

**Fläche für Kompensationsmaßnahmen M. 1:5000**

Gemarkung Elbendorf Flur 2, Teilstück aus Flurstück 22

Quelle: Ausszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2014 Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

LGLN

**Übersichtsplan M. 1:5000**

Quelle: Ausszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2013 Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

LGLN

**GEMEINDE DRAGE**

**Bebauungsplan Nr.19 "Drennhäuser Straße West"** mit örtlichen Bauvorschriften

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Block, Rathausstraße 7, 21423 Winsen  
Tel.: 04171-668020 FAX: 668021

Datum :	03.12.2014	Name :	entwurf	Maßstab : 1 : 1000
---------	------------	--------	---------	--------------------

Stand 12.07.2016

**PLANZEICHENERKLÄRUNG :**

gem. PlanzVO 90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9(1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO
WA	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
BAUGRENZE		
Offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig		
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> § 9(1) Nr.11 und (6) BauGB		
Straßenverkehrsflächen		
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
Zweckbestimmung :  Abfallbereitstellungsfächen (s. textl. Festsetzung)		
FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG		
Entwässerungsgraben		
<b>FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b> § 9(1) Nr.20 und 25 BauGB		
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
SONSTIGE PLANZEICHEN		
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)		
Z.B. 1.7.9 Nummer der textlichen Festsetzung		
Sichtdreieck		
Abzubrechende Gebäude		
Abgrenzung der Teilgeltungsbereiche 1 und 2 des Bebauungsplanes		

**DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

**echtliche Grundlagen :**

weise : s artenschutzrechtlichen Gründen sind Gehölzrodungen und Räumarbeiten von weiteren Vegetationsbeständen

1 Gehäudeteilen mit Funktionen als potenzielles Bruthabitat (Schuppen) außerhalb der Zeit vom 01. März bis September, d.h. unter Beachtung der zeitlichen Beschränkungen nach § 39 BNatschG, durchzuführen.

**echtliche Grundlagen :**

uggesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung  
am 24.09.2004  
nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung  
am 23.01.1990  
anzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung  
am 18.12.1990  
edersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung  
am 03.04.2012  
edersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der  
bekanntmachung vom 17.12.2010  
ner jeweils derzeit gültigen Fassung

**PLAN Maß**

WA I ED FH=9,00

0,30 FH=9,00

PLAN Maß

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2014 Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

<p><b>II Präambel</b></p> <p>Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.09.2004 (BGBl. I S.2414) sowie des §58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKom/G) hat der Rat der Gemeinde Drage den Bebauungsplan Nr. "Drenthäuser Straße West" erstellend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen §§ 1.1 bis 1.7, der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung sowie der Begründung als Satzung beschlossen.</p> <p>Drage, den 12.07.2016</p> <p>Bürgermeister <i>(Hand)</i></p>	<p><b>.Planungsrechtliche Festsetzungen :</b></p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 4,6 u. 11 BauNVO)</p> <p><b>ALLGEMEINE WOHNGEWIEBTE (WA)</b></p> <p>1.1.1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des §1(6) BauNVO nicht zulässig :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- § 4 Abs. 3 Nr. 1 Betrieb des Beherbergungsgewerbes</li> <li>- § 4 Abs. 3 Nr. 4 Gartenbaubetriebe</li> <li>- § 4 Abs. 3 Nr. 5 Tankstellen</li> </ul> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB,l.v.m. § 18 BauNVO)</p> <p>1.2.1. Sockelröhren Socket sind nur bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig. Für die Sockelhöhe maßgebend ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.</p> <p>1.2.2. Traufhöhen Die Traufhöhe (als Maximalthöhe) ist bei geneigten Dächern die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand an den Traufseiten.</p> <p>1.2.3. Firsthöhen Als Firsthöhe (als Maximalthöhe) gilt das Maß zwischen Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss und der Firstlinie.</p> <p>1.2.4. Bezugsebene Bezugsebene im Sinne dieser Festsetzungen ist die Oberkante der im Mittel gemessenen Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche.</p> <p>1.3 Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude (§9 (1) Nr. 6 BauGB) In dem Allgemeinen Wohngebiet WA mit Festsetzung der Einzel- und Doppelhaus-Bebauung sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig. Ein Doppelhaus (bestehend aus 2 Doppelhaushälften) zählt dabei als ein Wohngebäude im Sinne dieser Festsetzung.</p> <p>1.4 Flächen für die Abfallbe seitigung (§9 (1) Nr. 14 BauGB) Der festgesetzte Müllsammelplatz wird den Anliegern zugeordnet. Die Größe muß 2,00 m<sup>2</sup> je Wohneinheit betragen.</p> <p>1.5 Wassertäler und wasserwirtschaftliche Festsetzungen Die festgesetzten Entwässerungsgräben sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.</p> <p>1.6 Garagen und Stellplätze Im Pflanzungsbereich ist bei der Errichtung von Garagen und Carports auf Grundstücken, die nicht unmittelbar von der Landesstraße L217 erschlossen werden, ein Mindestabstand von 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Offene Stellplätze sind hier zulässig (§ 12 Abs.6 BauNVO)</p> <p>1.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 1.7.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind mindestens 20 Prozent der Grundstücksf lächen als offene Vegetationsfläche herzurichten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.</p> <p>1.7.2 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist je neu parzelliertem Grundstück ein groß-bis mittelkroniger Laubbauum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm (in 1 m über dem Erdboden gemessen) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können zwei klein kronige Laubbäume oder zwei Obstbäume mit dem Mindeststammumfang 12-14 cm (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen) gepflanzt werden. Vorhandene Bäume in vergleichbarer Mindestqualität werden angertechnet. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.</p> <p>1.7.3 Der nicht für den f liegenden und ruhenden Verkehr vorgesehene Flächenanteil der Straßenverkehrsflächen ist als offener Bodenbereich zu gestalten und mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen zu begrünen.</p> <p>1.7.4 Im Wurzelbereich anzupflanzender Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen.</p> <p>1.7.5 Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte,heimische Arten gemäß Pflanzenliste zu verwenden.</p> <p>1.7.6 Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.</p> <p>1.7.7. Die auszuweitenden und neu anzulegenden Gräben und Grabenmulden sind naturnah und weitgehend ohne technische Ufer- und Sohlbefestigungen auszubilden; die Sohlen sind mit einem Sickerrasen anzusäen und die Böschungen mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen zu begrünen.</p> <p>1.7.8. Entlang der südöstlichen, parallel zur Drenthäuser Straße verlaufenden Grenze des Gelungsbereichs sind drei Bäume innerhalb eines Mindeststammumfangs von 16-18 cm (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können zwei klein kronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von insgesamt 1.000 m<sup>2</sup> anzulegen. Die Bänke müssen als flache Senken mit einer Tiefe bis zu 30 cm unter GOK ausgebaut werden. Der Bodenaushub ist seitlich einzubauen und zur Bodenmodellierung zu nutzen. Die Fläche ist in den ersten drei Jahren zweimal jährlich und anschließend ein- bis zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.</p> <p>1.7.9. Externe Kompensationsmaßnahmen</p> <p>1.7.10 Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten gemäß der folgenden Pflanzenliste zu verwenden. Sträucher sind mindestens in der Pflanzqualität 2 x verpflanzt, 60-100 cm Höhe zu verwenden :</p> <table border="0"> <tr> <td><b>Bäume (Hochstämmre und Heister):</b></td> <td><b>Baumarten:</b></td> </tr> <tr> <td>Acer platanoides</td> <td>Spitzahorn</td> </tr> <tr> <td>Carpinus betulus</td> <td>Hainbuche</td> </tr> <tr> <td>Fraxinus excelsior</td> <td>Eiche</td> </tr> <tr> <td>Populus tremula</td> <td>Zitterpappel</td> </tr> <tr> <td>Prunus avium</td> <td>Vogelirsche</td> </tr> <tr> <td>Quercus robur</td> <td>Stieleiche</td> </tr> <tr> <td>Salix alba</td> <td>Silberweide</td> </tr> <tr> <td>Ulmus laevis</td> <td>Flatterulme</td> </tr> <tr> <td>mittel-/kleinkronig</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Acer campestre</td> <td>Feildahorn</td> </tr> <tr> <td>Crataegus monogyna</td> <td>Weidhorn</td> </tr> <tr> <td>Malus sylvestris</td> <td>Pfaffenfürchen</td> </tr> <tr> <td>Prunus padus</td> <td>Schleife</td> </tr> <tr> <td>Pyrus pyaster</td> <td>Hundrose</td> </tr> <tr> <td>Salix caprea</td> <td>Purpureide</td> </tr> <tr> <td>Salix viminalis</td> <td>Korbweide</td> </tr> <tr> <td>Sambucus nigra</td> <td>Schwarzer Holunder</td> </tr> <tr> <td>Viburnum opulus</td> <td>Gemeiner Schneeball</td> </tr> </table> <p><b>Öffentliche Auslegung</b></p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem § 3 (1) BauGB hat stattgefunden vom 29.06.2015 bis 30.07.2015</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB hat stattgefunden vom 29.06.2015 bis 30.07.2015</p> <p>Die fruhtzeitige Auslegung der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.04.2016 offiziell bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.04.2015 bis 18.05.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Drage, den 12.07.2016</p> <p>Bürgermeister <i>(Hand)</i></p> <p><b>Satzungsbeschluß</b></p> <p>Der Rat der Gemeinde Drage hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 23 BauGB in seiner Sitzung am 12.07.2016 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Drage, den 12.07.2016</p> <p>Bürgermeister <i>(Hand)</i></p> <p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.07.2016 offiziell bekanntgemacht worden.</p> <p>Drage den 25.07.2016</p> <p>Bürgermeister <i>(Hand)</i></p> <p><b>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</b></p> <p>Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Drage, den .....</p> <p>Bürgermeister <i>(Hand)</i></p> <p><b>Mängel der Abwägung</b></p> <p>Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Drage, den .....</p> <p>Bürgermeister <i>(Hand)</i></p>	<b>Bäume (Hochstämmre und Heister):</b>	<b>Baumarten:</b>	Acer platanoides	Spitzahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	Fraxinus excelsior	Eiche	Populus tremula	Zitterpappel	Prunus avium	Vogelirsche	Quercus robur	Stieleiche	Salix alba	Silberweide	Ulmus laevis	Flatterulme	mittel-/kleinkronig		Acer campestre	Feildahorn	Crataegus monogyna	Weidhorn	Malus sylvestris	Pfaffenfürchen	Prunus padus	Schleife	Pyrus pyaster	Hundrose	Salix caprea	Purpureide	Salix viminalis	Korbweide	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
<b>Bäume (Hochstämmre und Heister):</b>	<b>Baumarten:</b>																																						
Acer platanoides	Spitzahorn																																						
Carpinus betulus	Hainbuche																																						
Fraxinus excelsior	Eiche																																						
Populus tremula	Zitterpappel																																						
Prunus avium	Vogelirsche																																						
Quercus robur	Stieleiche																																						
Salix alba	Silberweide																																						
Ulmus laevis	Flatterulme																																						
mittel-/kleinkronig																																							
Acer campestre	Feildahorn																																						
Crataegus monogyna	Weidhorn																																						
Malus sylvestris	Pfaffenfürchen																																						
Prunus padus	Schleife																																						
Pyrus pyaster	Hundrose																																						
Salix caprea	Purpureide																																						
Salix viminalis	Korbweide																																						
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder																																						
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball																																						