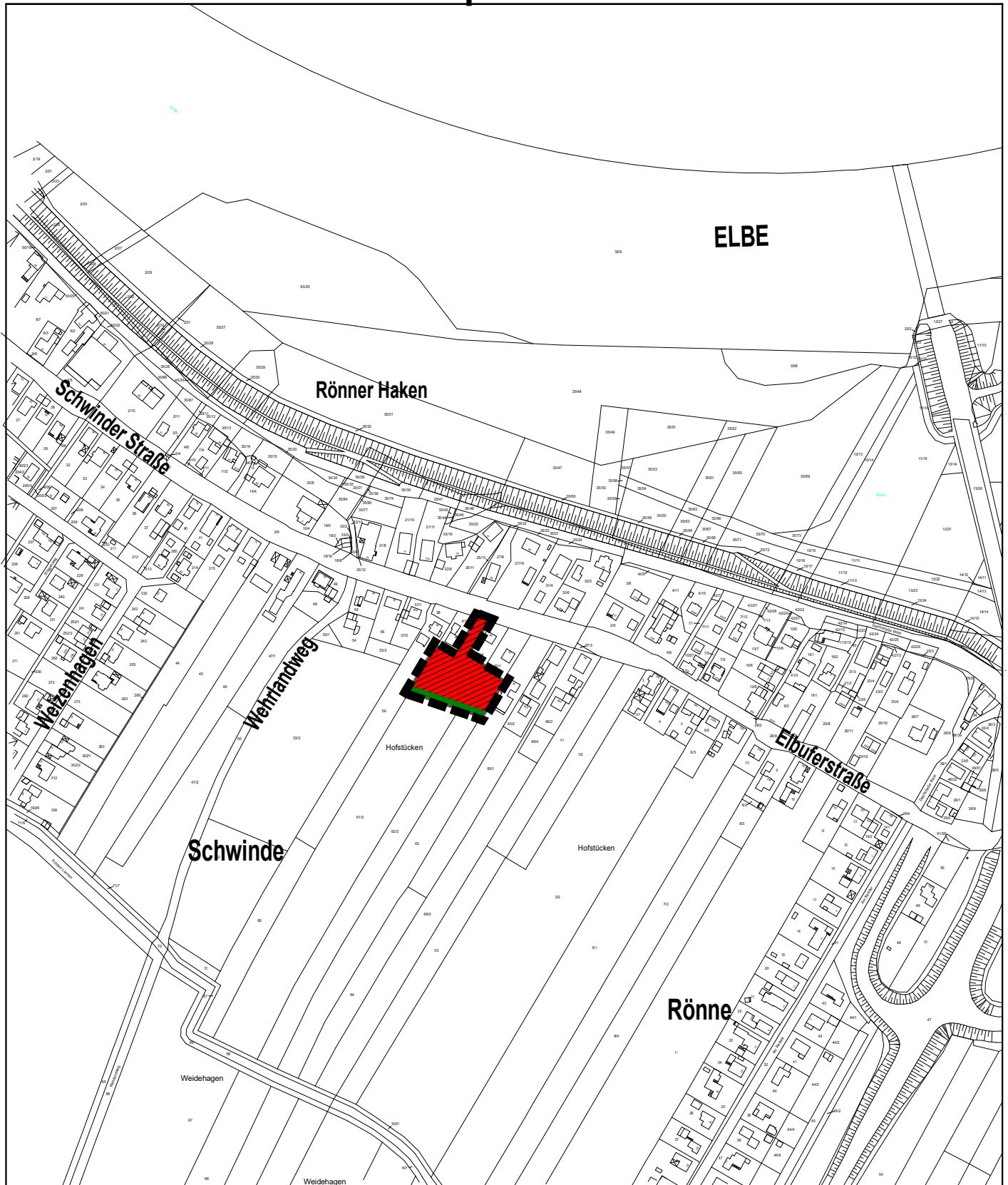


Übersichtsplan M. 1:5000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



GEMEINDE DRAGE

Samtgemeinde Elbmarsch
Landkreis Harburg

Bebauungsplan Nr.21 "Schwinder Strasse Ost"

Stand 31.01.2018
mit örtlichen Bauvorschriften

Datum : 31.01.2018

Name : entwurf

Maßstab : 1 : 20000

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



WA	II
0.30	FH max. 9.50m

Entwurf M. 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



GEMEINDE DRAGE

Samtgemeinde Elbmarsch
Landkreis Harburg

Bebauungsplan Nr.21 "Schwinder Strasse Ost"

Stand 31.01.2018
mit örtlichen Bauvorschriften

Datum : 31.01.2018	Name : entwurf	Maßstab : 1 : 1000
--------------------	----------------	--------------------

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG :

gem. PlanzVO 90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1) Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1) Nr.1 BauGB, §16 BauNVO

0,30 Grundflächenzahl

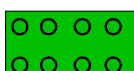
I Anzahl der Vollgeschosse

FH Firsthöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN § 9(1) Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

o offene Bauweise

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND
ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1) Nr.20 und 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)

z.B. 1.9.1

Nummer der textlichen Festsetzung

Rechtliche Grundlagen :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.09.2004
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
 - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010
- in ihrer jeweils derzeit gültigen Fassung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen :

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 4,6 u. 11 BauNVO)

ALLGEMEINES WOHNGEBIETE (WA)

1.1.1. In dem Allgemein Wohngebiet sind die folgenden nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des §1(6) BauNVO nicht zulässig :

- § 4 Abs. 3 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- § 4 Abs. 3 Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- § 4 Abs. 3 Nr. 5 Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

1.2.1. Firsthöhen

Als Firsthöhe (als Maximalhöhe) gilt das Maß zwischen Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß und der Firstlinie

1.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.3.1 Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden :

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
Alnus glutinosa	Schwarzerle	2 j. v. S. 80/120
Carpinus betulus	Hainbuche	3 j. v. S. 60 /100
Fraxinus excelsior	Esche	3 j. v. S. 80/120
Prunus avium	Vogelkirsche	3 j. v. S. 80 /120
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche	3 j. v. S. 80 /120
Quercus robur	Stieleiche	3 j. v. S. 80 /120
Sträucher		
Corylus avellana	Haselnuss	3 j. v. S. 80 /120
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80 /120
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60 /100
Rhamnus frangula	Faulbaum	3 j. v. S. 80 /120
Salix aurita	Ohrweide	1 j. v. S. 60 / 80
Salix cinerea	Grauweide	1 j. v. S. 60 / 80
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60 /100
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60 /100
(* 2 j. v. S. 80/120 = 2 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120 cm)		

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Die Einzäunung ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung des Wohngebietes ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

II Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 , Abs. 6 BauGB i.V. mit § 84 NBauO)

2.1. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 "Schwinder Straße Ost".

2.2 Anforderungen im Geltungsbereich

2.2.1. Außenwände

Außenwände von Gebäuden sind aus Sichtmauerwerk herzustellen. Sichtmauerwerk ist in den Farben rot, rotbraun oder rotbunt (RAL 2001,RAL 3000-3001, 8001-8004) auszuführen. Bei Wohngebäuden ist neben Sichtmauerwerk auch Holz zulässig. Putz in den Farbtönen erd- und sandfarben (RAL 1001,1002,1014,1015,1024,8001) ist ebenfalls zulässig. Weißer Putz ist nicht zulässig.

2.2.2. Dächer von Gebäuden

Dächer von Gebäuden sind mit einer Dachneigung der gegenüberliegenden Hauptdachflächen von mindestens 22° und maximal 50° auszuführen. Ausnahmen sind über Erkern, runden oder abgerundeten Gebäudeteilen zulässig. Dacheindeckungen sind in den Farben rot bis rotbunt (RAL2001,3000-3011,8001-8004) vorzunehmen. Dachbegrünungen sind zulässig. Nicht zulässig sind großflächige Dacheindeckungen wie Bleche oder Wellplatten oder Materialien, die andere vortäuschen. Die Traufhöhe von Wohngebäuden muss mindestens 2.50 Meter betragen. Ausnahmsweise darf für Kellerersatzräume, die direkt an Wohngebäude angebaut sind, dieses Maß unterschritten werden.

2.2.3.Dachaufbauten

Dachaufbauten und/oder Quergiebel eines Wohngebäudes dürfen in ihrer Gesamtlänge 60 % der Trauflänge der ihr zugeordneten Dachseite nicht überschreiten. Die Länge einer einzelnen Gaube und/oder Quergiebels darf höchstens 6.00 m betragen. Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten sowie zwischen Dachaufbauten und Ortgang muss mindestens 1.50 m betragen. Die gleiche Anforderung gilt auch für Quergiebel bei Wohngebäuden.

2.2.4. Sonstige Bauteile

Vordächer, Glasanbauten und Wintergärten, Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen und Satellitenanlagen sind zulässig und von den Anforderungen der Absätze 2.2.1 und 2.2.2. ausgenommen.

2.2.5. Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 54 m2 sind mit einer Mindestdachneigung von 16° auszuführen, Dachdeckung und Aussenwände sind aus dem gleichen Material wie die Hauptgebäude herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Garagen, Carports und Nebenanlagen, die mit mindestens einer Seite an das Wohngebäude angebaut sind. Für Aussenwände ist auch Holz zulässig. Gartengewächshäuser sind zulässig.

2.2.6. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind zulässig : Holzzäune, Steinmauern und Maschendrahtzäune in Verbindung mit einer lebenden Hecke.

3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten regeln sich gemäß § 80 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) :

1. Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den §§ 2.2.1. bis 2.2.6 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
2. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden, der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 (5) NBauO.

4. Abweichungen

Abweichungen von den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift sind möglich, wenn die wesentlichen Gestaltungsgrundsätze nicht beeinträchtigt werden und regeln sich nach § 66 NBauO.