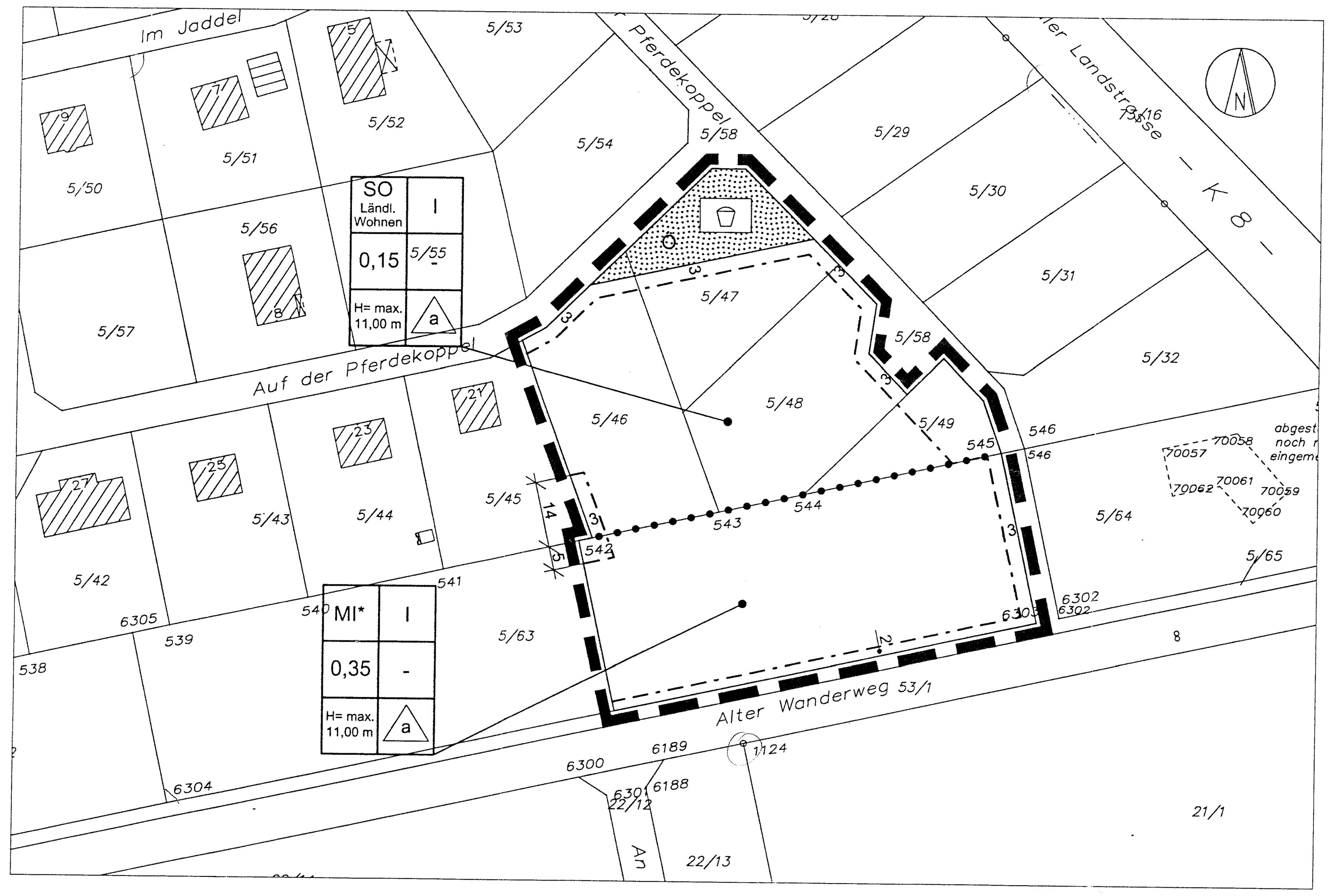


Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

SO	Sondergebiet "Ländliches Wohnen"
MI*	Mischgebiet (siehe textl. Festsetzungen)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,15	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE; BAUGRENZE — § 9 (1) Nr. 2 BauGB

a	abweichende Bauweise
—·——	Baugrenze
H = max. 11,00 m	Höhe baulicher Anlagen = max. 11,00 m

GRÜNFLÄCHEN — § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

	Öffentliche Grünfläche
	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz

SONSTIGE PLANZEICHEN

•–•–•–•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
[ ]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Präambel des Bebauungsplanes
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 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. 7 "Alten- und Pflegeheim Drögennindorf" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung - als Satzung beschlossen.

Betzendorf, den 15.12.2003

gez. Lemke .... Bürgermeister

gez. Göbel .... Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeindedirektor hat am 09.07.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Betzendorf, den 15.12.2003

gez. Göbel
....
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte,
Gemarkung: Drögennindorf
Flur: 3 , Maßstab: 1:1000.
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 Nr.2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 11. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003 S.5).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und 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 ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den 08.01.2004

gez. Strunk
(Unterschrift)

Planverfassser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom:

Planungsbüro Matthias Reinold
Kleinenwieden 35 - 31840 Hess. Oldendorf
Tel. 05152 - 1566 Fax: 05152 - 51857

Hess. Oldendorf den 15.12.2003

gez. Reinold
....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.07.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 05.08.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.08.2003 bis 11.09.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Betzendorf, den 15.12.2003

gez. Göbel
....
Gemeindedirektor

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. 2 BauGB wurde 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 18.09.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Betzendorf, den 15.12.2003

gez. Göbel
....
Gemeindedirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 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.:...

....

Beitrittsbeschluß

Der Rat des Flecken 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 ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am .... ortsüblich bekanntgemacht.

.................................., den ....

....

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.01.2004 im Amtsblatt Nr. 02/2004 des Landkreises Lüneburg bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 23. Januar 2004 wirksam geworden.

Betzendorf, den 27.01.2004

gez. Göbel
....
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.

Betzendorf, den ....

....
Gemeindedirektor

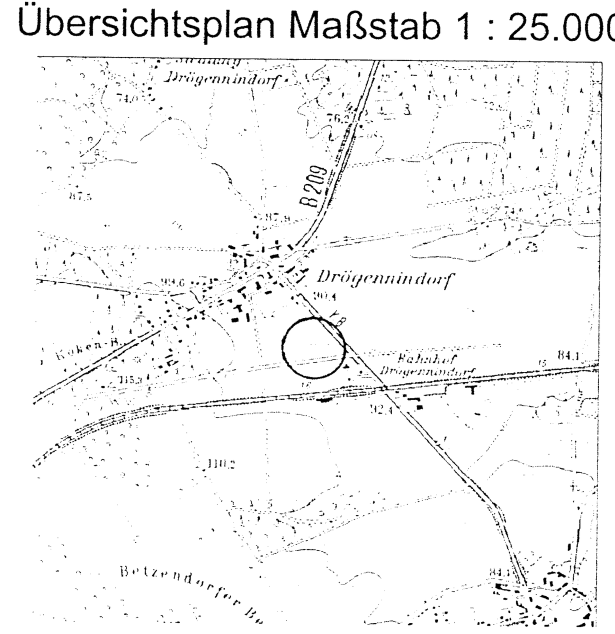
Mängel der Abwägung

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

Betzendorf, den ....

....
Gemeindedirektor

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000
Blatt-Nr. 2827 Ausgabe: 1995
Herausgegeben vom Nieders. Landesverwaltungsamt -Landesvermessung-

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 - Inkraftgetreten am 27.01. 1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBL I S.466) erstellt worden.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet (§ 10 BauNVO)

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, nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen zur Hobbytierhaltung, 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 Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten MI*-Gebietes 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 MI* und SO-Gebietes wird die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 11 m über der gewachsenen Erdoberfläche begrenzt.
Der maßgebliche Bezugspunkt liegt an der dem Alten Wanderweg zugewandten, mittleren Gebäudekante.

§ 4 Eingrünung der Baugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Auf den Baugrundstücken 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.

§ 5 Gestaltung der öffentlichen Grünfläche Spielplatz (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 a BauGB)

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen ist eine Baumgruppe aus min. 4 Eichen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang muss mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe betragen.

§ 6 Wiederverwendung von Mutterboden (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 202)

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 Glüsingen zu bringen, zwecks Rekultivierung dieser Anlage.

§ 7 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) im SO-Gebiet um max. 30 % und im MI-Gebiet 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.

§ 8 Realisierungszeitpunkt der Kompensationsmaßnahmen

Die in den § 4 genannten internen Kompensationsmaßnahmen sind spätestens zwei Vegetationsperioden nach Beendigung der Baumaßnahmen zu realisieren. Die Realisierung bezieht sich auf das jeweilige Vorhaben und Grundstück.

§ 9 Abweichende Bauweise

Im MI* und SO-Gebiet gilt eine abweichende Bauweise und zwar die offene Bauweise mit Beschränkung der Gebäudelänge auf 100 m.

§ 10 Zulässigkeit von Kleingaragen und Garagen

Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes sind Nebenanlagen im Sinne von offenen Kleingaragen (Carports) und Garagen nur mit einem Abstand von mindestens 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

§ 11 Rückhaltung und Teilversickerung des anfallenden Oberflächenwassers

(1) 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.

(2) Das von außen (Westen) in das Plangebiet fließende Oberflächenwasser ist innerhalb des Mi* und SO-Gebietes aufzunehmen und durch geeignete bauliche Maßnahmen derart zurückzuhalten, dass lediglich die natürliche Abfluss-Spende abgegeben werden darf.

II. Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich nur auf das im B-Plan festgesetzten MI* und SO-Gebiet.

§ 2 Dächer im MI* und SO-Gebiet

(1) Die Dächer sind nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm auszubilden. Als Dacheindeckung sind nur Tonziegel oder Betondachsteine in rotbraunen Farbtönen des Farbregisters RAL 2001, 2002, 2012, 3000, 3001, 3016 und in handelsüblichen Mischungen der vorgenannten Farbtöne zulässig. Die Dachneigungen müssen innerhalb des MI*- und SO-Gebietes mindestens 20 Grad aufweisen. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebenanlagen. Für Solarelemente und Dachfenster sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig. Eine geringere Dachneigung ist dann bis zu einer Mindestdachneigung von 10 Grad zulässig, wenn das Dach begrünt wird.

(2) Untergeordnete Gebäudeteile wie Dachgauben und Erker, die in die Dachflächen eingreifen, und Dachflächenfenster dürfen insgesamt nicht länger sein als die Hälfte der Trauflänge der dazugehörigen Dachfläche.
Dachflächenfenster dürfen eine Breite von 1,20 m nicht überschreiten.

§ 3 Aussenwände

Innerhalb des festgesetzten MI* und SO-Gebietes sind als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Gebäuden nur zulässig:
Sichtmauerwerk aus rotbraunen Ziegelsteinen, sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in rotbraunen Farbtönen, naturbelassenes Holz oder Holz in den Farbtönen rotbraun. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen unter 6,0 qm Grundfläche.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht.

Bauleitplanung der Gemeinde Betzendorf

Landkreis Lüneburg - Samtgemeinde Amellinghausen

B-Plan Nr. 7
" Alten- und Pflegeheim Drögennindorf "
Gemeinde Betzendorf

einschl. örtlicher Bauvorschriften und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 5 "Sondergebiet - Ländliches Wohnen Drögennindorf" und des B-Planes Nr. 6 "Werk- und Gewerbehof Drögennindorf"

- Abschrift -

Maßstab: 1 :1.000

Planungsbüro Matthias Reinold
Dipl.- Ing. für Raum- und Stadtplanung IfR/SRL
31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwieden 35
Telefon 05152 - 1566 Telefax 05152 - 51857