

Bauleitplanung der Gemeinde Betzendorf

Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 11

„Südlich Rackerstraße“

einschl. örtlicher Bauvorschriften,
einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
der Samtgemeinde Amelinghausen

Verfahren

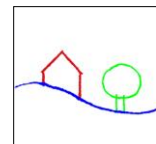
gem. § 13 b BauGB

- Satzungsexemplar -

M. 1:1.000

Stand 03/2022

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung- und Städtebau (IfR)
31675 Bückeburg – Fauststraße 7
Telefon 05722-7188760 - Telefax 05722-7188761



I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA)

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB; §§ 4 u. 1 Abs. 6 BauNVO)

- (1) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes (WA 1/WA 2) sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes (WA 1/WA 2) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:
 - sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- (3) Innerhalb des festgesetzten WA 2-Gebietes ist die Errichtung baulicher Anlagen frühestens nach Ablauf eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zulässig (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

§ 2 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- (1) Die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) wird innerhalb des WA-Gebietes auf max. 9,50 m über der Bezugsebene gem. Abs. 3 begrenzt. Als maßgeblicher Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.
- (2) Die max. Traufhöhe der baulichen Anlagen, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist, wird auf max. 4,30 m begrenzt. Die Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut und lotrecht zur Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss definiert.
- (3) Bezugsebene für die Begrenzung der Firsthöhe ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbauzustand auf Höhe der mittleren Frontbreite der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Grundstücksgrenze. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,2 m sind zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstücksseite, welche die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.

§ 3 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des WA-Gebietes ist max. 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig.

§ 4 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- (1) Das innerhalb des Plangebietes auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist an den innerhalb der festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses zu realisierenden Entwässerungsgraben mit anschließendem Regenrückhaltebecken/Sickerbecken abzuleiten und zur Versickerung zu bringen.
- (2) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (a) gekennzeichneten Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Entwässerungsgraben) ist ein Graben kaskadenförmig (mit Sohlabstürzen) auszubilden. Es ist eine halbruderales Gras- und Staudenflur mit standortangepassten Gräsern und Kräutern (Regiosaatgut, RSM-Regio) anzusäen und durch eine jährliche Mahd zwischen dem 01. September und 31. März zu entwickeln. Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des Entwässerungsgrabens oder der Vermeidung von Fehlentwicklungen kann ausnahmsweise eine abweichende Mahd, frühestens ab dem 15. Juni, zugelassen werden. Im Bereich der Sohlabstürze sind konstruktionsbedingte Befestigungen zulässig.
- (3) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (b) gekennzeichneten Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken/Sickerbecken) sind die Errichtung eines Absetzbeckens und eines Beckens zur Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers mit variierenden Böschungsneigungen und die für die Unterhaltung des Beckens erforderlichen Wege und baulichen Anlagen zulässig. Die Bemessung erfolgt nach DWA-A 138. Es ist eine rechnerische Abflussmenge von 2 l/(s*ha) für ein 5-jähriges Regenereignis zu berücksichtigen.
 - a. Das Absetzbecken ist mäandrierend als mineralisch gedichtetes Erdbecken vorzusehen. Die Böschungen sind bis auf 1,00 m über der Sohle zu begrünen.
 - b. Das Regenrückhaltebecken/Sickerbecken ist mit Böschungsneigungen von 1:1,5 oder flacher in naturnaher Erdbauweise ohne Abdichtung der Beckensohle zu erstellen und naturnah zu gestalten.
 - c. Auf den Flächen ist eine wiesenartige, halbruderales Gras- und Staudenflur mit standortangepassten Gräsern und Kräutern (Regiosaatgut, RSM-Regio) anzusäen und zu entwickeln. Die Bereiche sind alle 2 bis 3 Jahre im Spätsommer des jeweiligen Jahres ab dem 01. September zu mähen (das Becken selber einschließlich Zuwegung kann bei Bedarf auch jährlich ab dem 01. September gemäht werden).

§ 5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland zu entwickeln.
 - a. Auf der Fläche sind mindestens 12 regionaltypische Obstbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 8-10 cm gem. der Artenliste unter Hinweis Nr. 4 in zwei versetzten Reihen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzabstände haben ca. 10 m zwischen den Reihen und ca. 10 m zwischen den Bäumen zu betragen. Die Baumreihen sind versetzt auf Lücke zu pflanzen. Von den Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mind. ca. 5 m einzuhalten.
 - b. Die Fläche ist zudem mit einer regionaltypischen Grünlandmischung (50 % Kräuteranteil, vorzugsweise Ansaat mit zertifiziertem Regiosaatgut) anzusäen und extensiv zu nutzen.
 - c. Es ist eine zweimalige Mahd pro Jahr zulässig (1. Schnitt abhängig von Witterung und Bestandsentwicklung ab dem 15.06. jeden Jahres, 2. Schnitt ab September/Okttober). Ein Mulchen des Mahdguts ist unzulässig. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Im direkten Bereich um die Obstbäume herum kann auf ein Abtragen des Mahdgutes verzichtet werden. Mechanische Pflegearbeiten (schleppen, striegeln etc.) sind unzulässig.

- (2) Die in den Abs. 1 genannten Kompensationsmaßnahmen sind spätestens nach Beginn der ersten privaten Baumaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen auszuführen. Die genannten Kompensationsmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

§ 6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume gem. dem Hinweis Nr. 3 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Eine Anrechnung auf Abs. 2 ist nicht zulässig. Die Pflanzungen sind zu 10 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 1,50 m und zu 90 % aus Sträuchern herzustellen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch und die Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.
- (2) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Hinweise Nr. 3 und 4.
- (3) Die in Abs. 1 und 2 festgelegten Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

§ 7 Flächen mit Bindungen an die Pflanzhaltung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- (1) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Bindungen an die Pflanzhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die bestehenden Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Art und Umfang der Ersatzpflanzungen ergeben sich aus § 6 Abs. 1.
- (2) Je Grundstück ist eine Durchbrechung der Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB bis zu einer maximalen Breite von 5 m zulässig. Hierbei ist darauf zu achten, dass bestehende Bäume geschützt werden. Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall die Entnahme von Bäumen zugelassen werden.

II. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

§ 2 Dächer

- (1) Auf den innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28 - 48 Grad zulässig. Pultdächer sind nur als beidseits versetztes Pultdach im Sinne eines Satteldaches mit einem gegeneinander versetzten First oder unterschiedlichen Dachneigungen zulässig. Einfache Pultdächer sind nicht zulässig. Von den Dachneigungen ausgenommen sind Grasdächer, untergeordnete

Gebäudeteile, Erker, sonstige Dachaufbauten, Terrassenüberdachungen und Wintergärten sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen).

- (2) Als Farben für die Dachdeckung sind die Farbtöne von "rot-rotbraun", „braun – dunkelbraun“ und „anthrazit“ in Anlehnung an die in § 3 genannten RAL-Töne zulässig. Für Solarelemente, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig.
- (3) Zur flächenhaften Dachdeckung sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine zulässig. Hoch glänzende (mit keramischer Überzugsmasse versehen) und stark reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sowie Reetdächer sind nicht zulässig. Grasdächer sind hiervon ausgenommen.

§ 3 Farbtöne

Für die in § 2 Abs. 2 festgesetzten Farbtöne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbbregister RAL 840 HR ableitbar. Die Verwendung von hellen bzw. grellen Farbtönen ist unzulässig.

- (1) Für den Farbton "rot - rot-braun" im Rahmen der RAL:

2001 - rotorange	3005 - weinrot
2002 - blutorange	3009 - oxydrot
3002 - karminrot	3011 - braunrot
3003 - rubinrot	3013 - tomatenrot
3004 - purpurrot	3016 - korallenrot
- (2) Für den Farbton "braun-dunkelbraun" im Rahmen der RAL:

8001 - ockerbraun	8014 - sepiabraun
8003 - lehmbraun	8015 - kastanienbraun
8004 - kupferbraun	8016 - mahagonibraun
8007 - rehbraun	8017 - schokoladenbraun
8008 - olivbraun	8023 - orangebraun
8011 - nussbraun	8024 - beigebraun
8012 - rotbraun	8025 - blassbraun
- (3) Für den Farbton „anthrazit“ im Rahmen der RAL:

7016 - anthrazitgrau
7021 - schwarzgrau
7024 - graphitgrau

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 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. Ein Zuwiderhandeln kann gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zt. 500.000 € geahndet werden.

III. Hinweise

1. Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Dezember 2021 (Nds. GVBl. S. 830).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739).

2. Archäologischer Denkmalschutz

Im betroffenen Gebiet ist mit dem Auftreten von Kulturdenkmalen zu rechnen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, gemacht werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüneburg unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

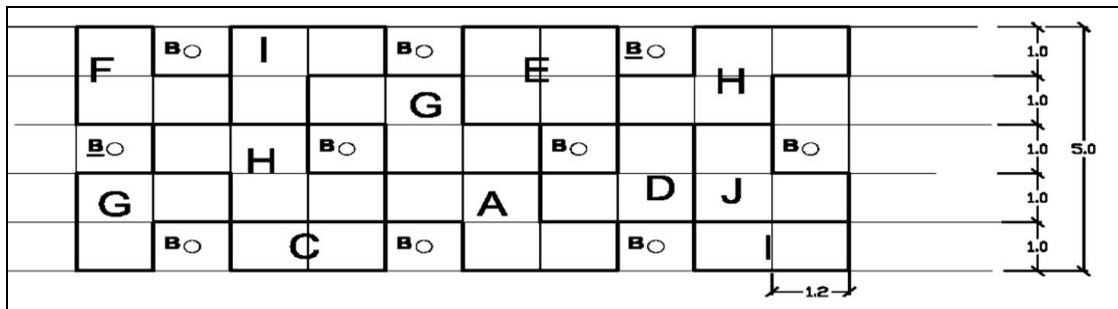
3. Artenliste und Pflanzschema für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen (siehe textliche Festsetzung § 6)

Sträucher		Boden						Anpassung an Klimawandel*
Nährstoffversorgung Feucht (F), Trocken (T)		Gering		Mittel		gut		Trockenheits- resistent
		F	T	F	T	F	T	
	Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)				●		●	
	Grauweide (<i>Salix cinerea</i>)	●	●	●	●			
	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)				●		●	-
	Heckenrose, Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)				●		●	X
	Ohrweide (<i>Salix aurita</i>)	●		●				
(x) giftig	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)			○	○	○	●	-
	Salweide (<i>Salix caprea</i>)		○		●		●	X
(x) Ausläufer	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)				●		●	X

	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)				●		●	
	Schneeball (Viburnum opulus)	○	○	●	●	●	●	
	Zweigrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigata)					●	●	-
	Eingrifflicher Weißdorn (C. monogyna)					●	●	X
Bäume								
		Boden						
Nährstoffversorgung		Gering		Mittel		gut		
Feucht (F), Trocken (T)		F	T	F	T	F	T	
(x)	Bergahorn (Acer pseudoplatanus)			●	●	●	●	-
	Rotbuche (Fagus sylvatica)		●				●	-
	Espe, Zitterpappel (Populus tremula)	○	●	○	●	○	●	X
(x)	Feldahorn (Acer campestre)				●		●	X
	Hainbuche (Carpinus betulus)			●	●	●	●	X
	Moorbirke (Betula pubescens)	●	○	●	○			
	Sandbirke (Betula pendula)	●	●	●	●			X
(x)	Sommerlinde (Tilia platyphyllos)				●		●	-
(x)	Spitzahorn (Acer platanoides)			●	●	●	●	X
	Stieleiche (Quercus robur)	●	●	●	●	●	●	-
	Traubeneiche (Quercus petraea)	○	●	○	●	○	●	X
	Traubenkirsche (Prunus padus)			●		●		-
	Vogelbeere, Eberesche (Sorbus aucuparia)	○	●	○	●			-
(x)	Vogelkirsche (Prunus avium)			○	●	○	●	-
	Wildapfel (Malus sylvestris)				●		●	-
	Wildbirne (Pyrus pyra- ster)				●		●	X
(x)	Winterlinde (Tilia cordata)				●		●	X
	Schwarzerle (Alnus glutinosa)	○		●		●		-
● = gut geeignet ○ = bedingt geeignet (x) = nur in geringem Umfang einzusetzende Arten				X = Trockenheitsresistent - = problematisch oder sehr eingeschränkte Trockenheitsresistenz				

* Ergebnisse der Untersuchung der Universität Dresden „Gehölzartenwahl im urbanen Raum“

Pflanzschema für die Bepflanzung der 5 m breiten Anpflanzflächen (B: Bäume/A-J: Sträucher)



4. **Sortenliste für typische und bewährte Obstgehölze (siehe textliche Festsetzung §§ 5 und 6)**

Äpfel

Krügers Dickstiel
Danziger Kantapfel
Kaiser Wilhelm
Baumanns Renette
Goldparmäne
Kasseler Renette
Adersleber Calvill
Finkenwerder Herbstprinz
Halberstädter Jungfernapfel
Schöner von Nordhausen
Biesterfeld Renette
Schwöbersche Renette
Sulinger Grünling
Bremer Doorapfel

Kirschen

Dolleseppler
Schneiders späte Knorpelkirsche
Schattenmorelle

Pflaumen, Renekloden, Mirabellen

Frühzwetsche
Hauszwetsche
Nancy Mirabelle
Ontariopflaume
Qullins Reneclode
Wangenheimer

Walnuss

Diverse Sorten

Birnen

Bosc's Flaschenbirne
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gräfin v. Paris
Gute Graue
Gute Luise
Köstliche von Charneux
Pastorenbirne
Rote Dechantsbirne

5. **Belange der Bundeswehr**

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 14 LuftVG der militärischen Flugplätze Bückeburg und Wunstorf. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk und im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Visselhövede.

Durch den Flugplatz/Flugbetrieb ist mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden seitens der Bundeswehr nicht anerkannt.

6. **Baufeldräumung**

- a. Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der

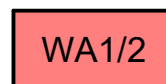
Brutzeit ist möglich, wenn ein fachlich qualifizierter Biologe (Ornithologe) vor Baubeginn feststellt, dass keine Bruten (mehr) im Wirkungsbereich des Eingriffs vorhanden sind.

- b. Im Plangebiet sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren (Fachmann für Fledermäuse). Das Fällen besetzter Höhlenbäume ist nur zulässig, wenn die Höhlenbewohner ausgeflogen sind. Immobile Tiere (bspw. Fledermäuse in der Winterruhe) sind vor dem Fällen zu bergen und in geeignete Ersatzquartiere umzusiedeln.

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

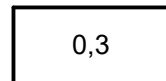


Allgemeines Wohngebiet
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 4 BauNVO

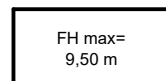
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



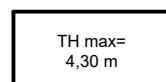
Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO



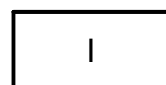
FH max = maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen = 9,50 m
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 16 BauNVO



TH max = maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen = 4,30 m
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 16 BauNVO

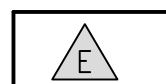


Zahl der Vollgeschosse
(als Höchstmaß)

§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO

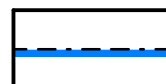
BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



offene Bauweise,
nur Einzelhäuser zulässig

§ 22 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



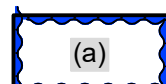
öffentliche Verkehrsflächen



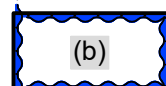
Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB



Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Entwässerungsgraben)
(siehe textl. Festsetzungen § 4)



Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken/Sickerbecken)
(siehe textl. Festsetzungen § 4)

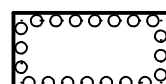
FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB



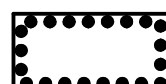
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzungen § 5)

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(siehe textl. Festsetzungen § 6)

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(siehe textl. Festsetzungen § 7)

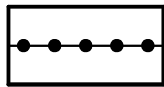
§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



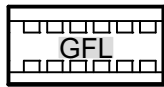
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen

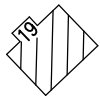
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Unterhaltungspflichtigen zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{22}{6}$

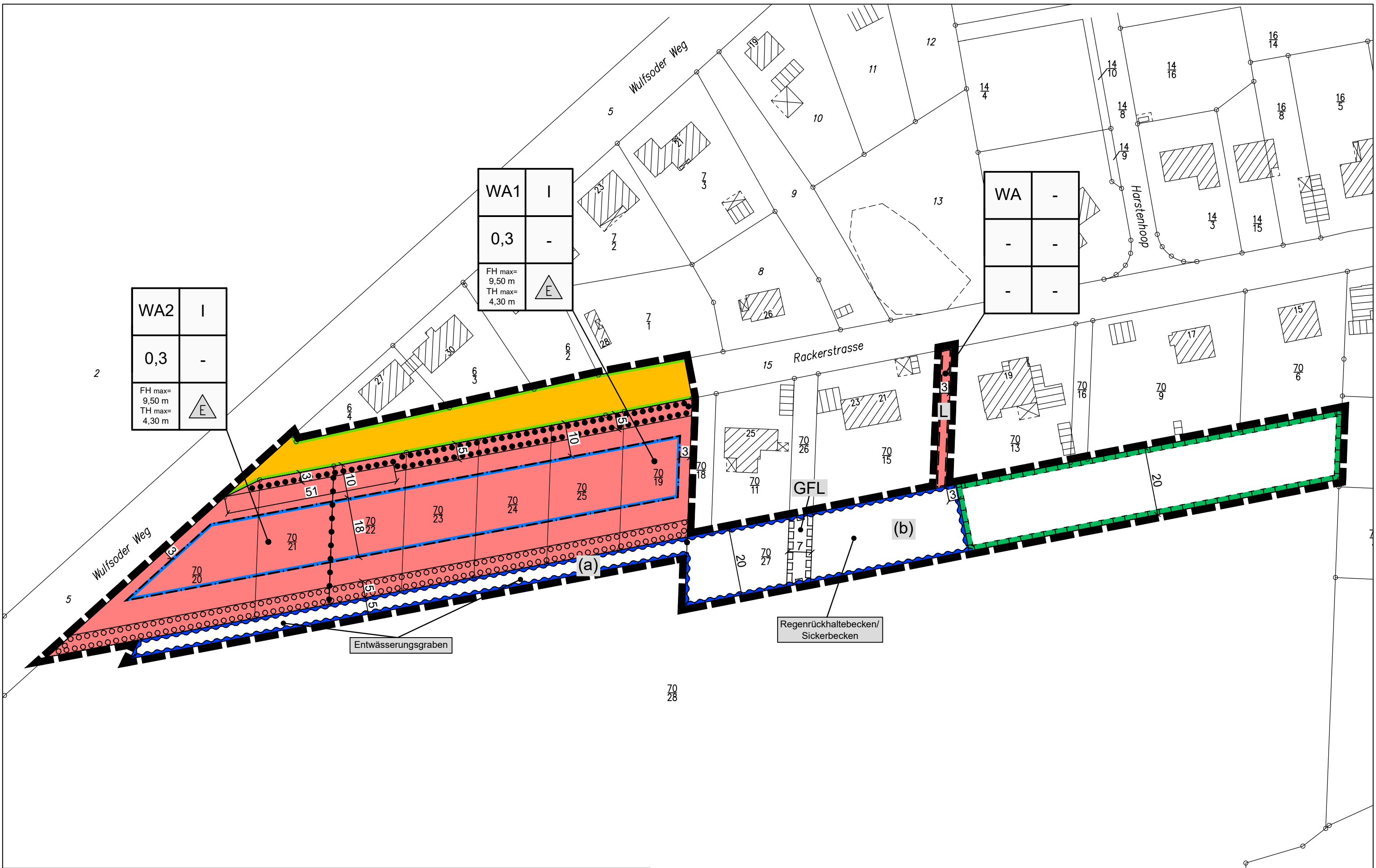
Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



Bemaßung



WA2	I
0,3	-
FH max= 9,50 m TH max= 4,30 m	

WA1	I
0,3	-
FH max= 9,50 m TH max= 4,30 m	

WA	-
-	-
-	-

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31675 Bückeberg - Fauststraße 7
Telefon 05722 - 7188760 Telefax 05722 - 7188761



Maßstab 1 : 1.000

Bebauungsplan Nr. 11
„Südlich Rackerstraße“
einschl. örtlicher Bauvorschriften
Gemeinde Betzendorf