

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 und § 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 28 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage diesen Bebauungsplan Nr. 22 „Dragweg“, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung der Satzung über die Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Drage vom 11.02.1985 sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Drage, den 25.07.2019

Harden (Bürgermeister) L.S.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 11.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Dragweg“ mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung der Satzung über die Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Drage vom 11.02.1985 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 12.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Drage, den 25.07.2019

Harden (Bürgermeister) L.S.

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 06.12.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Winsen/Luhe, den 18.07.2019

I.V. Michael Heyer (Katasteramt) L.S.

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Dragweg“ mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung der Satzung über die Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Drage vom 11.02.1985 wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 92930
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den 12.07.2019

M. Diercks (Planverfasser)

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 24.01.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Dragweg“ mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung der Satzung über die Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Drage vom 11.02.1985 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Dragweg“ mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung der Satzung über die Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Drage vom 11.02.1985 und der Begründung haben vom 04.02.2019 bis zum 11.03.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Drage, den 25.07.2019

Harden (Bürgermeister) L.S.

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Bauausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 25.04.2019 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Dragweg“ mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung der Satzung über die Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Drage vom 11.02.1985 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Dragweg“ mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung der Satzung über die Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Drage vom 11.02.1985 und der Begründung haben vom 06.05.2019 bis 06.06.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Drage, den 25.07.2019

Harden (Bürgermeister) L.S.

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Drage hat den Bebauungsplan Nr. 22 „Dragweg“ mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung der Satzung über die Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Drage vom 11.02.1985 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.07.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Drage, den 25.07.2019

Harden (Bürgermeister) L.S.

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 22 „Dragweg“ mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung der Satzung über die Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Drage vom 11.02.1985 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.08.2019 im Amtsblatt des Landkreises Harburg bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Dragweg“ mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung der Satzung über die Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Drage vom 11.02.1985 ist damit am 22.08.2019 rechtsverbindlich geworden.

Drage, den 26.08.2019

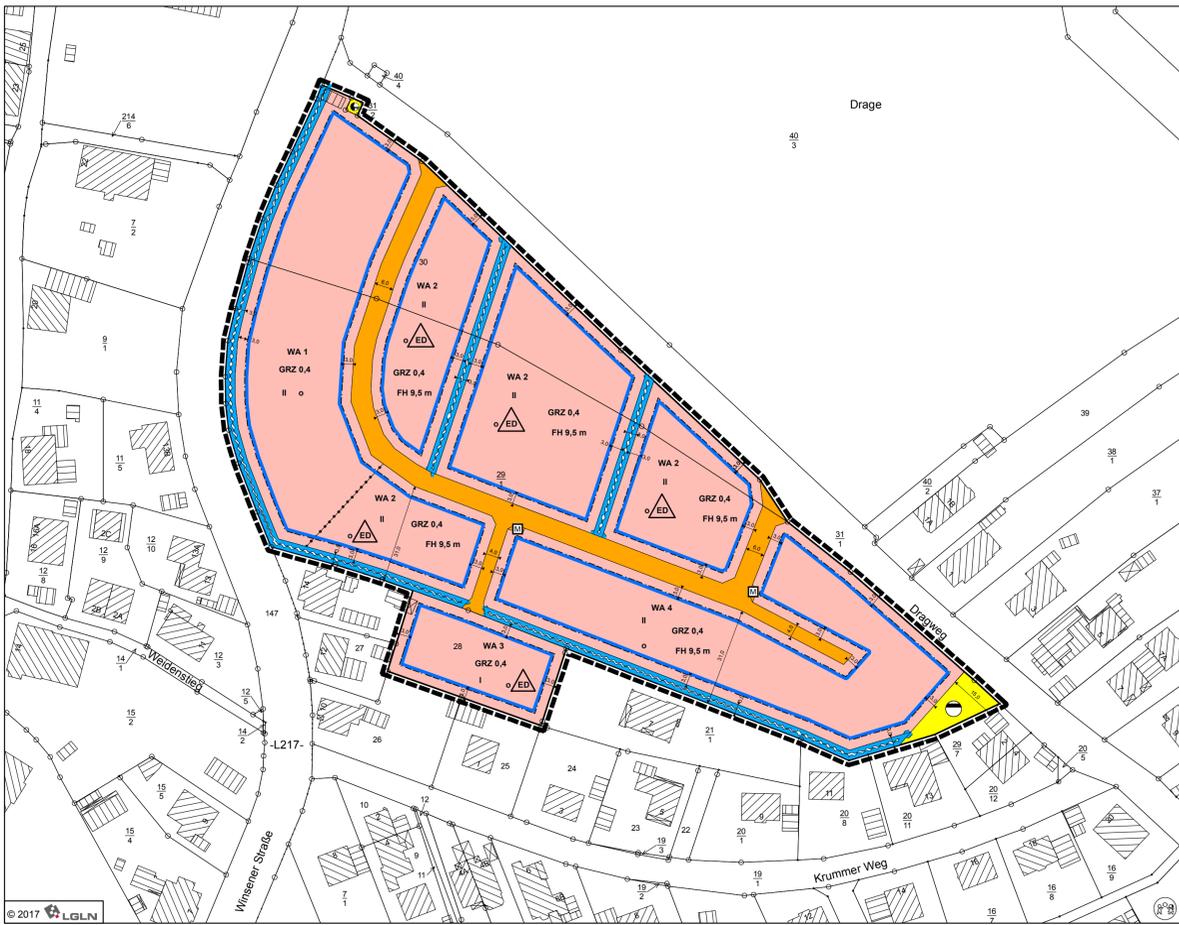
Harden (Bürgermeister) L.S.

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 22 „Dragweg“ mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung der Satzung über die Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Drage vom 11.02.1985 sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Drage, den _____

Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:

- § 4 Abs. 3 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- § 4 Abs. 3 Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- § 4 Abs. 3 Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- § 4 Abs. 3 Nr. 4 Gartenbetriebe
- § 4 Abs. 3 Nr. 5 Tankstellen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 In den Gebieten WA 2, WA 3 und WA 4 dürfen bauliche Anlagen eine maximale Dach- bzw. Firsthöhe von 9,5 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.

2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Dach- bzw. Firsthöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Schnorneste, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig, wenn diese zu der Außenwand des darunter liegenden Geschosses einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Mobilfunkmasten sind unzulässig.

2.3 Der obere Bezugspunkt ist die Dach- bzw. Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante). Der untere Bezugspunkt ist gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

3. BAUWEISE

In der offenen Bauweise des allgemeinen Wohngebietes WA 4 ist bei der Realisierung von Reihenhäusern eine Reihenhäuseranlage mit maximal drei Wohneinheiten zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR ABFALLBESEITIGUNG

Die festgesetzten Müllbehälterstandplätze im Einmündungsbereich der Stichstraßen werden den jeweiligen Anliegern des Wohnweges zugeordnet.

5. WASSERFLÄCHEN UND WASSERWIRTSCHAFTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Die festgesetzten Entwässerungsgräben sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

5.2 Die aufzuwendenden und neu anzugebenden Gräben sind naturnah und weitgehend ohne technische Ufer- und Sohlfestsetzungen auszubilden.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Im Plangebiet ist die Errichtung von Bohrbrunnen zur Gartenbewässerung nur nach vorheriger Untersuchung auf Schadstoffe zulässig. Tiefe Bohrungen, die den oberflächennahen Grundwasserleiter durchteufen (z.B. Erdwärmepumpen) sind nur mit Einsatz von Schutzrohren zulässig. Sollte für Baumaßnahmen eine Grundwasserabsenkung erforderlich werden, ist im Vorweg eine mögliche Schadstoffbelastung des Förderwassers zu untersuchen, um gegebenenfalls eine entsprechende Entsorgung zu veranlassen. Alle das Grundwasser betreffende Maßnahmen sind mit der zuständigen Wasserbehörde des Landkreises Harburg abzustimmen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Im Geltungsbereich ist bei der Errichtung von Garagen und Carports ein Mindestabstand von 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Offene Stellplätze sind hier zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

8. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

8.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum, in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm (in 1 m über dem Erdboden gemessen) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ein Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 10 - 12 cm (in 1 m über dem Erdboden gemessen) gepflanzt werden. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

8.2 Die externe Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 31/1 der Flur 1 in der Gemarkung Drage ist dem Plangebiet zugeordnet. Auf dem genannten Flurstück sind 5 Einzelbäume, in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm (in 1 m über dem Erdboden gemessen) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

8.3 Artenauswahl der anzupflanzenden Bäume

Artenauswahl Bäume:

- *Acer platanoides* – Spitzahorn
- *Acer pseudoplatanus* – Bergahorn
- *Carpinus betulus* – Hainbuche
- *Quercus robur* – Stieleiche
- *Sorbus aucuparia* – Eberesche
- *Tilia cordata* – Winterlinde
- *Tilia platyphyllos* – Sommerlinde

Obstbäume:

Äpfel	Apfel
Alliander Pfannkuchen	Holsteiner Cox
Alliander Rosenapfel	Hornburg Pfannkuchen
Boskoop	Jakob Lebel
Bremervörder Winterapfel	Johannsens Roter Herbstapfel
Coulons Renette	Kneebusch
Doppelter Melonenapfel (Doppelter Prinz)	Krüggers Dickstiel (Celler Dickstiel)
Waltschmecker aus Vierlanden	Martin
Englischer Prinz	Moringer Rosenapfel
Filippa	Ontario
Finkenwerder Prinz	Prinzenapfel
Gelber Münsterländer	Purpurroter Cousinot
Goldrenette von Bienheim	Ruhm aus Vierlanden
Grahams Jubiläumspfel	Saestermühs Zitronenapfel
Graue Franzos. Renette	Sina Lohmann
Graue Herbstrenette	Uelzener Rambour
Hasenkopf	Weißer Winterlockenapfel
Holländischer Prinz	Winterprinz

Birnen

- Bosc 3 Flaschenbirne
- Confrencenbirne
- Gellets Butterbirne
- Graue Hühnerbirne
- Gute Graue
- Köstliche von Charneu (Bürgermeisterbirne)
- Madame Verte
- Petersbirne

Südkirschen

- Büthners Rote Knorpelkirsche
- Dommissers Gelbe Knorpelkirsche
- Gr. Prinzessinkirsche
- Gr. Schwarze Knorpelkirsche
- Hedelfinger Riesenkirsche
- Kassins Frühe Herzkirsche
- Kronprinz zu Hannover
- Schneiders Späte Knorpelkirsche
- Zum Felde Frühe Schwarze

Pflaumen, Zwetschen und Renekloten

- Bühler Frühzwetsche
- Graf Althans Reneklot
- Hauszwetsche
- Königin Victoria
- Nancymerabelle
- Ontarioapfel
- Oullins Reneklot
- The Czar
- Wangenheims Frühzwetsche

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057).

- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S.46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S.190).

- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S.576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S.113).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. GELTUNGSBEREICH

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Dragweg“.

2. GESTALTUNG DER AUßENWÄNDE

2.1 Außenwände von Hauptgebäuden sind aus Sichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun (in Annäherung an die RAL-Farben 2001, 3000, 3001, 3009, 3013, 3016, 8000-8004) auszuführen. Bei Wohngebäuden ist neben Sichtmauerwerk auch Holz sowie Putz in den Farben erd- bis sandfarben (in Annäherung an die RAL-Farben 1001, 1002, 1014, 1015, 1024, 8001) zulässig. Weißer Putz ist unzulässig.

2.2 Die Verwendung von glänzenden Materialien, verspiegelten Fensterscheiben, und reflektierenden Oberflächen ist unzulässig.

3. GESTALTUNG DER DÄCHER UND GAUBEN

3.1 Geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 22° und maximal 50° auszuführen. Ausnahmen sind über Erkern, runden oder abgerundeten Gebäudeteilen zulässig.

Darüber hinaus sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

3.2 In den Gebieten WA 2 und WA 4 sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine weiteren Staffelgeschosse zulässig.

3.3 Als Dacheindeckungsmaterialien der Hauptdachflächen sind Dachsteine aus Beton oder Dachziegel in den Farbbereichen rot bis rotbraun (in Annäherung an die RAL-Farben 2001, 3000-3011, 8001-9004, 8008, 8012, 8016, 8024) einschließlich produktionsbedingter Abweichungen zulässig. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer.

Weiche Bedachungen sind zulässig, wenn die Anforderungen der NBauO bezüglich der Brandsicherheit erfüllt sind.

Reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig.

3.4 Abweichend davon sind Anlagen zur Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht zulässig.

3.5 Dachaufbauten und/oder Quergiebel eines Hauptgebäudes dürfen ihrer Gesamtlänge 60% der Traufhöhe der ihr zugeordneten Dachseite nicht überschreiten.

3.6 Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten sowie zwischen Dachaufbauten und der Außenwand des darunter liegenden Geschosses muss mindestens 1,50 m betragen. Für Dachaufbauten sind auch patinierende Metalle wie Zink, Blei oder Kupfer sowie Holz zulässig.

3.7 Ausgenommen von den unter 3.1 bis 3.5 aufgeführten Bauvorschriften sind Eingangsüberdachungen, Dächer von Wintergärten oder gläsernen Fassadenvorbauten/-elementen, von Garagen und überdachten Stellplätzen bzw. Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

4. EINFRIEDUNGEN

4.1 Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen an der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite eine Höhe von maximal 1,0 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Einfriedungen in Form von Laubhecken. Bezugspunkt ist jeweils die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

4.2 In den WA-Gebieten sind Einfriedungen aus Holz, Steinmauern, Stabmetallzäunen, Maschendrahtzäunen sowie Laubhecken zulässig. Kombinationen aus den genannten Materialien sind ebenfalls zulässig.

5. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

6. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Ausnahmen und Befreiungen von den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften sind möglich, wenn die wesentlichen Gestaltungsgrundsätze nicht beeinträchtigt werden und regeln sich nach den §§ 56 Abs. 2, 85 und 86 NBauO.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4

I / II

FH 9,5 m

Grundflächenzahl, Höchstmaß

Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

Firsthöhe, Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o / o



offene Bauweise / offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

5. Wasserflächen, Flächen für Wasserwirtschaft



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

hier: Entwässerungsgraben

6. Versorgungsanlagen, Ver- und Entsorgung



Flächen für die Versorgung

hier: Transformatorstation



Flächen für die Ver- und Entsorgung

hier: Behandlungsbecken

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Müllbehälterstandplatz

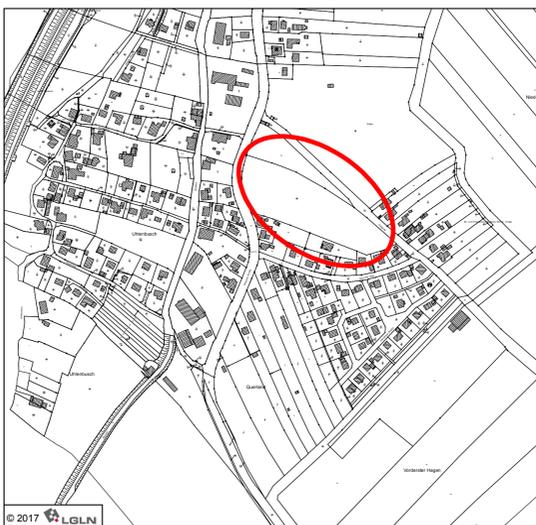
HINWEISE

TEILAUFBEBUNG DER RECHTSVERBINDLICHEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

Die rechtsverbindliche Satzung über die Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Drage, welche am 10.12.1984 vom Rat der Gemeinde Drage beschlossen und am 11.02.1985 genehmigt wurde, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Dragweg“ mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 22 vollständig aufgehoben.

BODENFUNDE

Bei Bekanntwerden von Anzeichen, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass es sich hierbei um Kulturdenkmale (Bodenfunde) handelt, ist dies gem. § 14 NDSchG unverzüglich der Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archaologische Denkmalpflege (§ 22) mitzuteilen.



Übersichtsplan aus der AK 5 (1:5.000)

Gemeinde Drage

Bebauungsplan Nr. 22

„Dragweg“

(Mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung der Satzung über die Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Drage vom 11.02.1985)

- Abschrift -

Stand: 16.04.2019

