



Gemarkung Betzhorn
Flur 10

Vervielfältigung für gewerbliche
Zwecke verboten!
(§ 13 und 19 des Nds. Vermessungs-
und Katastergesetzes vom 2. 7. 1985
Nds. GVBl. S. 187)

Angefertigt im August 2001
durch Weinreich, VT
Auftragsnr. 2001-8023
Gemarkung ... Betzhorn ...
Flur 13
Maßstab 1: 1000
DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Knickwall 16
Telefon 05371/9036-0 Telefax 05371/9036-26
3 8 5 1 8 G I F H O R N

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

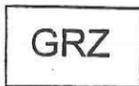


Dorfgebiet₁ (§ 5 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1

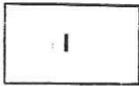


Dorfgebiet₂ (§ 5 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

Maß der baulichen Nutzung

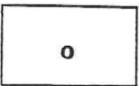


Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



offene Bauweise

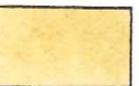


nur Einzelhäuser zulässig
siehe textliche Festsetzung Nr. 3



Baugrenze

Verkehrsflächen

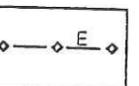


Straßenverkehrsfläche

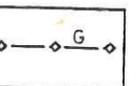


Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



Erdölleitung, unterirdisch



Gasleitung, unterirdisch

Textliche Festsetzungen

- Im Dorfgebiet₁ (MD₁) werden die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1, 4, 8 und 9 BauNVO zulässigen
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude (Nr. 1),
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (Nr. 4),
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 8) und
 - Tankstellen (Nr. 9) ausgeschlossen.

Die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im Dorfgebiet₂ (MD₂) werden die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4, 8 und 9 BauNVO zulässigen
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (Nr. 4),
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 8) und
 - Tankstellen (Nr. 9) ausgeschlossen.

Die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1. Nr. 6 BauGB).
- Innerhalb der Fläche mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist Heide auszusähen. Die Fläche ist ca. 2.400 m² groß. Die Pflanzen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung innerhalb des Teilbereiches „A“ vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb des Teilbereiches „B“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind. Die Ausgleichsmaßnahmen werden dem Flurstück 32 der Flur 10; Flurstück 22, 24 und 25 der Flur 13 und Flurstück 18 der Flur 14 im Teilbereich „A“ entsprechend zugeordnet.
- Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze - Carports) sowie Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
- Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen sowie landwirtschaftliche Nebengebäude und Einrichtungen, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen sowie gewerbliche Nebenanlagen.
- Höhe der baulichen Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:
 - Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,70 m über dem Bezugspunkt liegen.
 - Die zulässige Traufhöhe (TH) der Gebäude ist auf maximal 4,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Oberkante der Dachhaut und der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks.

Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.
- Die Mindestbauplatzgröße beträgt 700 m².

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 1 (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Rat der Gemeinde diesen Bebauungszeichnung und den nachstehenden/n textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften beschlossen:

WAHRENHOLZ, den 2

[Signature]
Bürgermeister/in

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde vom 22.08.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

WAHRENHOLZ, den 2

[Signature]
Bürgermeister/in

Planunterlagen

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht für fremde Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungsgesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch das Gesetz vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Darstellung des Inhalts des Liegenschaftskatasters bedeuht keinen Anspruch auf die Genauigkeit der ständigen nach (Stand vom 08/2000) festgestellten Grenzen und der baulichen Anlagen. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Karten ist einwandfrei möglich.

GIFHORN, den

[Signature]
(Unterschrift)

(Erdmann)
Öffentl. best. Verm.-Ing.

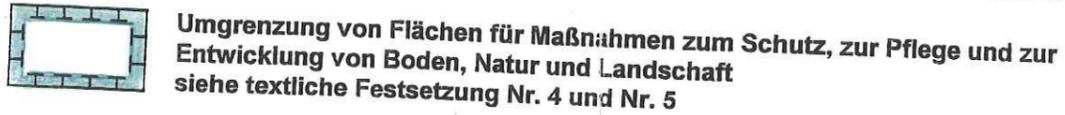
Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde durch

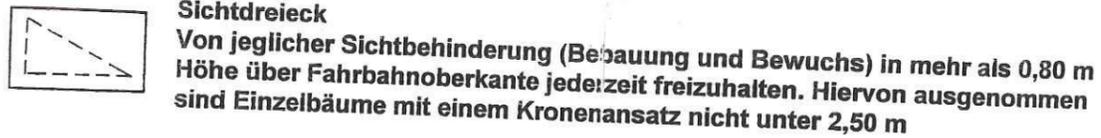
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Sonstige Planzeichen



Nachrichtlich



Erdölkonzession BEB



9. Die Mindestbauplatzgröße beträgt 700 m².

BauNVO:

- Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,70 m über dem Bezugspunkt liegen.
 - Die zulässige Traufhöhe (TH) der Gebäude ist auf maximal 4,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Oberkante der Dachhaut und der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks.
- Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.

9. Die Mindestbauplatzgröße beträgt 700 m².

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Leustraße“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachneigung und Farbton der Dacheindeckung), der Gebäudeaußenwandflächen, Gestaltung der Hauptgebäude und der Nebeneinrichtungen sowie der Einfriedungen.

§ 2 Dächer

- Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28° bis 48° zulässig. Für Anbauten am Hauptgebäude (Hauseingang – Friesengiebel) ist eine Dachneigung bis 60° zulässig. Der Krüppelwalm darf mit einer Neigung von maximal 60° hergestellt werden.
- Für freistehende Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig.
- Für alle geneigten Dachflächen sind nur nichtglänzende Dacheindeckungsmaterialien aus Tonziegeln und Betondachsteinen in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:
RAL 3000 (Feuerrot),
RAL 3002 (Karminrot),
RAL 3011 (Braunrot),
RAL 8012 (Rotbraun),
RAL 8015 (Kastanienbraun)
und Mischungen aus den vorgenannten Farbtönen.
- Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 und 2 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) dienen.

§ 3 Gebäudeaußenwandflächen

Die Außenwandflächen der Gebäude sind als Sichtmauerwerk oder als verputzte Flächen herzustellen.

§ 4 Gestaltung der Hauptgebäude und der Nebeneinrichtungen

Sämtliche Hauptgebäude einschließlich ihrer Nebeneinrichtungen (überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen) sind in Form und Gestaltung, insbesondere der Farbgebung und Materialwahl soweit als objektiv möglich, aufeinander abzustimmen.

§ 5 Einfriedungen

GIFHORN, den

(Handwritten signature)
(Unterschrift)

(Erdmann)
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planverfass

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde a

Gifhorn, den 02.03.2001

(Handwritten signature)

Öffentliche Ausle

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemein
22.08.2001 dem Entwurf des Bebauungsplans
zugestimmt und seine öffentliche Auslegung
§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung v
bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebau
dung haben vom 10.09.2001 bis 10
2 BauGB öffentlich ausgelegt.

WAHRENHOLZ, den 26.

(Handwritten signature)
Bürgermeister/in

Erneute öffentliche Auslegung/n

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemein
dem geänderten Entwurf des
Begründung zugestimmt und die erneute
Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 z
geschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen A
ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf de
Begründung haben vom
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeleg

WAHRENHOLZ, den

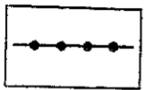
Bürgermeister/in



gegenüber Orientierung (Bebauung und Bewuchs) in mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante jederzeit freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Nachrichtlich

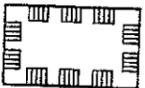


Rohstoffsicherungsgebiet (Eisenerz)

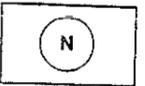


Wasserschutzgebiet, Zone III A

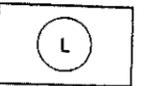
Erdölkonzession BEB



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts



Naturschutzgebiet „Heiliger Hain“



Landschaftsschutzgebiet „Heiliger Hain“

der Einfriedungen.

§ 2 Dächer

1. Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28° bis 48° zulässig. Für Anbauten am Hauptgebäude (Hauseingang – Friesengiebel) ist eine Dachneigung bis 60° zulässig. Der Krüppelwalm darf mit einer Neigung von maximal 60° hergestellt werden.
2. Für freistehende Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig.
3. Für alle geneigten Dachflächen sind nur nichtglänzende Dacheindeckungsmaterialien aus Tonziegeln und Betondachsteinen in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:
RAL 3000 (Feuerrot),
RAL 3002 (Karminrot),
RAL 3011 (Braunrot),
RAL 8012 (Rotbraun),
RAL 8015 (Kastanienbraun)
und Mischungen aus den vorgenannten Farbtönen.
4. Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 und 2 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) dienen.

§ 3 Gebäudeaußenwandflächen

Die Außenwandflächen der Gebäude sind als Sichtmauerwerk oder als verputzte Flächen herzustellen.

§ 4 Gestaltung der Hauptgebäude und der Nebeneinrichtungen

Sämtliche Hauptgebäude einschließlich ihrer Nebeneinrichtungen (überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen) sind in Form und Gestaltung, insbesondere der Farbgebung und Materialwahl soweit als objektiv möglich, aufeinander abzustimmen.

§ 5 Einfriedungen

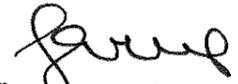
1. Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt (§ 5 Nr. 3) als senkrechte Holzlattenzäune oder als lebende Hecke zulässig; Einfriedungen als Holzlattenzäune mit Hecke sind ebenfalls zulässig.
2. Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Beton) sind nur in einer Höhe von 0,20 m über dem unmittelbar angrenzenden Straßenbereich (Bürgersteig oder Fahrbahnoberkante) zulässig.
3. Bezugspunkt für § 5 Nr. 1 und 2 ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 1 und 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 5 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis DM 100.000,00 geahndet werden.

§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht. Der Entwurf des E... dung haben vom 10.09.2001
2 BauGB öffentlich ausgelegt.

WAHRENHOLZ


Bürgermeister/in

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Ge... dem geänderten Entwurf... Begründung zugestimmt und die er... Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz... schlossen. Ort und Dauer der öffentlic... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entw... Begründung haben vom... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus...

WAHRENHOLZ

~~Bürgermeister/in~~