Textliche Festsetzungen

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

In dem Dorfgebiet MD sind die folgenden, nach § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig :
- § 5 Abs. 2 Nr. 7 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- § 5 Abs. 2 Nr. 9 Tankstellen

Die folgenden, nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig :
- § 5 Abs. 3 Nr. 1 Vergnügungsstätten

§ 2 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

2.1. Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzten Pflanzflächen "2.1" entlang der L 217 ist auf je 50 qm der festgesetzten Fläche ein heimischer Laubbaum als Hochstamm anzupflanzen, zu erhalten, und bei Abgang zu ersetzen.

2.2. Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzten Pflanzfläche "2.2" im Osten des Plangebietes ist eine extensive Streuobstwiese mit alten Sorten gemäß der Pflanzliste anzulegen. Die Pflanzdichte beträgt 50 qm pro Baum.

2.3. Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzten Pflanzflächen "2.3" ist als südlicher Abschluß des Plangebietes eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste im Pflanzschema 1.00 x 1.00 m anzupflanzen.

§ 3 Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen sind auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen nicht zulässig.

§ 4 Erhalt von Gräben

Nebenanlagen und Einrichtungen müßen einen Abstand von mindestens 3.00 Metern von den festgesetzten Gräben einhalten. Die Gräben sind zu pflegen und zu erhalten. Eine Verrohrung der Gräben außerhalb der Grundstückszufahrten ist nicht zulässig. Bepflanzungen und Einfriedungen sind ebenfalls in einem Abstand von 3.00 Metern von den Gräben sowie in einem Abstand von 1.00 Meter von den festgesetzten Mulden nicht zulässig.

§ 5 Mit Geh-und Fahrrechten zu belastende Flächen

5.1. An der südöstlichen Grenze des Plangebietes ist die mit 5.1 bezeichnete Fläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer oder Pächter der Flurstücke 2/4 und 3/2 zu belasten.

5.2. An der nördlichen Grenze des Flurstückes 1/19 ist die mit 5.2 bezeichnete Fläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer oder Pächter der Flurstücke 1/17 und 1/21 und mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

§ 6 Passive Larmschutzmaßnahmen

In den mit LS-V gekennzeichneten Bereichen sind bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden mit einem Abstand von weniger als 30.00 Meter von der Landesstraße L 217 in Räumen für den dauernden Aufenthalt von Menschen Schallschutzfenster der Klasse 4 einzubauen und larmabschirmende Lüfter vorzusehen.

§ 7 Flachen für Gemeinschaftsanlagen

Die festgesetzten Müllsammelplätze sind von den Anliegern an den jeweiligen Wohnwegen zur Bereitstellung des Mülls als Gemeinschaftsanlage zu nutzen.

§ 8 Grundstückszufahrten

Am Wohnweg im Osten des Plangebietes sind die Grunstückszufahrten im Bereich der Graben und Mulden auf eine Breite von 4.00 Metern zu beschranken.

§ 9 Gemeinschaftsanlagen

Die Mülltonnensammelplätze M1 und M2 werden nach § 9 (1) Nr. 22 BauGB den mit den Buchstaben A1 und A2 gekennzeichneten Grundstücksflachen als Gemeinschaftsanlage zugeordnet.

Präambel

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

und der §§ 56,97,98 der Niedersächischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.1995, zuletzt geandert am 28.05.1996,

und des § 40 der Niedersächischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996,

hat der Rat der Gemeinde Drage diesen Bebauungsplan Nr. 8 "Elbstorf-Mitte", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen §§ 1-9, der Begrundung, sowie der anliegenden örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Drage, den 17.7.98 ..... Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungssausschuß der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 06.08.1996 die Aufstellung des Bebauunsplanes Nr.8 beschloßen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 07.08.1996 bis 22.08.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Drage den 17.7.1998 ..... Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage : Flurkartenwerk der Gemeinde Drage
Gemarkung Elbstorf, Flur 25, Maßstab 1:1000

Erlaubnisvermerk : Vervielfältigungserlaubnis für die Gemeinde Drage durch das Katasteramt Winsen/Luhe vom 04.03.97 AZ : V4/7019/96

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Platze nach. (Stand vom 04.03.1997)
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 22. Juli 1998 ..... Im Auftrage Unterschrift

Katasteramt Winsen/Luhe

Verfassererklärung

Der Bebauungsplan Nr. 8 wurde im Auftrag und im Einverständnis der Gemeinde Drage ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Thomas Block und Dipl.-Ing. Helmut Wenk, Architekt VFA, Drage.

Dipl.-Ing. Thomas Block ..... Dipl.-Ing. Helmut Wenk

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungssausschuß der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 06.08.1996 dem Entwf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemaß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.08.1996 ortsublich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begrundung haben vom 15.08.1996 bis 16.09.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Drage, den 17.7.1998 ..... Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 05.12.1996 dem geanderten Entwf des Bebauungsplanes und der Begrundung zugestimmt und die erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.12.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.01.197 bis 11.02.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Drage, den 17.7.1998 ..... 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 19.03.1997 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschloßen.

Drage, den 17.7.1998 ..... Bürgermeister

Überleitung und erneuter Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 08.07.1998 die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997 unter Überleitung von § 233 BauGB beschloßen.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan sowie die Begründung in seiner Sitzung am 08.07.1998 erneut als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschloßen.

Drage, den 17.7.1998 ..... 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 17.7.1998 ..... 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

Verfassererklärung

Der Bebauungsplan Nr. 8 "Elbstorf-Mitte" der Gemeinde Drage wurde im Auftrag und im Einverständnis der Gemeinde Drage ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Thomas Block und Dipl.-Ing. Helmut Wenk, Architekt VFA, Drage.

Dipl.-Ing. Thomas Block ..... Dipl.-Ing. Helmut Wenk

PLANZEICHENERKLÄRUNG :

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9(1) Nr. 1 BauGB

MD — Dorfgebiet (vgl. textliche Festsetzung § 1) — § 5 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9(1) Nr. 1 BauGB

0.20 — Grundflachenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse — § 16 BauNVO
EFH — maximal zulassige Hohe des fertigen Erdgeschoss-fußbodens, bezogen auf Oberkante fertiger Wohnweg

BAUWEISE, BAUGRENZEN — § 9(1) Nr. 1 BauGB

E D — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — § 22 BauNVO
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9(1) Nr. 11 BauGB

G+R — Geh-und Fahrradwege
offentliche Verkehrsflache
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtbereich
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

Elektrizität
Abfallbereitstellungsflachen

GRUNFLACHEN — § 9(1) Nr. 15 BauGB

Offentliche Grunflachen
Zweckbestimmung : Kinderspielplatz

WASSERFLÄCHEN — § 9(1) Nr. 16 BauGB

Entwasserungsgraben

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT — § 9(1) Nr 20,25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzen von Bäumen
Anpflanzen von Sträuchern
Offentliche Flächen
PR Private Flachen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9(7) BauGB
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen — § 9(1) Nr 21 BauGB
z.B. 2.1. Nummer der textlichen Festsetzung
Sichtdreieck
Hauptfirstrichtung
Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (Mullsammelplatze) — § 9(1) Nr 14 BauGB
A Kennzeichnender Buchstabe zur Zuordnung einer Fläche die in einer textlichen Festsetzung angesprochen wird
LS-V Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schadlichen Umwelteinwirkungen (vgl. textliche Festsetzung § 6 Larmschutz) — § 9(1) Nr 24 BauGB

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. 8 "Elbstorf-Mitte".

2. Anforderungen im Geltungsbereich

2.1. Außenwande
Außenwände sind aus Sichtmauerwerk, Fachwerk oder Holz herzustellen. Sichtmauerwerk ist in den Farben rot, rotbunt oder rotbraun auszuführen. Für Fachwerk und sonstige Holzflachen sind die Farbtöne natur, braun oder grun zu wählen. Nicht zulässig sind äußere Verkleidungen aus Blechen, Kunststoffen oder wellförmigen Fassadenplatten.

2.2. Dacher
Dacher von Wohngebäuden sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 36° und maximal 50° auszuführen. Ausnahmen sind über Erkern, runden oder angerundeten Gebaudeteilen zulässig. Sichtbare Drempel sind nur zulassig bis zu einer Höhe von maximal 0.40 m über der darunterliegenden Geschoßdecke, gemessen vom Rohfussboden.
Giebelseiten dürfen werden ganz noch teilweise abgewalmt werden.
Bei Gebäuden, die keine Wohngebäude sind, ist die Dachflache mit einer Neigung von midestens 18° auszuführen, ausgenommen hiervon sind Carports oder Gebäude, die an Wohngebäude mit mindestens einer Seite angebaut sind.
Für harte Bedachungen müßen Dachziegel oder Dachsteine in 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.

2.3. Dachaufbauten
Dachaufbauten eines Gebäudes sind einheitlich zu gestalten und dürfen in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der Trauflänge der ihr zugeordneten Dachseite nicht überschreiten, gemessen an der schmalsten Längsseite der Gaube.
Der Abstand von Gauben zum Giebel muß mindestens 1/6 der Trauflänge betragen.

2.4. Fassadenöffnungen
Fenster und Türen sind in stehenden Formaten auszuführen und müssen rechteckige Formate haben. Liegende oder quadratische Offnungen sind zulässig, wenn die Teilung so vorgenommen wird, daß die einzelnen Elemente ein stehendes Format erhalten.
Segmentbögen als oberer Abschluß sind zugelassen. Ausnahmsweise sind auch runde oder dreieckige Fensteröffnungen zulässig.

2.5. Sonstige Bauteile
Wintergärten, Solaranlagen und Vordächer sind zulassig und von den Anforderungen der Absätze 2.1. und 2.2. ausgenommen.

2.6. Nebengebäude
Bei Nebengebäuden ist die Dachfläche mit einer Neigung von mindestens 18° auszuführen, ausgenommen hiervon sind Carports und Gebäude, die mit mindestens einer Seite an das Wohngebäude angebaut sind.
Carports sind aus Holz herzustellen.
Nicht zugelassen sind sichtbare großflächige Bedachungsmaterialien wie z.B. Bleche oder Wellplatten. Grasdächer sind zulässig.

2.7. Einfriedungen
Als Grundstückseinfriedungen sind zulässig :
- Holzstaketenzaune in der Farbtönen natur, braun, grün oder weiß
- Hecken
- Natursteinmauern oder Mauern aus dem gleichem Material wie das Hauptgebaude bis zu einer maximalen Höhe von 0.50 m.

Nicht zulässig sind :
- Koniferen oder ähnliche, nicht standortgerechte Gehölze

3. Bestandsschutz

Alle bis zum Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschrift rechtmäßig entstandenen bzw. genehmigten Gebaude genießen hinsichtlich ihrer baulichen Gestaltung Bestandsschutz.

4. Ordnungswidrigkeiten

Die Nichtbeachtung dieser örtlichen Bauvorschrift ist eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 91 Abs. 3 NBauO.
Ordnungswidrigkeiten können nach § 91 Abs. 5 NBauO mit Geldstrafen geahndet werden.

5. Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift sind möglich, wenn die wesentlichen Gestaltungsgrundsatze nicht beeintrachtigt werden und regeln sich nach den §§ 85 und 86 NBauO.

Pflanzliste für Flächen mit Pflanzgeboten

Die Pflanzliste orientiert sich an der Pflanzliste, die im Rahmen der Dorferneuerung in der Gemeinde Drage entwickelt wurde.
Dabei sind Hochstämme vorzuziehen.

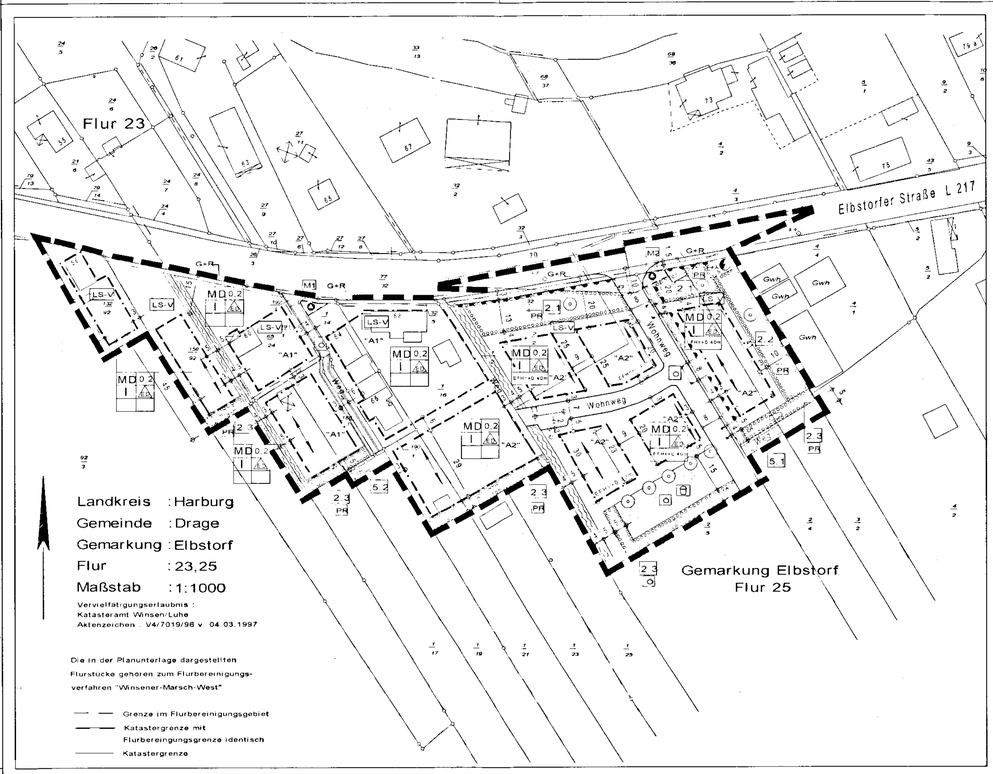
Bäume : Stieleiche, Hainbuche, Esche, Eberesche, Schwarzerle, Feldahorn, Winterlinde, Roßkastanie

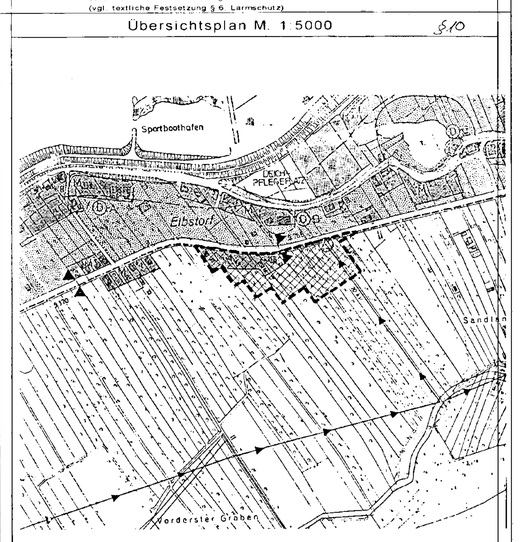
Straucher : Hasel, Korbweide, Ohrweide, Aschweide, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schneeball, Faulbaum, Hundsrose

Obstbäume : Apfel : z.B. Charlamowsky, Apfel von Croncels, Danziger Kantapfel, Englischer Goldpepping, Geiber Richard, Goldrenette von Blenheim, Grahams Jubiläums Apfel, Graue frz. Renette, Jacob Lebel, Kluster, Krügers Dickstiel, Landsburger Renette, Pomme d'Or, Purpurroter Cousinot, Schöner von Boskop, Seestermühler Zitronenapfel, Uelzener Kallwill, Uelzener Rambour.

Birnen : z.B. Bürgermeisterbirne, Bunte Juli-Birne, Clapps Liebling, Forellenbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Lusie Bonnen, Herrenhauser Christ, Pastorenbirne, Runde Mundnetzbirne, Sommer-Rundnetzbirne, Sparbirne, Speckbirne, Kuhfuß, Herrenbirne, Pfundbirne, Triumpf von Wien, William Christ-Birne

Kirschen : z.B. Große Schwarze Knospelkirsche, Passius Früchte.





GEMEINDE DRAGE Samtgemeinde Elbmarsch Landkreis Harburg

Bebauungsplan Nr. 8 "Elbstorf-Mitte"
mit örtlicher Bauvorschrift

Gezeichnet	Block	Geandert	08.07.1998	Maßstab	1:1000
Datum	10.12.1998	Name	gen-neu.prt		
Stand	Juli 1998				

Thomas Block Dipl.-Ing. Helmut Wenk Dipl.-Ing. Architekt VFA
Eichenweg 2 21423 Drage/Elbe Tel: 04177/218 Fax: 04177/7648