

MI	
0,4	
II *	o

Niederwertland

Ergänzung

GE N	
0,6	
II	a

**Bebauungsplan Nr.4a
"Erweiterung Gewerbegebiet
Drennhausen"**

GE N	
0,6	
II	a

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

(c) 2019  **LGLN**
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Lüneburg



Sportplatz

Gemeinde Drage

Stand : 26.03.2019

Übersichtsplan
Geltungsbereich
Maßstab 1:2000

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4A "Erweiterung Gewerbegebiet Drennhausen"



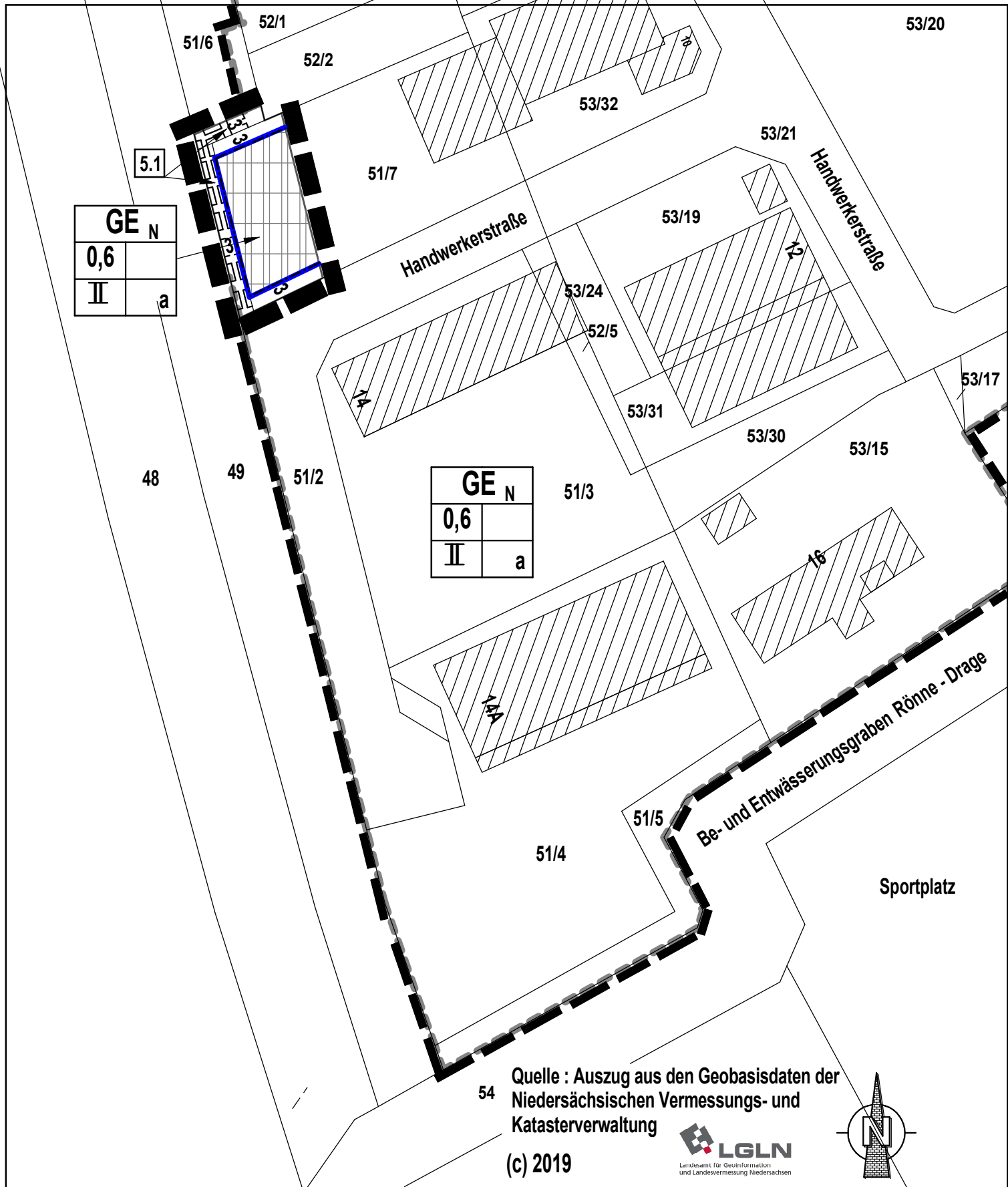
Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches der
Ergänzung



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches der 2.Änderung
des Bebauungsplanes Nr.4A

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

72/2



	<h1>Gemeinde Drage</h1>	<p>Stand : 26.03.2019</p>	<p>Planzeichnung Ergänzung Maßstab 1:1000</p>
<p>2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr.4A "Erweiterung Gewerbegebiet Drennhausen"</p>		<p>Planzeichnung : Thomas Block, Dipl.-Ing. Architekt Rathausstraße 7 , 21423 Winsen Tel. 04171-668020, Fax: 668021</p>	

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr.4A "Erweiterung Gewerbegebiet Drennhausen"

PLANZEICHENERKLÄRUNG : gem. PlanzVO 90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1) Nr.1 BauGB



Gewerbegebiet
hier : mit Nutzungseinschränkung § 8 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1) Nr.1 BauGB

0,60 Grundflächenzahl § 16 BauNVO

II Anzahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAUGRENZEN § 9(1) Nr.1 BauGB

a abweichende Bauweise

 Baugrenze

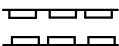
SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.4A "Erweiterung Gewerbegebiet Drennhausen" (§ 9 (7) BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung Bebauungsplanes Nr.4A "Erweiterung Gewerbegebiet Drennhausen"



Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

z.B. 5.1 Nummer der textlichen Festsetzung

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise

NUTZUNGSSCHABLONE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.) Die für das Gewerbegebiet bisher festgesetzte offene Bauweise wird in eine abweichende Bauweise geändert. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Längenbegrenzung von 50 m aufgehoben.

2.) Die bisherige textliche Festsetzung 5.1. erhält die folgende Fassung : Die auf der Planzeichnung mit 5.1. bezeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer oder Pächter der Flurstücke 52/1, 52/2 sowie 51/6 zu belasten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

1.) Die Nr. 2.2 der örtlichen Bauvorschrift erhält folgende neue Fassung :
Dächer sind im Mischgebiet mit einem Neigungswinkel zwischen 38° und 50° auszuführen.

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.

Textliche Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 4A "Erweiterung Gewerbegebiet Drennhausen"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Ausschluß von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO

Auf der Basis von § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, allgemeine Arten der Nutzung im Gewerbegebiet nicht zulässig :

- § 8 Abs. 2 Nr. 3 : Tankstellen

Die folgenden, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Gewerbegebiet nicht zulässig :

- § 8 Abs. 3 Nr. 3 : Vergnügungsstätten

Im Mischgebiet sind folgenden, allgemeine Arten der Nutzung nicht zulässig :

- § 6 Abs. 2 Nr. 7 : Tankstellen
- § 6 Abs. 2 Nr. 8 : Vergnügungsstätten, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

Die folgenden, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Mischgebiet nicht zulässig :

- § 6 Abs. 3 : Vergnügungsstätten

§ 2 Nutzungseinschränkung und Emissionsschutz

2.1.

*Im Gewerbegebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, die verfahrensbedingt das Emissionsniveau der folgenden Anlagen nicht überschreiten :
Autolackierereien, Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen, Betriebe zur Herstellung von Fertigerichten, Grosswäschereien und grosse chemische Reinigungsanlagen, Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg Kautschuk je Stunde eingesetzt werden und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsniveau.*

§ 3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1. In der Planstraßen A und B und C sind in einem Abstand von jeweils maximal 30 Metern beidseitig straßenbegleitende Bäume anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Dabei ist ein Lichtraumprofil von 4,70 m Höhe für die ordnungsgemäße Abfallentsorgung einzuhalten.

Zulässige Arten sind : Feldahorn, Spitzahorn und Esche.

3.2. Auf den mit 3.2. bezeichneten Pflanzflächen nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist eine 5- reihige Hecke nach dem im Grünordnungsplan angegebenen Schema anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Die zu pflanzenden Arten und Größen sind dem Bepflanzungsschema des Grünordnungsplanes zu entnehmen. An den Gräben und als Abschluß zum Regenrückhaltebecken ist ein Wall aus dem anfallenden Bodenaushub in einer Höhe von 1.00 Metern gemäß Schnitt A-A des Bepflanzungsschemas anzulegen.

3.3. Auf der Fläche für Ersatzmaßnahmen sind folgende Maßnahmen durchzuführen :

- Die intensiv genutzte Ackerfläche wird aus der Nutzung genommen, ein weiterer Düngungseintrag ist nicht zulässig.
- Es sind punktuell Weidengebüsche in einer Größe von 50 bis 100 qm als Initialpflanzung für eine zugelassene Verbuschung anzupflanzen.
- An der nordwestlichen Grenze der Ausgleichsfläche ist der vorhandene Graben zur Wiedervernässung der Flächen zu kappen.
- Die Fläche ist ansonsten der Sukzession zu überlassen.

§ 4 Fassadenbegrünung

Bei fensterlosen Fassadenteilen mit einer Länge von mehr als 5.00 Metern ist eine Fassadenbegrünung - pro angefangenen 3.00 Meter fensterloser Fassade ist eine Kletterpflanze anzupflanzen - vorzunehmen.

§ 5 Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

5.1. Die auf der Planzeichnung mit 5.1. bezeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer oder Pächter der Flurstücke 6/22 sowie 6/20 zu belasten.

5.2. Die auf der Planzeichnung mit 5.2. bezeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Drage zu belasten.

§ 6 Maximale Anzahl der Wohnungen

In dem Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung(GE) ist je Baugrundstück ausnahmsweise maximal eine Wohnung für den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter oder für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.

§ 7 Passiver Lärmschutz

Im Mischgebiet sind bei der Unterschreitung eines Mindestabstandes von Wohngebäuden von 30.00 Metern zur Landstraße L 217 an der Nord,- Ost und Westseite des Gebäudes Schallschutzfenster der Klasse 4 sowie in Schlafräumen lärmabschirmende Lüfter einzubauen.

§ 8 Ausnutzung des zweiten Vollgeschosses

Im Mischgebiet ist mit zwei zulässigen Vollgeschossen ist das zweite Vollgeschoss nur als ausgebautes Dachgeschoss zulässig (§ 31 (1) BauGB).

§ 9 Beseitigung von Oberflächenwasser

Das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

§ 10 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Der Müllsammelplatz M1 wird nach § 9(1) Nr. 22 BauGB den mit A1 in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundstücksflächen als Gemeinschaftsanlage zugeordnet.

Die festgesetzten Müllsammelplätze sind für die Bereitstellung des Hausmülls und der Wertstoffsammlung (Grüner Punkt) zu nutzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG
(§ 9 Abs. 4 , Abs. 6 BauGB i.V. mit § 84 NBauO)

1. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung umfaßt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 A "Erweiterung Gewerbegebiet Drennhausen".

2. Anforderungen im Geltungsbereich

2.1 Farbgebung

Im Mischgebiet sind für Dächer nur rote, nicht glänzende Farbtöne zulässig.

2.2.Dächer

Dächer sind als geneigte Konstruktionen mit einem Neigungswinkel von mindestens 15 Grad im Gewerbegebiet sowie zwischen 38° und 50° im Mischgebiet auszuführen. Flachdächer (Dachneigung 0-5 Grad) sind im Gewerbegebiet als Ausnahmen nur in Verbindung mit einer umlaufenden Attika zulässig. Die umlaufende Attika soll den Eindruck eines geneigten Daches vermitteln, der Dachneigungswinkel muß hier mindestens 15 Grad betragen. Ausgenommen von diesen Vorschriften sind Kleingaragen.

2.3.Höhenvorgabe

Die Höhe baulicher Anlagen wird als maximale Höchstgrenze über dem Bezugspunkt festgelegt. Oberkante bauliche Anlage als Bezugspunkt : 10.00 m.
Bezugspunkt der Höhevorgabe ist die öffentliche Verkehrsfläche ab fertiger Fahrbahndecke vor dem jeweiligen Baugrundstück.

2.4.Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufe anzubringen.

2.5.Drempel

Drempel sind im Mischgebiet nur zulässig, wenn an der Aussenkante des Baukörpers ein Mass von 1.25 m zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Dachhaut nicht überschritten wird.

3. Ausnahmen und Befreiungen

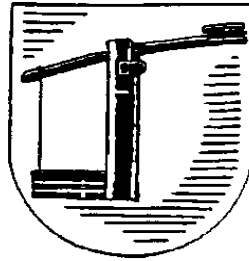
Ausnahmen und Befreiungen von den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift sind möglich, wenn die wesentlichen Gestaltungsgrundsätze nicht beeinträchtigt werden und regeln sich nach den §§ 85 und 86 NBauO.

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten regeln sich gemäß § 91 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) :

- 1. Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer den §§ 2.1. bis 2.5. dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
- 2. Ordnungswidrigkeiten werden gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet, der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 (5) NBauO.

Bauleitplanung der Gemeinde Drage Landkreis Harburg



Begründung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 A "Erweiterung Gewerbegebiet Drennhausen"

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

Entwurf
Stand 26.03.2019

1. Grundlagen

Verfahren und Vorbemerkung

Die Aufstellung des Bebauungsplans – 2. Änderung und Ergänzung - wird im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Dieses Verfahren findet Anwendung bei Änderungen und Ergänzungen von Bebauungsplänen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall.

Als weitere Anforderungen an die Anwendung des Vereinfachten Verfahrens ist sicherzustellen, dass

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen.

Beide Anforderungen sind im Rahmen der fortbestehenden Festsetzungen erfüllt.

Mit Anwendung des Vereinfachten Verfahrens wird auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB verzichtet. Bei der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wird keine Abweichung vom sonstigen Verfahren verfolgt.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung, dem Verfassen eines Umweltberichts sowie von weiteren zugehörigen Maßnahmen abgesehen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.4 A wurde im Jahre 1999 aufgestellt und mit der 1. Änderung im Jahre 2018 angepasst.

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,
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010
in ihrer jeweils derzeit gültigen Fassung.

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der 2.Änderung und Ergänzung wird im gültigen Flächennutzungsplan des Samtgemeinde Elbmarsch als Gewerbegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und steht daher der Flächennutzungsplanung nicht entgegen.

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Er ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB).

Geltungsbereich :

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung umfasst den bestehenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.4 A sowie die Erweiterung bis an die westliche Grenze des Flurstücks 51/7.

Planunterlage :

Die aktuelle Kartengrundlage (Flurkarte im Maßstab 1:1000) 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. Planungsanlass und Planungsziele

Ein im B-Plangebiet ansässiger Betrieb hat aufgrund stetigen Wachstums in den vergangenen Jahren dringenden Bedarf an ergänzenden Bauflächen die sich aufgrund der vorhandenen Baugrenzen und einer Fläche mit Wege- und Leitungsrechten im Westen des Plangebiets nicht realisieren lassen.

Zu diesem Zweck ist die Verschiebung der Baugrenze und des Wege- und Leitungsrechts nach Osten sowie die Aufhebung der offenen Bauweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4a geplant.

Mit der Bebauungsplanänderung soll ein ausreichender Rahmen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der bestehenden Betriebe geschaffen werden. Die Gemeinde Drage ist bestrebt, die örtlichen Betriebe durch die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes in ihrer Entwicklung zu unterstützen und die Voraussetzungen dafür durch die festgesetzten planerischen Änderungen zu schaffen. Ziel der Planänderung ist die Schaffung von zusätzlichen Potentialen für Betriebsverbesserungen und Erweiterungen, um dem Betrieb zu ermöglichen, den jetzigen Standort auch für die Zukunft zu erhalten.

Weiterhin erfolgt mit der 2. Änderung und Ergänzung eine Anpassung der örtlichen Bauvorschrift.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat den Zweck, dies ohne Veränderung der wesentlichen geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu realisieren. Die Notwendigkeit der Änderung ergibt sich aus der bestehenden Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche , die nur auf dem Wege einer Bebauungsplanänderung korrigiert werden kann.

Durch die Änderungsinhalte werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die vorgesehene geringfügige Korrektur weder einen Einfluss auf Art und Maß der baulichen Nutzung noch auf die wesentlichen Inhalte der Umweltplanung hat.

3. Festsetzungen

Mit der 2. Änderung und Ergänzung wird die Festsetzung der Baugrenzen und eines Wegerechts am westlichen Rand des Plangebiets um ca. 15.00 m nach Westen verschoben, um eine entsprechende Bebauung des Flurstücks 51/7 zu ermöglichen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan wird zu diesem Zweck um ca. 260m² nach Nordwesten erweitert und orientiert sich an den bestehenden Eigentumsverhältnissen.

Die offene Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.4 a aufgehoben und in eine abweichende Bauweise geändert. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, nur wird die Längenbegrenzung von 50 m aufgehoben, da dies für die weitere Entwicklung der Betriebe erforderlich wird, um den veränderten Anforderungen der Technik und des Marktes gerecht zu werden.

Eine negative Auswirkung auf das Landschaftsbild ist nicht zu erwarten, da durch die vorhandenen Grundstückszuschnitte und Gebäudeabmessungen innerhalb des Plangebiets eine übermäßige Längenentwicklung von Gebäuden ausgeschlossen werden kann.

Es ergeben sich weiterhin aus der Änderung keine wesentlichen Auswirkungen, weder die Art noch das Maß der baulichen Nutzung werden verändert.

Evtl. entstehende vergrößerte Gebäudeausdehnungen könnten lediglich aus dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet sichtbar wahrgenommen werden und sind daher unerheblich. Aufgrund der schon weitgehenden Inanspruchnahme der Plangebietsflächen sowie der vorhandenen Einschränkung der Gebäudegrößen ist eine für den Standort unangepasste Längenentwicklung nicht zu erwarten.

Um den wesentlichen Unterschied zwischen den Bauweisen klarzustellen, wird die künftige Bauweise im Verhältnis zu den Bestimmungen der BauNVO als *abweichend* festgesetzt.

Örtliche Bauvorschrift :

In der Vergangenheit hat es immer wieder Befreiungsanträge zu Mindestdachneigung von 15° in den GE-Flächen gegeben, diverse Bestandsgebäude weisen eine geringere Dachneigung auf. Aus diesem Grund wird die Festsetzung der Dachneigung in der örtlichen Bauvorschrift (Punkt 2.2.) neu geregelt. Die Mindestdachneigung im Gewerbegebiet entfällt ersatzlos.

Die weiteren Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr.4A sowie die weiteren Inhalte der örtlichen Bauvorschrift bleiben unverändert und gelten auch für die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 a

4. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Gemäß § 1a (2) Nr. 2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung nach § 1 (6) BauGB im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen. Soweit auf Grundlage eines Bebauungsplanes oder dessen Änderung erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz § 8a "Verhältnis zum Baurecht" über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs abschließend zu entscheiden. Alle in der Vergangenheit bereits erfolgten oder zulässigen Eingriffe bleiben dabei außer Betracht.

Mit der 2. Änderung und Ergänzung werden keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe zulässig. Neue Kompensationsmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich.

Durch die Veränderung der Baugrenzen ergibt sich keine erhebliche Veränderung der Bodenversiegelung, ein erheblicher weitergehender Eingriff zum bestehenden Bebauungsplan wird weder vorbereitet noch ermöglicht. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert und regelt sich weiterhin über die zulässige GRZ.

Die Anwendung der Eingriffsregelung und zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Wesentliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild erfolgen durch die Änderung wie oben beschrieben ebenfalls nicht.

5. Verfasserklärung

Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 A "Erweiterung Gewerbegebiet Drennhausen" wurde ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Architekt Thomas Block, Winsen.

Winsen, den 26.03.2019



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