

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



(c) 2017



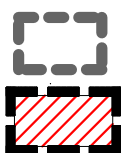
Im Busch

Gemeinde Drage

1. Änderung Erweiterte Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für Grundstücke im Bereich "Oldershäuser Straße"

Karte
Maßstab 1:2000

Stand : 29.12.2017



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

Umgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung der Satzung

Planzeichnung :
Thomas Block, Dipl.-Ing. Architekt
Rathausstraße 7 , 21423 Winsen
Tel. 04171-668020, Fax: 668021

1. Änderung der Erweiterten Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für Grundstücke im Bereich "Oldershäuser Straße"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 3 der textlichen Festsetzungen - Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksgrößen erhält folgende neue Fassung :

1. Die Grundfläche von baulichen Anlagen im Sinne der BAuNVO in der Fassung vom 23.01.90 darf die Größe von 200 m² nicht überschreiten
2. Wohngebäude sind als Einzelhäuser zulässig
3. Für Wohngebäude wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt.
4. Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße entfällt

Die übrigen textlichen Festsetzungen der Satzung bleiben unverändert.

Rechtliche Grundlagen :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert d. Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990,
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990,
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012,
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010
in ihrer jeweils derzeit gültigen Fassung.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 10 des Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Drage die 1. Änderung der erweiterten Klarstellungs- und Abrundungssatzung für Grundstücke im Bereich „Oldershäuser Straße“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Drage, den

Bürgermeister

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung ist in der anliegenden Karte im Maßstab 1:2000 festgelegt und durch eine durchbrochene, schwarze Linie gekennzeichnet. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung. Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 90/1 und 90/2 der Gemarkung Hunden.

§ 2 Inhalt

Der bisherige § 3 der textlichen Festsetzungen - Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksgrößen - der Satzung für den Geltungsbereich der 1. Änderung erhält folgende neue Fassung :

1. Die Grundfläche von baulichen Anlagen im Sinne der BauNVO in der Fassung vom 23.01.90 darf die Größe von 200 m² nicht überschreiten
2. Wohngebäude sind als Einzelhäuser zulässig
3. Für Wohngebäude wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt.
4. Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße entfällt

Die übrigen textlichen Festsetzungen der Satzung bleiben unverändert.

§ 3 Inkrafttreten

Die 1. Änderung der Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Harburg in Kraft.

Drage, den

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung der Satzung wurde ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Architekt Thomas Block , 21423 Winsen.

Aufstellungsbeschluss

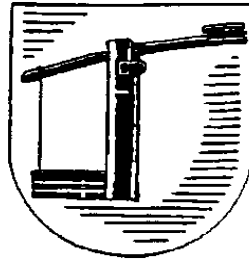
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung der Satzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung amdem Entwurf der 1.Änderung der Satzung und der zugehörigen Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden amortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung der Satzung und der zugehörigen Begründung haben vom bisöffentlich ausgelegen.

Bauleitplanung der Gemeinde Drage Landkreis Harburg



Begründung zur 1. Änderung der Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB für Grundstücke im Bereich "Oldershäuser Straße"

Stand : 29. Dezember 2017

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen	2
2. Planungsziele	3
3. Festsetzungen	3
4. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaftspflege	4
5. Verfassererklärung	4

1. Grundlagen

Vorbemerkung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat die 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für Grundstücke im Bereich „Oldershäuser Straße“ beschlossen.

Die rechtskräftige Satzung wurde Jahre 1996 aufgestellt und ist am 6.12.1996 in Kraft getreten. In der Satzung wurden über das seinerzeit geltende BauGB-Maßnahmengesetz Aussenbereichsflächen einbezogen, die inzwischen zum Teil bebaut sind. Der Geltungsbereich der Satzung ist danach dem planerischen Innenbereich zuzuordnen.

Rechtliche Grundlagen :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004
zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990,
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.03.2003,
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996
in ihrer jeweils derzeit gültigen Fassung.

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der 1.Änderung wird im gültigen Flächennutzungsplan des Samtgemeinde Elbmarsch als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächennutzungsplanung steht der Satzung nicht entgegen.

Geltungsbereich :

Der Geltungsbereich der 1.Änderung und Ergänzung ergibt sich aus der anliegenden Karte und umfasst die Flurstück 90/1 und 90/2 – Oldershäuser Str. 3 bis 7.

Planunterlage :

Die aktuelle Kartengrundlage (Karte im Maßstab 1:2000) stammt aus dem Jahr 2017 , Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017 LGLN. Die Planunterlage wurde digital zur Verfügung gestellt vom Landkreis Harburg, Stabstelle Regis.

2. Planungsziele

Mit der Änderung und Ergänzung der Satzung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für Wohnungsbau - in diesem Falle aufgrund von konkret vorhandenem örtlichen Bedarf - unter Nutzung des bestehenden Innenbereichs zur Innenentwicklung geschaffen werden. Ziel der Änderung der Satzung ist die Nachverdichtung zur weiteren Förderung der Innenentwicklung in Hunden.

Zur Sicherung dieses Zieles ist es erforderlich, die in der ursprünglichen Satzung zur Einbeziehung von Aussenbereichsflächen getroffene Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 1.200 m² aufzuheben, um eine weitere Bebauung im Geltungsbereich der Satzung zu ermöglichen.

3. Festsetzungen

Mit der 1. Änderung wird lediglich die Mindestgrundstücksgröße aufgehoben. Die weiteren Festsetzungen bleiben unverändert und gelten auch für die 1. Änderung der Satzung.

4. Berücksichtigung der Belange von Natur- und Landschaftspflege

Durch den Entfall der Mindestgrundstücksgröße ergibt sich eine unwesentlich höhere mögliche Bodenversiegelung, die jedoch aufgrund der Geringfügigkeit nach § 1a (3) BauGB nicht erheblich ist. Auf die Anwendung der Eingriffsregelung wird daher verzichtet.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Geringfügigkeit ebenfalls nicht erheblich, zumal die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unverändert bleiben.

Das Satzungsgebiet liegt unmittelbar an der Kreisstraße K2 (Oldershäuser Str.), alle Erschließungsanlagen sind vorhanden und können ohne weiteren Eingriff genutzt werden.

5. Verfasserklärung

Die 1. Änderung der Satzung wurde ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Architekt Thomas Block, Winsen.

Winsen, den 29.12.2017



Rathausstraße 7
21423 Winsen/Luhe
Tel. 04171 - 668020
Fax 04171 - 668021