

Dipl.-Ing. K.-H. Tweslen Dipl.-Ing. M. Lepfien Dipl.-Ing. C. Kiepke Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Beratende Ingenieure Stadtkoppel 2, 21337 Lüneburg, Tel. 04131/872040 Fax: 04131/872029	
Gemeinde	Betzendorf
Gemarkung	Drögenmündorf
Flur	3 Maßstab 1:1000
Stand vom	22.10.1999
Gesch.-B.Nr.	992416

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG / GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

- Die im Mischgebiet allgemein zulässige Nutzung Tankstellen sowie die im Mischgebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- Im Mischgebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig, d.h., 2 Wohnungen pro Einzelhaus und 4 Wohnungen pro Doppelhaus. (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- 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 maximal 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 Nm. 16 + 20 BauGB)

4. GRÜNORDNUNG / LANDSCHAFTSPFLIEGERISCHE MASSNAHMEN

- 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, großwüchsige Laubbäume als Überhälter zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nm. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
- Zur inneren Durchgrünung ist im Mischgebiet zusätzlich pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger und großwüchsiger 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 Nm. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

(§ 66 i.V.m. § 91 Abs. 3 + 5, § 97 und § 98 NBauO)

5.1 Gebäude

(1) Als Material für die Ansichtflächen 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 Farbtonen, naturfarben belassenes Holz oder Holz in den Farbtonen rot bis rotbraun. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen unter 6 m² Grundfläche. Sichtmauerwerk muß mit neutraler Verfüguung ausgeführt werden. Als vorgenannte Farböne im Sinne dieser Vorschrift gelten jeweils die Farböne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3011, 3013 und 3016 sowie entsprechende handelsübliche Mischungen der vorgenannten Farböne.

(2) Die Dächer sind als ein symmetrisches Sattel-, Walim- oder Krüppelwalmdach auszubilden. Bei Walmdächern muß die Firstlänge mind. 50 % der parallel dazu verlaufenden Traufänge 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 Farböne im Sinne dieser Vorschrift gelten jeweils die entsprechenden Farböne der in Absatz 1 genannten RAL-Farben sowie entsprechende handelsübliche Mischungen dieser Farböne.

(3) Untergeordnete Gebäudeteile wie Dachgauben und Erker, die nicht in die Dachfläche eingreifen, und Dachflächenfenster dürfen insgesamt nicht länger sein als die Hälfte der Traufänge 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 über Gelände betragen.

5.2 Werbeanlagen

- 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.
- 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.

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.

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 08.10.1997), das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.1993) und das **Niedersächsische Naturschutzgesetz** (NNatSchG) in der Fassung vom 02.07.1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.10.1993).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Mi Mischgebiet (§ 6 BauNVO) (siehe textliche Festsetzungen Nm. 1, 2, 3, 4, 2 + 5)

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

— Baugrenze

ED Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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 Nm. 20 + 25 BauGB)

■ Private Grünfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1)

⊙ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von landschaftsgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

□ Grenze 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)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 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 Nr. 4 „Mischgebiet Drögenmündorf-Bahnhof“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Betzendorf, den 04.02.2000

gez. Völker
Gemeindedirektor (Siegel)

Verfahrensvermerke

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Drögenmündorf, Flur 3 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 Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.10.1999). 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 31.01.2000

gez. Kiepke
- Vermessungsbüro - (Siegel)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Patt + Stöhr GbR
Bahnhofstraße 1
21337 Lüneburg
Tel.: 0 41 31 / 89 18 02 -0
Fax: 0 41 31 / 89 18 02 -9
Lüneburg, den 31.01.2000

gez. Stöhr
- Planverfasser - (Siegel)

Öffentliche Auslegung

Der Gemeindedirektor hat am 19.11.1999 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 19.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 01.12.1999 bis 03.01.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Betzendorf, den 04.02.2000

gez. Völker
- Gemeindedirektor - (Siegel)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Betzendorf hat den Bebauungsplan Nr. 4 „Mischgebiet Drögenmündorf-Bahnhof“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.02.2000 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Betzendorf, den 04.02.2000

gez. Völker
- Gemeindedirektor - (Siegel)

Inkrafttreten

Der Beschluß des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.03.2000 im Amtsblatt Nr. 3/2000 für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 14.03.2000 rechtsverbindlich geworden.

Betzendorf, den 14.03.2000

gez. Völker
- Gemeindedirektor - (Siegel)

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

- Gemeindedirektor -

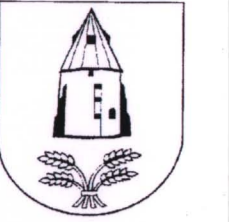
Mängel der Abwägung

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

Betzendorf, den

- Gemeindedirektor -

GEMEINDE BETZENDORF



Bebauungsplan Nr. 4 „Mischgebiet Drögenmündorf - Bahnhof“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



M. 1 : 1000

