



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

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

gem. PlanzVO 90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9(1) Nr.1 BauGB

§ 8 BauNVO

GE N

Gewerbegebiet hier : mit Nutzungseinschränkung

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9(1) Nr.1 BauGB

0.60

Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO

I

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, das 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 (BGBI. 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 Enmissionsschutz

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 Fertiggerichten, 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 Landestraße 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 Höhenvorgabe 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.