

Textliche Festsetzungen

- § 1 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**
 (1) Innerhalb des im B-Plan festgesetzten Gewerbegebietes werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsläden gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen. Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 werden zugelassen.
 (2) Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.
- § 2 Art der baulichen Nutzung – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**
 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 sowie Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- § 3 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)**
 Innerhalb des GE/GE(E)-Gebietes wird die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 10 m begrenzt. Innerhalb des MI/MI*-Gebietes wird die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 11 m begrenzt.
 Bezugsfläche im Sinne dieser Satzung ist die zur Erschließung des Grundstückes notwendige öffentliche Verkehrsfläche. Sämtl. das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so dürfen die o.g. Maße um einen Zuschlag überschritten werden, der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsfläche. Maßgeblich ist die mittlere Frontbreite der geplanten baulichen Anlage.
- § 4 Eingrünung der Gewerbegrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 Jedes Baugrundstück ist an 2 Seiten durch einen Pflanzstreifen mit standortgerechten, im Naturraum heimischen Gehäusen eingrünung. Diese sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 2 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich eine artreiche, freiwachsende Hecke entwickeln kann. Die Mindestbreite der Pflanzstreifen beträgt bei Grundstücken bis zu 1000 m² mind. 3 m, bei Grundstücken von 1000 – 5000 m² mind. 3,50 m, bei Grundstücken über 5000 m² mind. 4 m. Die freie Wahl der Grundstücksseite und die variable Breite gilt nur, sofern keine flächenhafte Pflanzbindung vorgegeben ist.
- § 5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (auf privaten Grundstücken) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
 Auf dem im Plan gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Gehölzarten s. Anlage zur Begründung). Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 2 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Diese Flächen können dann in einer Breite von max. 8 m je Grundstück unterbrochen werden, wenn damit die Nutzung des angrenzenden Glasanschlusses verbunden ist.
- § 6 Überschreitung der Grundflächenzahl**
 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. 50 % 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.
- § 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 Auf der Grundlage des § 1 a Abs. 3 BauGB trifft die Gemeinde Betzendorf eine Vereinbarung über Art und Umfang der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Kompensationsmaßnahmen Grundlage für die Ermittlung der Kompensationsformensumme bildet der landschaftsrechtliche Beitrag zum B-Plan Nr. 6 „Werk- und Gewerbehof“.
- § 8 Realisierungszeitpunkt der Kompensationsmaßnahmen**
 Die in den §§ 4 und 5 genannten Kompensationsmaßnahmen sind spätestens zwei Vegetationsperioden nach Beendigung der Baumaßnahmen zu realisieren. Die Realisierung bezieht sich auf das jeweilige Vorhaben und Grundstück. Der Realisierungszeitpunkt der externen Kompensationsmaßnahmen wird in der Vereinbarung (siehe § 7) definiert.
- § 9 Schallschutz – flächenbezogene Schalleistungspegel**
 (1) Das Gewerbegebiet ist gem. § 14d) BauNVO gegliedert; betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gem. § 1 (3) BauNVO wie folgt eingeschätzt. Durch den Bereich in den Gewerbegebieten dürfen die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden:
 GE (E) = nachts: L_w 45 dB(A) tags: L_w 50 dB(A)
 GE = nachts: L_w 50 dB(A) tags: L_w 55 dB(A)
- (2) Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaßnahmen erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes D_s (berechnet z.B. gem. VDI-2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.
 Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungen (Frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI-2720 sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Erneuert Ausgabe September 1997, Gleichung (6)) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.
 Der Nachweis ist nur für Immissionsorte zu erbringen, bei denen der Immissionsbeitrag einer Anlage im Sinn der TA Lärm als relevant anzusehen ist.
- § 10 Abweichende Bauweise**
 Im MI*-Gebiet gilt eine abweichende Bauweise und zwar die offene Bauweise mit Beschränkung der Gebäudelänge auf 100 m.
- § 11 Rückhaltung und Teilver sicherung des anfallenden Oberflächenwassers**
 Innerhalb des Plangebietes ist das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen (siehe Begründung) zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen.

Planzeichenerklärung

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- MD Dorfgebiet
 - MI / MI* Mischgebiet (siehe textl. Festsetzungen)
 - GE Gewerbegebiet
 - GE E Gewerbegebiet eingeschränkt (siehe textl. Festsetzungen)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 0,4 Grundflächenzahl
- BAUWEISE; BAUGRENZE** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- O offene Bauweise
 - A abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - H = max. 10,00 m Höhe baulicher Anlagen = max. 10,00 m
- VERKEHRSFÄCHEN** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
 - F/R Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- GRÜNFÄCHEN** § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
- P Private Grünfläche Zweckbestimmung: örtlicher Grünzug
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** § 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Sichtdreieckflächen, auf diesen Flächen sind jegliche sich behindernden Einrichtungen, bauliche Anlagen und Bewuchs ab einer Höhe von 0,80 m unzulässig.
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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. 6 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden Nebenbestimmungen – sowie den nachstehenden Nebenbestimmungen – beschlossen. Ortlich Bauvorschriften – sowie die Gestaltung – als Satzung beschlossen:

Betzendorf, den 12.12.2001

gez. Lemke, Bürgermeister
 gez. Göbel, Gemeindevorstand

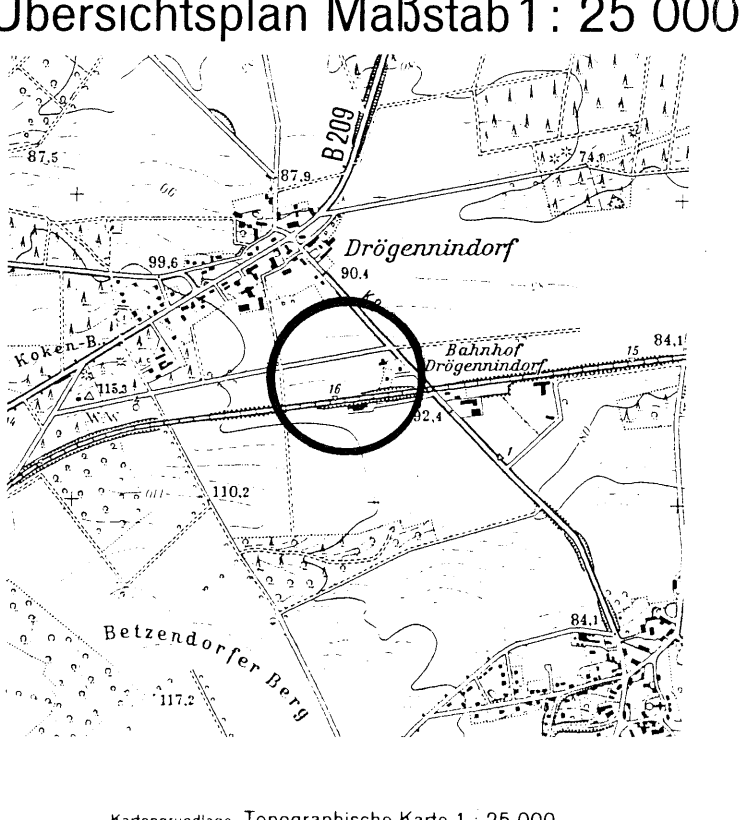
Aufstellungsbeschluss
 Der Gemeindevorstand hat am 23.08.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.08.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
 Betzendorf, den 12.12.2001
 gez. Göbel, Gemeindevorstand

Planunterlagen
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung: Drögenmündorf
 Flur: 3, Maßstab: 1:1000.
 Die Verwirklichung 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 weisen die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege u. Plätze vollständig nach (Stand vom August 2001).
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Lüneburg, den 11.02.2002

Für den Planentwurf
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Matthias Reinold - Planungsbüro
 Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau (IR) 31840 Hessisch Oldendorf - Kleinenwiesen 35
 Telefon 05152/1566 Telefax 05152/1857
 Hess. Oldendorf, den 12.12.2001
 gez. Reinold, Planverfasser

Öffentliche Auslegung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.09.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneuerte öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 15.10.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.10.2001 bis 26.11.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Betzendorf, den 12.12.2001
 gez. Göbel, Gemeindevorstand

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 erneuerte öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 15.10.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 den



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 wurde mit Schreiben vom Stellungnahme bis zum Gelegentlich zur 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 06.12.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Betzendorf, den 12.12.2001
 gez. Göbel, Gemeindevorstand

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 von (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
 Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben öffentlich ausgelegen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 den

Inkrafttreten
 Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 28.12.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 28.12.2001 wirksam geworden.
 Betzendorf, den 20.02.2002
 gez. Göbel, Gemeindevorstand

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

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

Hinweis:
 Ableitung des Schmutzwassers
 Innerhalb des Gewerbegebietes (GE/GE(E)) sind nur Vorhaben zulässig, deren Schmutzwasserabfluss 180 l/h je 1000 qm Grundstücksfläche im Tagesmittel nicht überschreitet.

M. 1:1.000
Urschrift
Abschrift X

Planungsbüro Matthias Reinold
 Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau (IR/SRL) 31840 Hessisch Oldendorf - Kleinenwiesen 35
 Telefon 05152-1566 Telefax 05152-1857
 e-Mail: Matthias.Reinold@online.de

Bauleitplanung der Gemeinde Betzendorf
 Landkreis Lüneburg – Samtgemeinde Amelinghausen

B-Plan Nr. 6
"Werk- und Gewerbehof
Drögenmündorf"
Gemeinde Betzendorf
 einschl. örtlicher Bauvorschriften

Am 12.12.2001 hat der Rat der Gemeinde Betzendorf den Bebauungsplan Nr. 6 "Werk- und Gewerbehof Drögenmündorf" beschlossen. Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden. Die Begründung ist dem Bebauungsplan beigefügt.

Am 20.02.2002 hat der Rat der Gemeinde Betzendorf den Bebauungsplan Nr. 6 "Werk- und Gewerbehof Drögenmündorf" geändert. Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden. Die Begründung ist dem Bebauungsplan beigefügt.

Am 20.02.2002 hat der Rat der Gemeinde Betzendorf den Bebauungsplan Nr. 6 "Werk- und Gewerbehof Drögenmündorf" vereinfacht geändert. Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden. Die Begründung ist dem Bebauungsplan beigefügt.

Am 20.02.2002 hat der Rat der Gemeinde Betzendorf den Bebauungsplan Nr. 6 "Werk- und Gewerbehof Drögenmündorf" vereinfacht geändert. Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden. Die Begründung ist dem Bebauungsplan beigefügt.