Textliche Festsetzungen

§ 1 Ausschluß von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Bau NVO

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die folgenden nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig :
- § 4 Abs. 3 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- § 4 Abs. 3 Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- § 4 Abs. 3 Nr. 5 Tankstellen

§ 2 Grundstücksausnutzung und Maß der baulichen Nutzung

2.1. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt im Teilgebiet WA1 9.00 m, im Teilgebiet WA2 9.50 m . Als Bezugspunkt gilt die Oberkante des Rohfußbodens Erdgeschoss.
2.2. Das zweite Vollgeschoß im Teilgebiet WA2 ist nur als ausgebautes Dachgeschoss zulässig. (§ 31 Abs. 1 BauGB).
2.3. Im Teilgebiet WA1 ist je Einzelhausgrundstück maximal ein Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig,je Doppelhausgrundstück eine Wohnung.
2.4. Im Teilgebiet WA2 ist die zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude auf maximal vier beschränkt.

§ 3 Grünordnerische Festsetzungen (§§ 9(1) Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1. Auf jedem Baugrundstück sind Anpflanzungen durchzuführen. Es ist je angefangene 400 m2 Grundstücksgröße ein großkroniger, alternativ je 200 m2 angefangene Grundstücksgröße ein kleinkroniger Laubbaum anzupflanzen. Soweit vorhandene Laubbäume erhalten werden, ist eine Anrechnung zulässig.
Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige von mindestens 16 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.
Als kleinkronige Bäume werden auch Obstbaumhochstämme mit geringerem Stammumfang anerkannt.
Für Anpflanzung sind standtortgerechte, einheimische Arten zu verwenden (siehe Artenliste § 7).
Die Anpflanzungen sind in in der auf die Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen folgenden Vegetationsruhephase vorzunehmen.

3.2. Innerhalb des Wohngebietes sind mindestens 20% der Grundstücksfläche als offene Vegationsfläche herzurichten und Bäumen und Sträuchern der anliegenden Pflanzliste zu bepflanzen.

3.3. Im Wurzelbereich eines anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen.

3.4. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens einseitig mit einer Baumreihe aus heimischen, standortgerechten und großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen (Arten siehe Liste unter Pkt. 5) Der Stammumfang muss mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.
Der durchschnittliche Abstand der Bäume darf 15.00 Meter nicht überschreiten.

3.5. Der Anteil der versiegelten Verkehrsfläche ist auf einen Fahrbahnquerschnitt von durchschnittlich maximal 5.50 m Breite zu begrenzen. Der nicht für den fließenden und ruhenden Verkehr genutzte Flächenanteil der Verkehrsflächen ist als offener Bodenbereich zu gestalten und mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen zu begrünen.

3.6. Die Durchlässigkeit des offenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

3.7. Auf der mit einem Anpflanzgebot belegten Fläche an der südöstlichen Grenze des Baugebietes ist eine dreireihige Strauch-Baumhecke von 5 m Breite anzulegen. Als Gehölze sind die im Anhang genannten standortheimischen Sträucher und Bäume versetzt in einem Abstand von 1.5 m x 1.5 m zu pflanzen. Der Anteil der als Hochstamm oder Heister gepflanzten Baumarten soll hierbei mindestens 5 % betragen.

§ 4 Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25 b BauGB)

4.1. Die in der Planzeichnung mit 4.1. bezeichneten Eichen sind dauerhaft zu schützen und zu pflegen.
Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit großkronigen Laubbäumen im Verhältnis 1 zu 3 vorzunehmen.

§ 5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft(§ 9(1) Nr.20 BauGB)

- Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche) östlich des Plangebietes (Gemarkung Drennhausen,Flurstücke Nr. 7 und 8, Flur 2) sind auf einer Gesamtfläche von 18.363 m² eine extensive Grünlandfläche und mehrere Blänken zu entwickeln.
- Ein Flächenanteil von 17.863 m² ist als extensiv gepflegtes Grünland mit Eignung als potentielles Nahrungshabitat für den Weißstorch zu entwickeln. Die Fläche ist in den ersten drei Jahren zwei- bis dreimal jährlich und anschließend ein- bis zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.
- Auf 5 Teilflächen in einer Größenordnung von je 100 qm sind Blänken anzulegen. Die Blänken müssen als flache Senken mit einer mittleren Tiefe von 30 cm unter GOK ausgebaut werden. Der Bodenaushub ist seitlich einzuebnen und zur Bodenmodellierung zu nutzen. Zu benachbarten Gräben ist ein Abstand von 5 m einzuhalten.

§ 6 Oberflächenentwässerung

Nebenanlagen müßen einen Abstand von mindestens 3.00 Metern von den festgesetzten Gräben einhalten.

§ 7 Pflanzliste

Auf den privaten und öfentlichen Flächen sind für die festgesetzten Anpflanzungen Arten der nachfolgenden Liste zu verwenden :

7.1. Bäume :

Acer campestre	Feld- Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Malus, Prunus spec.	Apfel, Kische (Obst-Sorten, nicht definiert)

7.2. Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus mongyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Salix spec.	Weide in verschiedenen Arten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

7.3. Gehölze für Schnitthecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn

Rechtliche Grundlagen :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. 1 S. 2141)
- 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 13.07.1995
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996

in ihrer jeweils derzeit gültigen Fassung

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. 1 S. 2141),

und der §§ 56,97,98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.1995,

und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996,
in ihrer jeweils derzeit gültigen Fassung

hat der Rat der Gemeinde Drage diesen Bebauungsplan Nr.10 "Krummer Weg" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen §§ 1-7, der Begründung, sowie den anliegenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Drage, den 10.11.2003

gez. Harden
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 08.09.2003 die Aufstellung des Bebauugsplanes Nr.10 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 10.09.2003 bis 24.09.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Drage, den 10.11.2003

gez. Harden
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage : Flurkartenwerk der Gemeinde Drage
Gemarkung Drage, Flur 1 , Maßstab 1:1000

Erlaubnisvermerk : Vervielfältigungserlaubnis für die Gemeinde Drage durch das Vermessungsbüro Thiemens&Siemer vom 08.02.2002

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach. (Stand vom 08.02.02..)
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Winsen/Luhe, den 12.11.2002

Unterschrift

Verfassererklärung

Der Bebauungsplan Nr. 10 wurde im Auftrag und im Einverständnis der Gemeinde Drage ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Architekt Thomas Block, Drage.

Dipl.-Ing. Thomas Block

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungssausschuß der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 08.09.2003 dem Entwuf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.09.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.09.2003 bis 20.10.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Drage, den 10.11.2003

gez. Harden
Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Drage hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2/3 BauGB in seiner Sitzung am 10.11.2003 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Drage, den 10.11.2003

gez. Harden
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Drage, den .....

.....
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Drage, den .....

.....
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Drage, den .....

.....
Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 10 "Krummer Weg" der Gemeinde Drage

Es gilt die Baunutzungsverordnung BauNVO 90

PLANZEICHENERKLÄRUNG : gem. PlanzVO 90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9(1) Nr.1 BauGB
- WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9(1) Nr.1 BauGB
- 0,25 — Grundflächenzahl — § 16 BauNVO
- II — Anzahl der Vollgeschosse (Einschränkung siehe textliche Festsetzung 2.2) — § 9(1) Nr.1 BauGB

BAUWEISE, BAUGRENZEN — § 22 BauNVO
- ED — offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- o — offene Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9(1) Nr.11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND BESEITIGUNG VON ABFALLSTOFFEN — § 9(1) Nr.12,14 BauGB
- Abfallbereitstellungsflächen

GRÜNFLÄCHEN — § 9(1) Nr.15 BauGB
- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung : Kinderspielplatz

WASSERFLÄCHEN — § 9(1) Nr.16 BauGB
- Entwässerungsgraben

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 Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9(1) Nr.20 BauGB
- Erhalt von Bäumen — § 9(1) Nr.25b BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — § 9(1) Nr.25a BauGB
- Bäume
- Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9(7) BauGB
- z.B. 5.1 — Nummer der textlichen Festsetzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

FLÄCHE FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN M. 1:5000

Kartengrundlage : Digitaler Auszug aus der Liegenschaftskarte (c)ALK
Gemarkung Drage, Drennhausen vom 06.03.2003
Zur Verfügung gestellt von der Stabstelle REGIS für die Samtgemeinde Elbmarsch
Gemarkung Drennhausen, Flur 2, Flurstücke 7 und 8

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 , Abs. 6 BauGB i.V. mit §§ 56 und 98 NBauO)

1. Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Krummer Weg" der Gemeinde Drage

2. Anforderungen im Geltungsbereich

2.1. Außenwände
Außenwände sind aus Sichtmauerwerk, Fachwerk oder Holz herzustellen. Sichtmauerwerk ist in den Farben rot, rotbraun oder rotbunt auszuführen. Für Fachwerk und sonstige Holzflächen sind die Farbtöne grau, natur, braun oder grün zu wählen.
Nicht zulässig sind äußere Verkleidungen aus Blechen, Kunststoffen oder wellförmigen Fassadenplatten Verputzte Fassaden sind nicht zulässig. Die sichtbare Höhe von Sockeln darf max. 0,40 m über Grundstückshöhe betragen. Nurdachhäuser sind nicht zulässig.

2.2. Dächer
Dächer von Wohngebäuden sind mit einer Dachneigung der gegenüberliegenden Hauptdachflächen von mindestens 36 ° und maximal 50 ° auszuführen. Ausnahmen sind über Zwerchgiebeln, Erkern, runden oder abgerundeten Gebäudeteilen zulässig.
Drempel sind nur zulässig, wenn an der Aussenkante des Baukörpers ein Maß von 1.25 m zwischen Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses und Oberkante Dachhaut nicht überschritten wird.
Für harte Bedachungen müssen Dachziegel oder Dachsteine in nicht glänzenden roten Farbtönen verwendet werden. Weiche Bedachungen sind zulässig, wenn die Anforderungen der NBauO bezüglich der Brandsicherheit erfüllt sind.
Nicht zugelassen sind großflächige Dacheindeckungsmaterialien wie z.B. Bleche oder Wellplatten sowie Bedachungsmaterialien, die andere vortäuschen.
Die Traufhöhe von Wohngebäuden hat mindestens 2.70 m zu betragen.

2.3.Dachaufbauten
Dachaufbauten eines Gebäudes dürfen in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der Trauflänge der ihr zugeordneten Dachseite nicht überschreiten und sind je Wohngebäude einheitlich zu gestalten. Negativgauben bzw. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Der Abstand von Dachaufbauten zum Ortgang muß mindestens 1.50 m betragen.

2.4. Sonstige Bauteile
Vordächer und Wintergärten, Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen und Satellitenanlagen sind zulässig und von den Anforderungen der Absätze 2.1 und 2.2. ausgenommen.

2.5. Nebengebäude
Bei Nebengebäuden ist die Hauptdachfläche mit einer Neigung von mindestens 16 Grad auszuführen, ausgenommen hiervon sind Carports und Garagen sowie Gebäude, die mit mindestens einer Seite an das Wohngebäude angebaut sind.

3. Empfehlungen

Es wird empfohlen, private Wege- und Stellplatzbefestigungen in wasser- und luftduchlässigem Aufbau herzustellen.

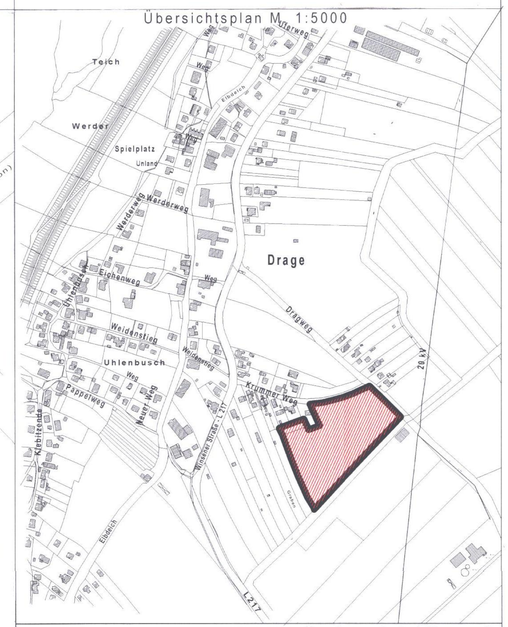
4. Ordnungswidrigkeiten

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.

5. 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.

Übersichtsplan M. 1:5000



GEMEINDE DRAGE

Samtgemeinde Elbmarsch
Landkreis Harburg

Bebauungsplan Nr.10
"Krummer Weg"
mit örtlichen Bauvorschriften

Endfassung

Gezeichnet: Block	Geändert :		Maßstab : 1 : 1000
Datum : 03.09.2003	Name :	genehmigung	

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Block
Elbdeich 2 b, 21423 Drage/Elbe Tel.:04177 / 7762 FAX: 7763

Plotgröße 122/82