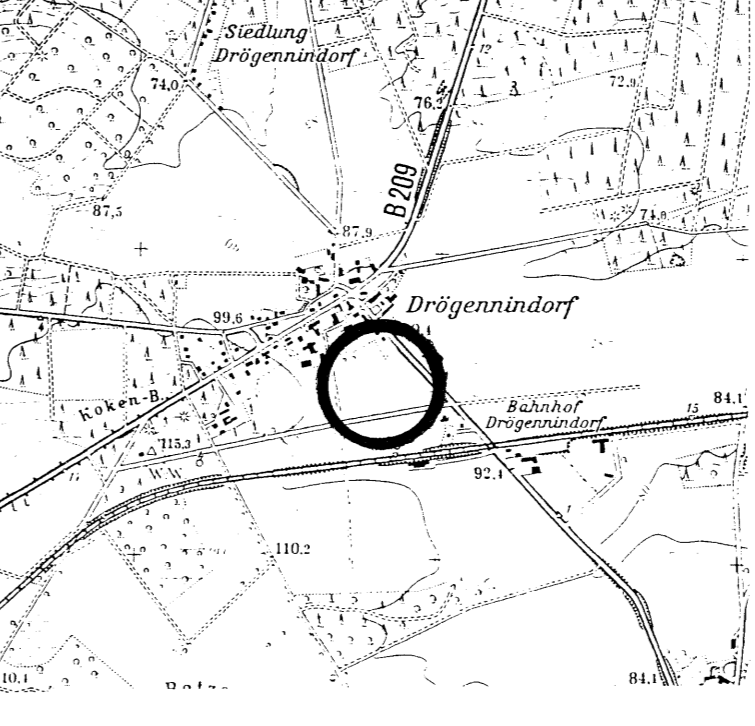
Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.07.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 02.01.2001 bis 05.02.2001 bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.01.2001 bis 05.02.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Betzendorf, den 05.03.2001
gez. Völker, Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
den

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25 000



Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wird mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.
den

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.03.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Betzendorf, den 05.03.2001
gez. Völker, Gemeindedirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gem. § 11 Abs. 1 BauGB am angezeigt worden.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde gem. § 11 Abs. 3 BauGB unter Auflagen/Maßgaben nicht geltend gemacht.
den
Az.:
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (AZ:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
den

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am wirksam geworden.
Betzendorf, den
gez. Völker, Gemeindedirektor

Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
den

Mangel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
den

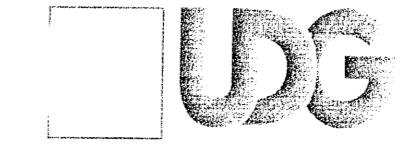
Bauleitplanung der Gemeinde Betzendorf
Landkreis Lüneburg – Samtgemeinde Amelinghausen

B-Plan Nr. 5
"Sondergebiet –
Ländliches Wohnen
Drögenindorf"

einschl. örtlicher Bauvorschriften

M. 1:1.000

Auftraggeber:



EWE Urbanisation Dienstleistungs GmbH (UDG)
Am Bahnhof 2 - 27432 Bremervörde
Tel.: 04761/877-2490 - Fax: 04761/877-2487
@-mail: udg-brv@ewe.de

Urschrift
Abtschrift X

Planverfasser:

Planungsbüro Matthias Reinold
Dipl.- Ing für Raumplanung und Städtebau (IR/SRL)
31840 Hessisch Oldendorf - Kleinenwiedes 35
Telefon 05152-1566 Telefax 05152-51857