

VERFAHRENSVERMERKE
Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 17.12.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gewerbegebiet Drennhaus" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.5.95 ortsüblich bekannt gemacht.

Drage, den 20.6.94
Ott. Schum
 stellv. Ratsvorsitzender
H. G. G.
 Gemeindevorstand

Planunterlage
 Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte:
 Maßstab: 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2. 7. 1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19. 9. 1989, Nds. GVBl. S. 345).
 Die Planunterlage entspricht für den Geltungsbereich den Inhalt eines Auszugs aus der Karte zum amtlichen Verzeichnis der Grundstücke im Flurbereinigungsverfahren "Winsener Marsch-West" des Amtes für Agrarstruktur in Lüneburg vom 09.10.92. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.10.92). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Winsen (Lühe), den 1.7.1994

Katasteramt Winsen
 Im Auftrage
U. Telemann
 Vermessungsbeamteter
 (Unterschrift)
 Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgeführt von der Gesellschaft für Landeskultur GmbH.
 Gesellschaft für Landeskultur GmbH
 Friedrich-Miiller-Str. 42
 2800 Bremen
 Bremen, den 17.11.94

Öffentliche Auslegung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 15.12.94 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.02.94 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 4.3.94 bis 5.4.94 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Drage, den 20.6.94
Ott. Schum
 stellv. Ratsvorsitzender
H. G. G.
 Gemeindevorstand

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
 Der Rat der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Drage, den

Vereinfachte Änderung
 Der Rat der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
 Den Beteiligten in Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.
 Drage, den

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Drage hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2, BauGB in seiner Sitzung am 19.5.94 als Satzungs (§ 10 BauGB und § 97 NdsBO) sowie die Begründung beschlossen.
 Drage, den

Genehmigung
 Der Bebauungsplan ist nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) unter Auflagen/Maßnahmen/Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.
 Drage, den

Höhere Verwaltungsbehörde
 (Unterschrift)

Anzeige
 Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 24.6.94 angezeigt worden.
 Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.
 Winsen, den 15.9.94

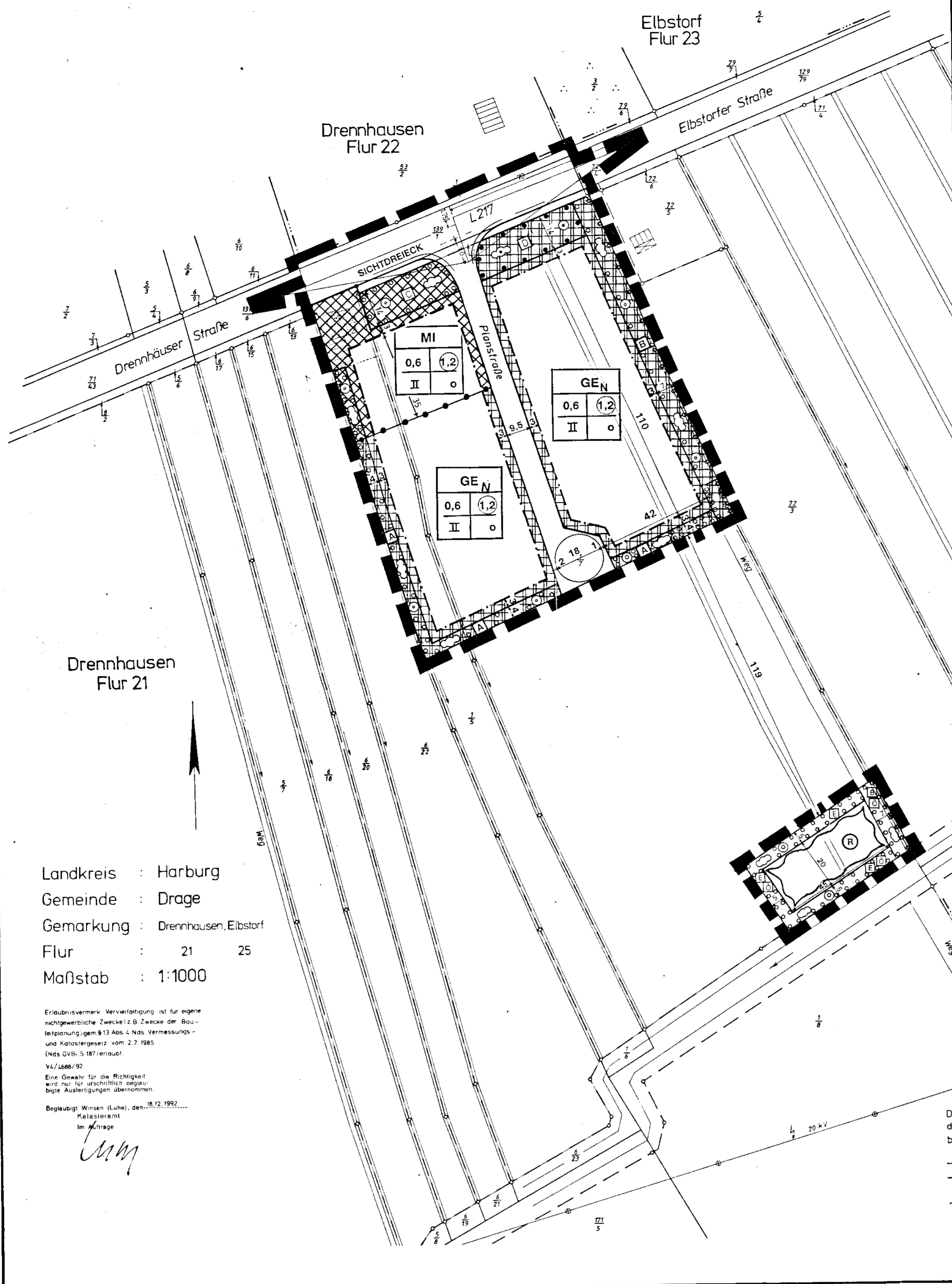
Aufsichtsbehörde
U. Telemann
 (Unterschrift)

Beitrittsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Drage ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
 Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
 Drage, den

Inkrafttreten
 Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 10.8.95 im Amtsblatt Nr. 50 bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 10.8.95 rechtsverbindlich geworden.
 Drage, den 11.8.1995
Ott. Schum
 stellv. Ratsvorsitzender
H. G. G.
 Gemeindevorstand

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

Mangel der Abwägung
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Drage, den



Landkreis : Harburg
 Gemeinde : Drage
 Gemarkung : Drennhaus, Elbstorf
 Flur : 21 25
 Maßstab : 1:1000

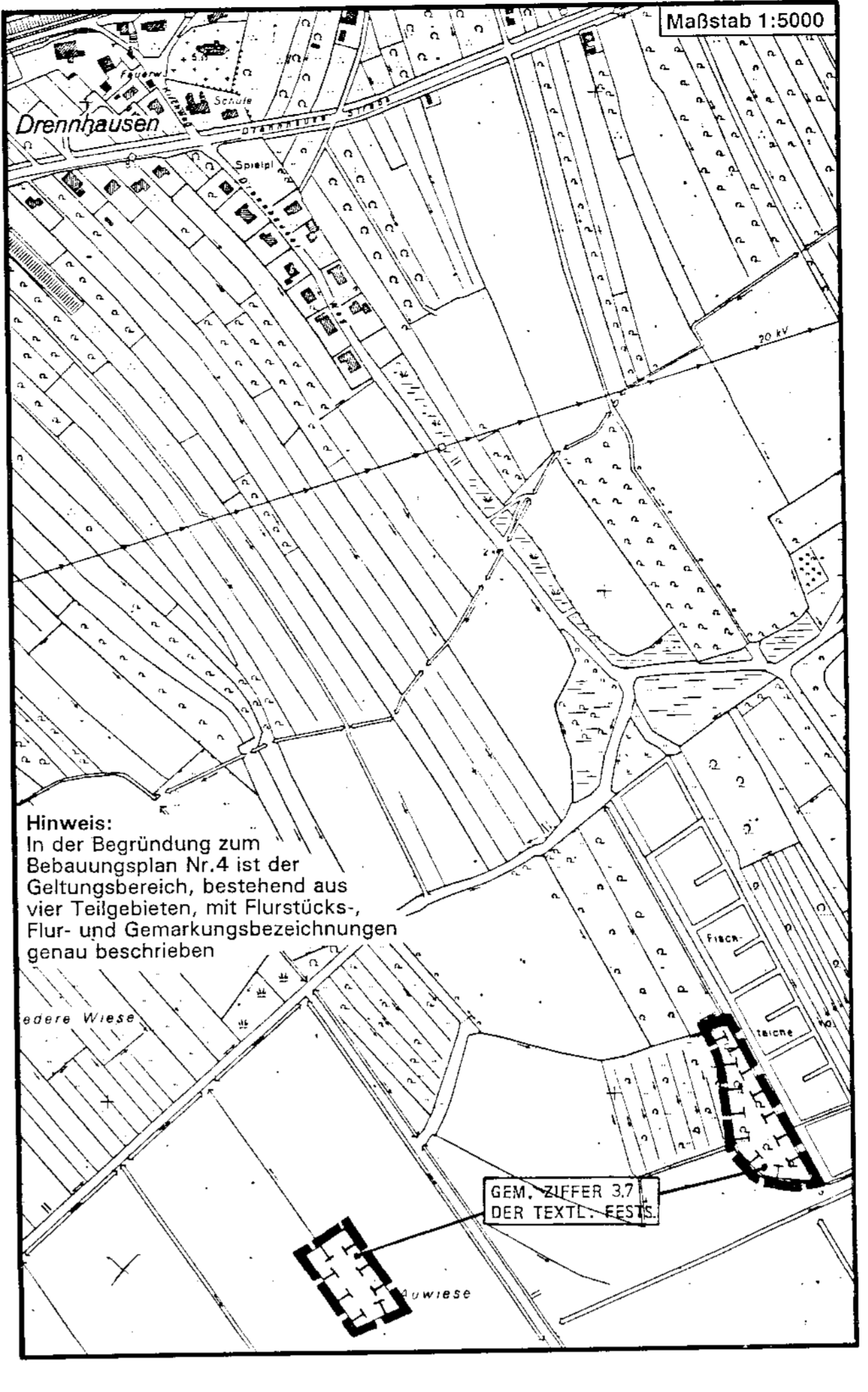
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Ausschluss von Nutzungen**
 - Auf der Basis von § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende allgemeine Arten von Nutzungen nicht zulässig:
 - im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 3
 - Tankstellen
 - im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten
 - Nach § 1 Abs. 6 BauNVO werden folgende, als Ausnahme vorgesehene Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes:
 - im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Nr. 3
 - Vergnügungsstätten
 - im Mischgebiet nach § 6 Abs. 3
 - Vergnügungsstätten
- Emissionen**
 - Im Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO in Verbindung mit der 4. BImSchV nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine bodennahen Schadstoffemissionen ausgehen.
 - Im Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen an jedem Punkt der Abgrenzung zum Mischgebiet einen Mittelwert von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts ohne Berücksichtigung von Fremdgeräuschen nicht übersteigt.
- Grünordnerische Festsetzungen**
 - Auf dem Pflanzstreifen A ist eine 3-reihige Gehölzpflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.
 - Auf dem Pflanzstreifen B ist die Pflanzung als 4-reihiger Gehölzstreifen vorzunehmen. Der Graben im Osten des Pflanzstreifens B ist zu erhalten.
- Art der Pflanzfläche C ist die Bepflanzung mit Feldgehölzen folgender Arten vorzunehmen:**

Art	Anteil in %
Hartrieel	20
Pflafröhchen	20
Hasei	20
Faulbaum	20
Grauweide	10
Chr-Weide	10
- Die mit D bezeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Landschaftsbestände zu schützen und der Sukzession zu überlassen.
- Bei den Pflanzfestsetzungen 3.1 bis 3.2 der textlichen Festsetzungen sind Jungpflanzen in einer Größe von 80 - 120 cm zu verwenden, die im Abstand von 1,0 m gepflanzt werden.

Bäume:		Sträucher:	
Arten	Anteil in %	Arten	Anteil in %
Feldorn	10	Hartrieel	15
Stieleiche	5	Pflafröhchen	10
Esche	5	Hasei	10
Hanbuche	5	Gemeiner Schneeball	10
Schwarzlerche	10	Grauweide	10
		Chr-Weide	10
- Auf der Planstraße A ist eine einseitige Baumreihe mit mindestens 7 Bäume in Abständen von 10,0 - 15,0 m anzulegen. Als Arten sind Stieleichen/Eschen in Form von Hochstämmen zu verwenden.
- Die außerhalb des Gewerbegebietes liegenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bleiben der Sukzession überlassen.
- Auf den mit E gekennzeichneten Flächen sind punktuelle Anpflanzungen mit Erlen und Weiden vorzunehmen; die Flächen bleiben darüber hinaus der Sukzession überlassen.
- Als Ausgleich für die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens dient dessen naturnahe Gestaltung. Es wird festgesetzt, daß das Regenrückhaltebecken eine geschwungene Uferlinie und Flachwasserzonen erhält sowie ausgedehnte Schiff- und Röhrichtzonen im Uferbereich angelegt werden.

Flächen für Ersatzmaßnahmen zum B - Plan Nr.4 "Gewerbegebiet Drennhaus"



Hinweis:
 In der Begründung zum Bebauungsplan Nr.4 ist der Geltungsbereich, bestehend aus vier Teilgebieten, mit Flurstücks-, Flur- und Gemarkungsbezeichnungen genau beschrieben.

Die in der Planunterlage südlich der L217 dargestellten Flurstücke gehören zum Flurbereinigungsverfahren "Winsener Marsch-West".

Hinweis:
 In der Begründung zum Bebauungsplan Nr.4 ist der Geltungsbereich, bestehend aus vier Teilgebieten, mit Flurstücks-, Flur- und Gemarkungsbezeichnungen genau beschrieben.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG
 (§ 9 Abs. 4, Abs. 6 BauGB i.V. mit den §§ 56 und 98 NdsBO)

- Geltungsbereich**
 Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung umfaßt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gewerbegebiet Drennhaus".
- Farbgebung**
 Für die Außenwände und Dachflächen sind nur rote, braune und lehmgelbe Farbtöne zulässig. Als Ausnahme ist für die Farbgestaltung der Dachflächen auch anthrazit zulässig.
- Dächer**
 Dächer sind als geneigte Konstruktionen mit einem Neigungswinkel von mindestens 18° auszuführen. Flachdächer (Dachneigung 0-5°) sind als Ausnahmen nur in Verbindung mit einer umlaufenden Attika zulässig. Die umlaufende Attika soll den Eindruck eines geneigten Daches vermitteln, der Neigungswinkel muß mindestens 18° betragen. Hinweis: Sonnenkollektoren sind auf Dachflächen zulässig.
- Höhenvorgabe**
 Die Höhe baulicher Anlagen wird als maximale Höchstgrenze über dem Bezugspunkt festgelegt. Oberrante bauliche Anlage als Bezugspunkt: 10,0 m. Bezugspunkt der Höhenvorgabe ist die Wendeplatte ab fertiger Fahrbahndecke.
- Werbeanlagen**
 Werbeanlagen sind nur unterhalb der Dachfläche anzubringen.
- Grundstücksfreiflächen**
 Für die Versiegelung der Verkehrsflächen der privaten Grundstücke ist nur Pflaster zu verwenden.
- Eintriedungen**
 Grundstückseintriedungen zur Planstraße sind als Holzzaun mit vertikaler Gliederung oder als lebende Hecke auszuführen. Massive Sockel sind bis 0,5 m ab Bezugspunkt der "Höhenvorgabe" unter Nr. 4 zulässig. Maschendrahtzäune und Metallzäune sind in Verbindung mit einer lebenden Hecke zulässig.
- Ordnungswidrigkeit**
 Ordnungswidrigkeiten regeln sich gemäß § 91 NdsBO.

PRÄMBEL
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Drage diesen Bebauungsplan Nr. 4 "Gewerbegebiet Drennhaus", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen Ziffer 1 - 3 sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
 Drage, den

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionslehreänderungs- und Wohnbaugesetzes	Id.F.	v. 08.12.1990
BauNVO	zuletzt geändert durch Artikel 2 des Investitionslehreänderungs- und Wohnbaugesetzes	Id.F.	v. 01.05.1993
Planzeichnungverordnung (PlanZV)	zuletzt geändert durch Artikel 2 des Investitionslehreänderungs- und Wohnbaugesetzes	Id.F.	v. 01.05.1993
Niedersächsische Bauordnung (NdsBO)	zuletzt geändert	Id.F.	v. 18.12.1990
		Id.F.	v. 06.06.1996
		Id.F.	v. 07.11.1991

PLANZEICHENERKLÄRUNG
 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 6 und 8 BauNVO)

MI Mischgebiet
 GEN Gewerbegebiet hier: mit Nutzungsbeschränkung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,6 Grundflächenzahl
 z.B. 2,2 Geschosflächenzahl
 z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
 - - - - - Baugrenze

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenverkehrsflächen/
 — Straßenbegrenzungslinie

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Regenwasserrückhaltebecken

Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

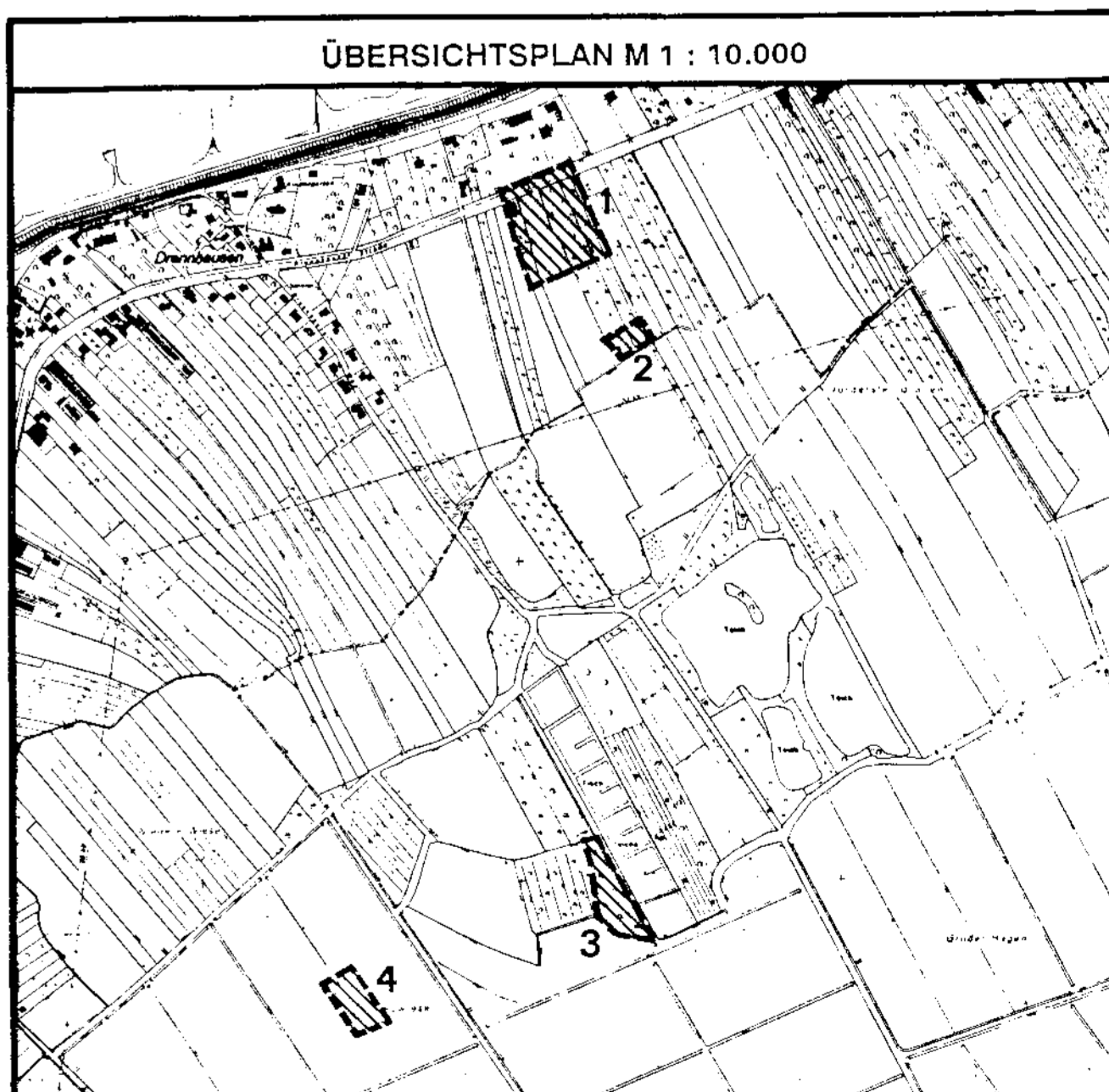
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

z.B. A Bezeichnung der Pflanzstreifen und Pflanzflächen (vgl. textl. Festsetzungen Punkt 3)

Sonstige Planzeichen

— — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— — — — — Abgrenzung des Maßes der unterschiedlichen Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 BauNVO)



BAULEITPLANUNG GEMEINDE DRAGE
LANDKREIS HARBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 4
"GEWERBEGEBIET DRENNHAUSEN"
 mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab: 1 : 1000
 - Unterschrift -
 Anlage: Blätter
 Blatt-Nr.:
 Gezeichnet: SEIDEL Geprüft:
 Bearbeiter: LATOS Projekt-Ing: LOCHMANN
 Datum: Okt.'92 / Nov.'94

GfL Gesellschaft für Landeskultur GmbH
 2800 Bremen - Friedrich-Miiller-Str. 42 - Telefon (0421) 23 80 70