



### Planzeichenerklärung

Gem. § 2 Abs. 4 der Planzeichenverordnung von 1990

#### Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

#### Maß der baulichen Nutzung

Geschößflächenzahl  
 Grundflächenzahl  
 Zahl der Vollgeschosse  
 offene Bauweise

#### Baugrenze

#### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Sichtdreiecke  
(siehe textl. Festsetzungen Nr. 2)

#### Grünflächen

Spielplatz  
 Öffentliche Grünfläche

#### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
(Pflanzgebot siehe textl. Festsetzungen Nr. 3)

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

#### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung Elektrizität

#### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Auf den Bebauungsplan findet die Baunutzungsverordnung von 1990 in der Fassung des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes von 1993 Anwendung.

### Textliche Festsetzungen

- Für das Allgemeine Wohngebiet werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO folgende ausnahmsweise zugelassene Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen: Gartenbaubetriebe, Tankstellen.
- Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von Bewuchs und Bebauung sowie jeglicher Sichtbehinderung höher als 80 cm über Straßenkronen freizuhalten.
- Grünflächen
- Definition der heimischen Bepflanzung  
**Großbäume:**  
ACER PSEUDOPATANUS – Bergahorn  
QUERCUS ROBUR – Stieleiche  
TILIA CORDATA – Winterlinde  
TILIA PLATYPHYLLOS – Sommerlinde  
**Sträucher:**  
CORNUS SANGUINEA – Hartriegel  
CORYLUS AVELLANA – Haselnuß  
SAMBUCUS NIGRA – Schwarzer Holunder  
PRUNUS SPINOSA – Schlehe  
ROSA CANINA – Hundrose  
CRATAEGUS COCCINEA – Weißdorn  
**Kleinbäume:**  
CARPINUS BETULUS – Hainbuche  
ACER CAMPESTRE – Feldahorn  
PRUNUS AVIUM – Vogelkirsche  
CRATAEGUS COCCINEA – Weißdorn  
**Bäume/Sträucher für Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches:**  
BETULA – Birke  
POPULUS TREMULA – Espe  
SALIX CAPREA – Salweide  
QUERCUS ROBUR – Stieleiche  
PYRUS COMMUNIS – Wildbirne  
MALUS SYLVESTRIS – Wildapfel  
PRUNUS SPINOSA – Schlehe  
ROSA CANINA – Hundrose  
CRATAEGUS COCCINEA – Weißdorn  
CARPINUS BETULUS – Hainbuche
- Kinderspielfeld  
Der Kinderspielfeld ist auf der südlichen, der westlichen und der nördlichen Seite mit einer 2 m breiten Schutzpflanzung aus Sträuchern und Kleinbäumen (siehe Pkt. 3.1) zu versehen. Pflanzdichte: min. 1 Stück pro m<sup>2</sup>, min. 80 – 100 cm Höhe. Als Begleitgrün für den Spielfeld ist eine Baumgruppe aus 4 Bäumen (siehe Pkt. 3.1) zu pflanzen.
- Private Pflanzstreifen  
Der 3 m – Schutzstreifen an der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist mit Strauchwerk und Kleinbäumen (siehe Pkt. 3.1) zu versehen. Pflanzdichte: min. 1 Stück pro m<sup>2</sup>, min. 80 – 100 cm Höhe. Auf den nördlich und westlich gelegenen Grundstücken, für die keine vorgenannten Schutzpflanzungen vorgesehen sind, sind mind. 10 % der Grundstücksfläche mit Bepflanzungen aus heimischen Gehölzen (siehe Pkt. 3.1) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Allgemeine Erläuterungen  
Die Begrünung vorgenannter Flächen ist von dem jeweiligen Eigentümer zu leisten. Die Maßnahmen sind jeweils 2 Jahre nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme auszuführen. Bäume und Sträucher, die eingehen, sind in der folgenden Pflanzperiode unanbefordert nachzupflanzen.
- Grabenverlauf am nördlichen Rand des Geltungsbereiches
- Für einen 1 m breiten Streifen ab Böschungsoberkante in südlicher Richtung ist zur Bewirtschaftung Baufreiheit zu halten.
- Einfriedigungen dürfen erst in einem Abstand von 1 m ab Böschungsoberkante in südlicher Richtung erstellt werden, sie dürfen nicht höher als 1 m sein.
- Für einen 5 m breiten Streifen ab Böschungsoberkante in südlicher Richtung werden bauliche Anlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO ausgeschlossen. Der § 23 Abs. 5 BauNVO findet keine Anwendung. Sollten andere nicht ausgeschlossene Baumaßnahmen in oder am Gewässer ausgeführt werden so bedarf es dafür wasserrechtlicher Genehmigungen.
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Außerhalb des Geltungsbereiches wird das Flurstück 343/61, Flur 1, Gemarkung Ahmstorf als Kompensationsmaßnahme festgelegt. Im Randbereich sind Straucharten zu pflanzen. Im Inneren der Fläche sollen Groß- und Kleinbäume gepflanzt werden. Die Artenwahl ist entsprechend Pkt. 3.1 – Bäume und Sträucher für Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches – zu treffen. Die Gehölze werden als Heister mit Einzelverbißschutz in einer Dichte von 500 – 1000 Stück/ha gepflanzt. Am Rand der Teiche bleibt ein ca. 5 m breiter Streifen unbepflanzt.
- Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzflächen  
Gemäß § 9 (1a) Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Pkt. 5) dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiet zugeordnet. Die vorgenannte Zuordnungsfestsetzung bildet i.V.m. einer von der Gemeinde Rennau gem. § 135a-c BauGB aufzustellenden Satzung die Grundlage für die Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen. Der Umfang sowie die Ermittlung und Verteilung der erstattungsfähigen Kosten ergibt sich aus o.g. Satzung.

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rennau, den ...01.12.1999...  
...gez. R. Ransch...  
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ...12.12.1998... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ...24.01.1997... ortsüblich bekanntgemacht.

Rennau, den ...01.12.1999...  
...gez. R. Ransch...  
Bürgermeister

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom ...12.12.1998...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt  
Helmstedt, den ...10.01.1999...

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
**INGENIEURBÜRO WILFRIED KUHN**  
AM MUHLENBERG 17  
38459 BAHRDORF  
TELEFON 0534/440  
TELEFAX 0534/440-39

...Bahrdorf..., den ...10.01.1999...

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ...30.06.1998... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ...09.10.1998... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom ...20.10.1998... bis ...20.11.1998... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rennau, den ...01.12.1999...  
...gez. R. Ransch...  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2, BauGB in seiner Sitzung am ...16.03.1999... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rennau, den ...01.12.1999...  
...gez. R. Ransch...  
Bürgermeister

Die Satzungsbeschlüsse sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ...16.03.1999... im Amtsblatt Nr. 10 für den Landkreis Helmstedt bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit am ...16.03.1999... in Kraft getreten.

Rennau, den ...01.12.1999...  
...gez. R. Ransch...  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Rennau, den ...16.03.1999...  
...gez. R. Ransch...  
Bürgermeister

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

Rennau, den ...16.03.1999...  
...gez. R. Ransch...  
Bürgermeister



Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:50 000  
BauNVO 1990  
NBAVO 1990  
S 69a

## BEBAUUNGSPLAN "VOR DEM DORFE" GEMEINDE RENNAN ORTSTEIL AHMSTORF