

Textliche Festsetzungen

§ 1 Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

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

§ 2 Grundstücksanutzung und Maß der baulichen Nutzung

2.1. Im Pflanzgebiet sind Gärten auf den Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze nicht zulässig, offene Stellplätze sind hier zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

2.2. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,25 m. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante des Rohfußbodens Erdgeschoss.

2.3. Das zweite Vollgeschoss ist nur als ausgebauter Dachgeschoss zulässig. (§ 31 Abs. 1 BauGB)

2.4. Je Einzelhausgrundstück ist maximal ein Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig. In Doppelhausgrundstück eine Wohnung.

2.5. Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 600 m², für Doppelhaushälften jeweils 400 m².

§ 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 Laubbau anzupflanzen. 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 geringem Stammumfang anerkannt. Für Anpflanzung sind standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden (siehe Artenliste Pkt. 6). Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen folgenden Vegetationsruhephase vorzunehmen.

3.2. Innerhalb des Wohngebietes sind mindestens 20% der Grundstücksfläche als offene Vegetationsfläche herzurichten und Bäumen und Sträuchern der anliegenden Planzliste 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. 6). Der durchschnittliche Abstand der Bäume darf 15,00 Meter nicht überschreiten.

3.5. Der Anteil der versiegelten Verkehrsfläche ist auf einen Fahrbahngeschnitt von durchschnittlich maximal 5,50 m Breite zu begrenzen. Der übrige Flächenanteil ist als offener Bodenbereich zu gestalten. Die Begrünung erfolgt durch Ein Saat mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen.

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

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

4.2. Die in der Planzeichnung mit 4.2. bezeichneten Strauchhecken sind dauerhaft zu schützen und zu pflegen. Bei Abgang ist als Ersatzpflanzung eine Strauchhecke im gleichen Flächenverhältnis vorzunehmen.

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

5.1. Auf der mit 5.1. bezeichneten Fläche sind nachfolgende Maßnahmen durchzuführen:

- Auf 25 % der Fläche ist eine naturnah ausgebildete Regenwasserrückhaltefläche mit flachen Böschungen anzulegen.
- Es sind Initialpflanzungen standorttypischer Sumpfpflanzen (Vegetationsbulte) im Bereich der Regenwasserrückhaltefläche vorzunehmen.
- Verdichtete Bodenbereiche sind zu lockern. Zur Entwicklung einer artenreichen Gras- und Staudenflur ist eine Neuanfaat von kräuterreichem Landschaftsrasen vorzunehmen.
- Die Fläche ist einer natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen.
- Eine Einkassellung ist zulässig.
- Auf 20 % der Fläche ist eine Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen (siehe Artenliste Gehölzpflanzung Pkt. 6) vorzunehmen.
- 80 % der Gehölze sind als Sträucher und 40 % als Heister mit einer Höhe von mindestens 2,00 Meter zu pflanzen. Innerhalb der Gruppen sind Pflanzabstände von 1,5 x 1,5 Meter einzuhalten. Alternativ zu den Heistern können auch Einzelbäume gepflanzt werden.

5.2. Auf der mit 5.2. bezeichneten Fläche für Ersatzmaßnahmen auf dem Flurstück 75 der Flur 8, Gemarkung Hunden sind nachfolgende Maßnahmen durchzuführen:

- Die Maßnahmenfläche nördlich des Ortsteiles Hunden (Gemeinde Drage, Gemarkung Hunden m. Flur 8, Flurstück 75) ist als extensive Grünlandfläche mit Eignung als potenzielles Nahrungshabitat für den Weißstorch zu entwickeln. Auf drei Teilflächen in einer Größenordnung von 100 m² sind Blänken anzulegen. Die Blänken müssen als flache Senke mit einer mittleren Tiefe von 30 cm unter der vorhandenen Geländeunterkante ausgegabt werden. Der Bodenausbau ist abzufahren.

§ 6 Pflanzliste

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

6.1. Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer glaberrimum	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Beig-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	Ebsenrose
Ulmus laevis	Flatter-Ölme
Malus, Prunus spec.	Apfel, Kirsche (Obst-Sorten, nicht definiert)

6.2. Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hantragel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euconymus europaeus	Pflaumenhecke
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Äpfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Salix spec.	Weiden in verschiedenen Arten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

6.3. Gehölze für Schnitthecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn

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. 11 B "Erweiterung Ortszentrum Stove - Teil 2".

2. Anforderungen im Geltungsbereich

2.1. Außenwände

Außenwände sind aus Sichtmauerwerk, Fachwerk oder Holz herzustellen. Sichtmauerwerk ist in den Farben rot, rotbraun oder rotbunt grün zu wählen. Für Fachwerk und sonstige Holzflächen sind die Farböne 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 Grundstockhöhe betragen. Mischhäuser 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 Erken, runden oder abgerundeten Gebäudeteilen zulässig. Dremgel 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 Dachdeckungsmaterialien wie z.B. Bleche oder Wellplatten sowie Bedachungsmaterialien, die andere Anforderungen der NBauO bezüglich der Brandsicherheit erfüllen sind. Die Traufhöhe von Wohngebäuden hat mindestens 2,70 m zu betragen.

2.3. Dachaufbauten

Dachaufbauten eines Gebäudes dürfen in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der Traufhöhe der zugrundeliegenden Dachseite nicht überschreiten und sind je Wohngebäude einheitlich zu gestalten. Negativgebäude bzw. Dachanschnitte sind nicht zulässig. Der Abstand von Dachaufbauten zum Ortsgang 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 sowie Gebäude, die mit mindestens einer Seite an das Wohngebäude angebaut sind.

3. Empfehlungen

Es wird empfohlen, private Wege- und Stellplatzbefestigungen in wasser- und luftdurchlässigen 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.

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

- Planzonenverordnung (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 22.08.1990

in ihrer jeweils gültigen Fassung

gez. Siemer

Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Drage hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2/3 BauGB in seiner Sitzung am 19.06.2002 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Drage, den 19.06.2002

gez. Harden
Bürgermeister

Teilaufhebung Bebauungsplan Nr.11

Der Rat der Gemeinde Drage hat die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.11 "Ortszentrum Stove" sowie die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2/3 BauGB in seiner Sitzung am 19.06.2002 beschlossen.

Drage, den 19.06.2002

gez. Harden
Bürgermeister

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung 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 22.08.1990, in ihrer jeweils gültigen Fassung

hat der Rat der Gemeinde Drage diesen Bebauungsplan Nr.11 B "Erweiterung Ortszentrum Stove-Teil2" einschließlich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.11 "Ortszentrum Stove" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen §§ 1-6, der Begründung, sowie den anliegenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Drage, den 19.06.2002

gez. Harden
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 17.10.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.11 B beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 22.10.2001 bis 14.11.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Drage, den 19.06.2002

gez. Harden
Bürgermeister

Planunterlagen

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

Erlaubsungsvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für die Gemeinde Drage durch das Vermessungsbüro Thiemens&Siemer vom 21.09.1999

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach. (Stand vom 12.12.2001)

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 19.06.2002

gez. Siemer
Unterschrift

Planunterlage

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

Erlaubsungsvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für die Gemeinde Drage durch das Vermessungsbüro Thiemens&Siemer vom 21.09.1999

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach. (Stand vom 12.12.2001)

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 19.06.2002

gez. Siemer
Unterschrift

Verfassererklärung

Der Bebauungsplan Nr. 11 B wurde im Auftrag und im Einverständnis der Gemeinde Drage ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Architekt Thomas Block, Drage.

Dipl.-Ing. Thomas Block

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 27.02.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.03.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.03.2002 bis 15.04.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Drage, den 19.06.2002

gez. Harden
Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Drage hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2/3 BauGB in seiner Sitzung am 19.06.2002 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Drage, den 19.06.2002

gez. Harden
Bürgermeister

Teilaufhebung Bebauungsplan Nr.11

Der Rat der Gemeinde Drage hat die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.11 "Ortszentrum Stove" sowie die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2/3 BauGB in seiner Sitzung am 19.06.2002 beschlossen.

Drage, den 19.06.2002

gez. Harden
Bürgermeister

Genehmigung

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Bezirksregierung Lüneburg (AZ:) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben gemäß § 10 Abs.2 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Lüneburg, den Siegel

Bezirksregierung Lüneburg

Beitrittsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Drage ist den in der Beanstandungsverfügung vom (AZ:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Drage, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 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



PLANZEICHENERKLÄRUNG:

gem. PlanZVO 90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

■ Allgemeines Wohngebiet § 9(1) Nr.1 BauGB § 5 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,25 Grundflächenzahl § 9(1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO

II Anzahl der Vollgeschosse (Einschränkung siehe textliche Festsetzung 2.3) § 9(1) Nr.1 BauGB

BAUWEISE, BAUGRENZEN

△ offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO

— Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

■ Straßenverkehrsflächen § 9(1) Nr.11 BauGB

— Straßenbegrenzungslinie

G+R Geh- und Radwege

WASSERFLÄCHEN

— Entwässerungsgraben § 9(1) Nr.16 BauGB

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

□ Öffentliche Flächen

● Erhalt von Bäumen § 9(1) Nr.25b BauGB

●● Erhalt von Sträuchern § 9(1) Nr.25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

z.B. 3.2 Nummer der textlichen Festsetzung

FmindE Mindestgrundstücksgröße bei Einzelhausbebauung § 9(1) Nr.3 BauGB

FmindD Mindestgrundstücksgröße bei Doppelhausbebauung § 9(1) Nr.3 BauGB

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Landkreis Harburg
Gemeinde Drage
Gemarkung Stove
Flur 1
Maßstab 1 : 1000

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist Straßen, Wege sowie Plätze vollständig nach (Stand vom 12.12.2001). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Winsen(Luhe), den 12.12.2001
Dipl.-Ing. gez. Siemer
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Ulrich Siemer
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Niedersachsenstr. 19 - 21423 Winsen(Luhe)
Tel. (04171) 25 31 u. 88 29-0
Fax (04171) 6 32 30

Stand: 19.06.2002

GEMEINDE DRAGE Samtgemeinde Elbmarsch
Landkreis Harburg

Bebauungsplan Nr.11 B
"Erweiterung Ortszentrum Stove -Teil 2"
mit örtlichen Bauvorschriften
einschließlich Teilaufhebung B-Plan Nr.11 "Ortszentrum Stove"

Gezeichnet: Block Geändert: Maßstab: 1 : 1000
Datum: 02.11.2001 Name: Genehmigung:

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

