

Präambel
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 (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Drage den Bebauungsplan Nr. 18 "Winsener Straße Ost" bestehend aus der Planzeichnung, den textuellen Festsetzungen §§ 1.1 bis 1.7, der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung sowie der Begründung als Satzung beschlossen.

Drage, den 18.08.2016
gez. Harden
Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 16.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.18 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 21.10.2014 bis 17.11.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Drage, den 12.07.2016
gez. Harden
Bürgermeister

Planunterlagen
Kartengrundlage : Liegenschaftskarte Gemarkung Drage, Maßstab 1:1000
Quelle : Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (C) 2014
Herausgeber : Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Lüneburg - Katasteramt Winsen(Luhe).
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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.02.2014, Auftrag L4-07/2014, ausgenommen der Flächen für Kompensationsmaßnahmen). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Winsen/Luhe, den 15.08.2016
LGLN Lüneburg - Katasteramt Winsen(Luhe)
gez. Stühf
Unterschrift

Verfassererklärung
Der Bebauungsplan Nr. 18 "Winsener Straße-Ost" wurde im Auftrag und im Einverständnis mit der Gemeinde Drage ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Architekt Thomas Block, Winsen.

gez. Block
Dipl.-Ing. Thomas Block

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. §3 (1) BauGB hat stattgefunden vom 29.06.2015 bis 30.07.2015.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB hat stattgefunden vom 29.06.2015 bis 30.07.2015

Drage, den 12.07.2016
gez. Harden
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 05.04.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.04.2016 bis 18.05.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Drage, den 12.07.2016
gez. Harden
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Drage hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.07.2016 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Drage, den 12.07.2016
gez. Harden
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.05.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 07.05.2020 rechtsverbindlich geworden.

Drage den 07.05.2020
gez. Harden
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr 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 sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Drage, den
Bürgermeister

I. Planungsrechtliche Festsetzungen :
1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 4,6 u. 11 BauNVO)
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
1.1.1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die folgenden nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des §1(6) BauNVO nicht zulässig :
- § 4 Abs. 3 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- § 4 Abs. 3 Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- § 4 Abs. 3 Nr. 5 Tankstellen
1.1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind die folgenden nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des §1(6) BauNVO zeitlich begrenzt bis zur Aufgabe der vorhandenen Rettungswache zulässig:
- § 4 Abs. 3 Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
1.2.1. Sockelhöhen
Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig. Für die Sockelhöhe maßgebend ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.
1.2.2. Traufhöhen
Die Traufhöhe (als Maximalhöhe) ist bei geneigten Dächern die Schnittlinie der Dachhaut mit der Aussenwand an den Traufseiten.
1.2.3. Firsthöhen
Als Firsthöhe (als Maximalhöhe) gilt das Maß zwischen Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss und der Firstlinie.
1.2.4. Bezugsebene
Bezugsebene im Sinne dieser Festsetzungen ist die Oberkante der im Mittel gemessenen Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche.
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.
1.4 Flächen für die Abfallbeseitigung (§9 (1) Nr.14 BauGB)
Der festgesetzte Müllsammelplatz wird den Anliegern zugeordnet. Die Größe muß 2,00 m² je Wohneinheit betragen.
1.5 Wasserflächen und wasserwirtschaftliche Festsetzungen
Die festgesetzten Entwässerungsgräben sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

1.6 Garagen und Stellplätze
Im Plangelungsbereich 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)
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 Grundstücksflächen als offene Vegetationsfläche herzurichten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
1.7.2 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist je neu parzelliertem Grundstück ein groß- bis mittelkroniger Laubbaum 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 kleinkronige Laubbäume oder zwei Obstbäume mit dem Mindeststammumfang 12-14 cm (in 1 m Höhe über Erdboden gemessen) gepflanzt werden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

1.7.3 Der nicht für den fließenden und ruhenden Verkehr vorgesehene Flächenanteil der Straßenverkehrsflächen ist als offener Bodenbereich zu gestalten und mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen zu begrünen.
1.7.4 Im Wurzelbereich anzupflanzender Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen.
1.7.5 Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten gemäß Pflanzenliste zu verwenden.
1.7.6 Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

1.7.7 Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind dreireihig mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind 97 % Sträucher und 3 % Bäume als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m oder als Hochstamm versetzt in einem Abstand von 1,50 m in der Reihe und 1,50 m zwischen den Reihen zu pflanzen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
1.7.8 Die aufzuweisenden und neu anzulegenden Gräben und Grabenmulden sind naturnah und weitgehend ohne technische Ufer- und Schilfbefestigungen auszubilden, die Sohlen sind mit einem Sickersrasen anzulegen und die Böschungen mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen zu begrünen.
1.7.9 Grabenunterhaltungsmaßnahmen sind amphibischonend durchzuführen, auf eine Grundräumung und maschinelle Entkrautung ist zu verzichten. Der Uferbereich ist im Winter zu mähen, eine Schifflmähd ist periodisch alle 3 bis 5 Jahre vorzunehmen. Das Mähgut ist abzufahren.

1.7.10 Die als Grabenrandstreifen belegten Grünflächen sind als Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Die Flächen sind alle 3 bis 5 Jahre zu mähen, Mähgut und Gewächsaufwuchs ist aus dem Streifen und dem angrenzenden Graben zu entfernen.
1.7.11 Externe Kompensationsmaßnahmen Gemarkung Elbstorf
Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Gemarkung Elbstorf, Flur 2, Flurstück Nr. 22 anteilig) sind auf einer Gesamtfläche von 2.440 m² eine extensive Grünlandfläche, eine Blänke anzulegen bzw. zu entwickeln und der Bestandsgraben naturnah zu erweitern. Die Maßnahmen sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vor dem Bau im Plangebiet zu realisieren.
- Der Bestandsgraben ist mit wechselnden Böschungsneigungen zu erweitern und nach Westen ohne Anbindung an den Verbandsgraben zu verlängern. Der Graben ist in wechselnden Abschnitten alle 2 bis 4 Jahre zu mähen, um einen vielstufigen Vegetationsbestand zu entwickeln.
- Die Blänke ist in einer Größenordnung von 500 m² anzulegen und muss als flache Senke mit einer Tiefe bis zu 30 cm unter GOK ausgehoben werden. Der Bodenaushub ist seitlich einzuheben und zur Bodenmodellierung zu nutzen. Zum Verbandsgraben sowie zu den Grenzgräben ist ein Abstand von 5 m einzuhalten.
- Das Grünland einschließlich Blänke ist intensiv mit Eignung als potenzielles 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 abzuführen.

1.7.12 Externe Kompensationsmaßnahmen Gemarkung Schwinde
Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Gemarkung Schwinde, Flur 4, Flurstück Nr. 80 anteilig) sind auf einer Gesamtfläche von 3.560 m² eine extensive Grünlandfläche, eine Blänke anzulegen bzw. zu entwickeln und der östliche Bestandsgraben naturnah zu erweitern. Die Maßnahmen sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vor dem Bau im Plangebiet zu realisieren.
- Der östliche Grenzgraben ist mit wechselnden Böschungsneigungen zu erweitern und nach Westen ohne Anbindung an den Verbandsgraben zu verlängern. Die beiden Grenzgräben sind in wechselnden Abschnitten alle 2 bis 4 Jahre zu mähen, um einen vielstufigen Vegetationsbestand zu entwickeln.
- Die Blänke ist in einer Größenordnung von 500 m² anzulegen und muss als flache Senke mit einer Tiefe bis zu 30 cm unter GOK ausgehoben werden. Der Bodenaushub ist seitlich einzuheben und zur Bodenmodellierung zu nutzen. Zum Verbandsgraben sowie zu den Grenzgräben ist ein Abstand von 5 m einzuhalten.
- Das Grünland einschließlich Blänke ist intensiv mit Eignung als potenzielles 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 abzuführen.

1.7.13 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 :
Bäume 1. Ordnung
großkronig
Acer platanoides
Alnus glutinosa
Fraxinus excelsior
Populus tremula
Quercus robur
Salix alba
Ulmus laevis
Spitzahorn
Schwarzleiche
Esche
Zitterpappel
Stieleiche
Silberweide
Flatterulme

Bäume 2. Ordnung
Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Malus sylvestris
Prunus avium
Prunus padus
Pyrus pyramidalis
Obstbäume (Hochstämme) in Arten
Feldhorn
Hainbuche
Weißdorn
Holzapfel
Vogelkirsche
Frühe Traubenkirsche
Wildbirne

Sträucher: (Einzelbaumarten und zusätzlich)
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Prunus spinosa
Rosa canina
Salix caprea
Salix purpurea
Salix viminalis
Schwartznigella
Viburnum opulus
Hasel
Weißdorn
Pflaflenhüchsen
Schlehe
Hundsrose
Salweide
Parlurweide
Korbweide
Schwarzholunder
Gemeiner Schneeball
Schling- und Kletterpflanzen:
Hedera helix
Humulus lupulus
Lonicera periclymenum
Efeu
Hopfen
Wald-Geißblatt

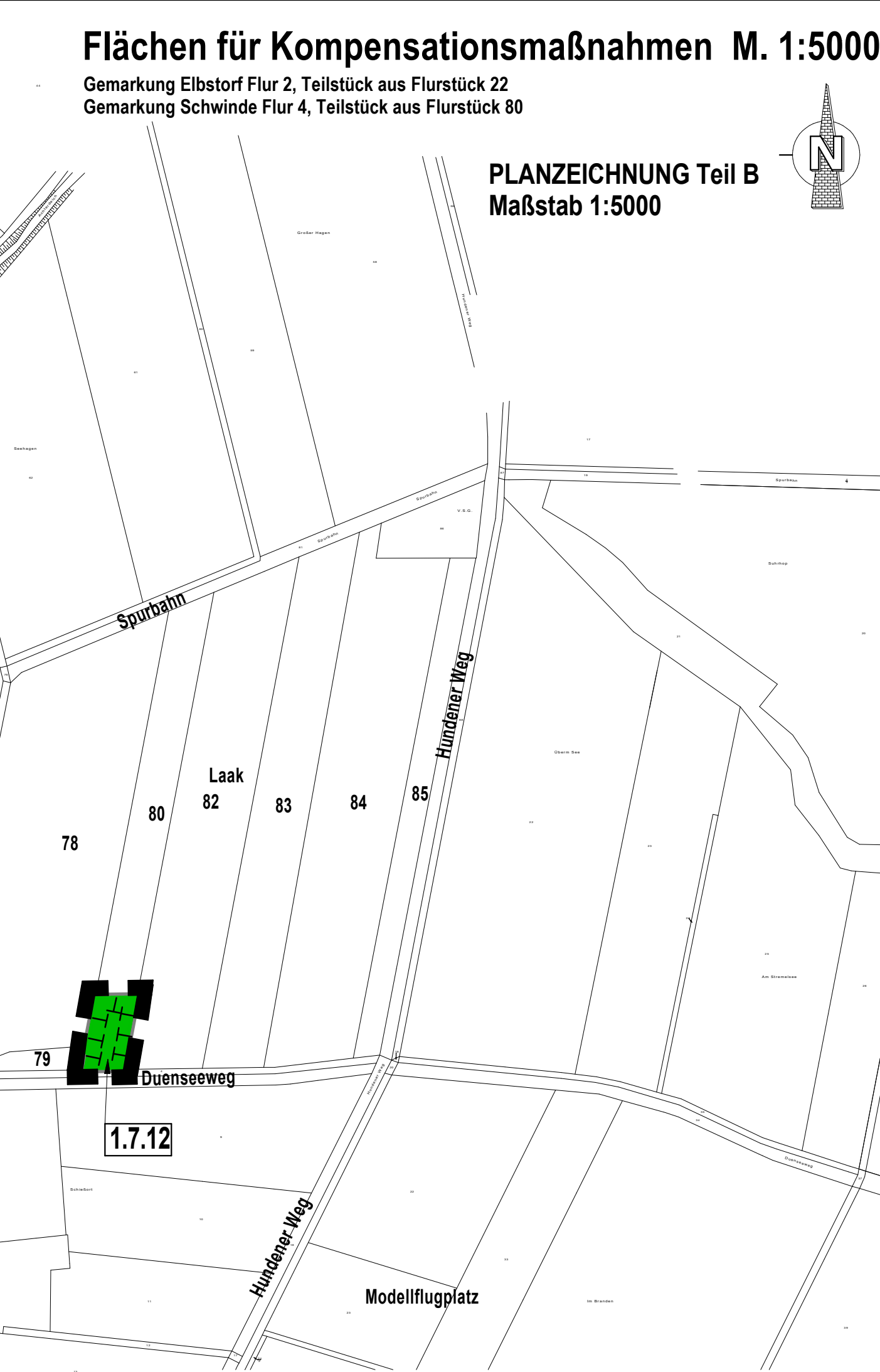
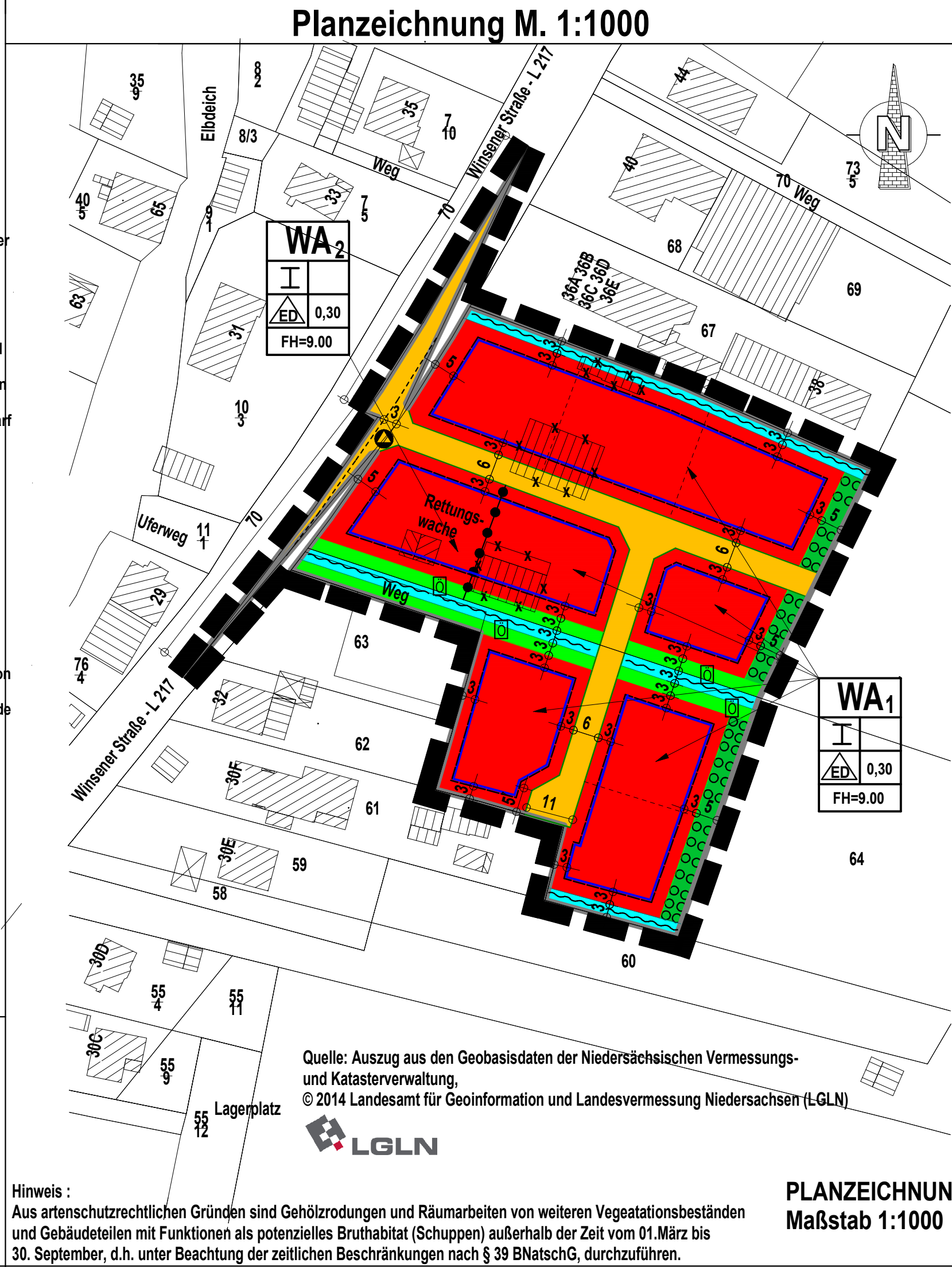
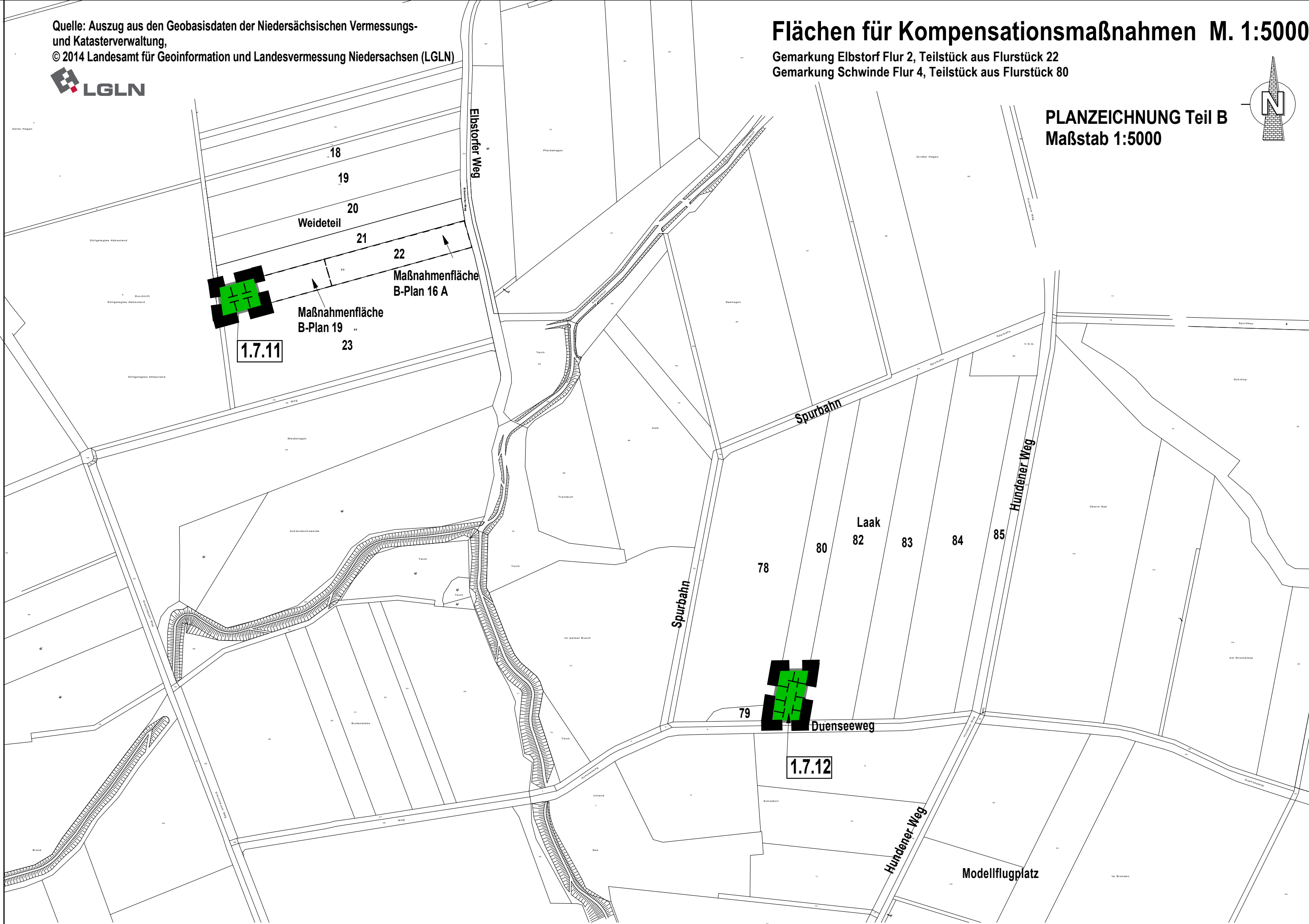
PLANZEICHENERKLÄRUNG : gem. PlanzVO 90
ART DER BAULICHEN NUTZUNG §9(1) Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG §9(1) Nr.1 BauGB, §16 BauNVO
0,30 Grundflächenzahl
I Anzahl der Vollgeschosse
FH Firsthöhe als Höchstmaß
BAUWEISE, BAUGRENZEN §9(1) Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO
Baugrenze
ED offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
VERKEHRSLÄCHEN §9(1) Nr.11 und (6) BauGB
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG
Zweckbestimmung : Abfallbereitstellungsfächen (s. textl. Festsetzungen)
GRÜNFLÄCHEN §9(1) Nr.15 BauGB
Öffentliche Grünflächen
WASSERFLÄCHEN §9(1) Nr.16 BauGB
Entwässerungsgräben
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 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
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. 1.7.11 Nummer der textlichen Festsetzung
Sichtdreieck
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
Abzubrechende Gebäude

II Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
(§9 Abs. 4, Abs. 6 BauGB i.V. mit §4 NBauO)
2.1 Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 "Winsener Straße-Ost".
2.2 Anforderungen im Geltungsbereich
2.2.1. Außenwände
Außenwände von Gebäuden sind aus Sichtmauerwerk herzustellen. Sichtmauerwerk ist in den Farben rot, rotbraun oder rotbunt (RAL 2001, RAL 3000-3001, 8001-8004) auszuführen. Bei Wohngebäuden ist neben Sichtmauerwerk auch Holz zulässig. Putz in den Farben ocker- und sandfarben (RAL 1001,1002,1014,1015,1024,8001) ist ebenfalls zulässig. Weißer Putz ist nicht zulässig.
2.2.2. Dächer von Gebäuden
Dächer von Gebäuden sind mit einer Dachneigung der gegenüberliegenden Hauptdachflächen von mindestens 22° und maximal 50° auszuführen. Ausnahmen sind über Erkern, runden oder abgerundeten Gebäudeteilen zulässig. Dachneigungen sind in den Farben rot bis rotbunt (RAL2001,3000-3011,8001-8004) vorzunehmen. Dachbegrenzungen sind zulässig. Nicht zulässig sind großflächige Dachneigungen wie Bleche oder Wellplatten oder Materialien, die andere vortäuschen. Die Traufhöhe von Wohngebäuden muss mindestens 2,50 Meter betragen. Ausnahmsweise darf für Kellerschräume, die direkt an Wohngebäude angebaut sind, dieses Maß unterschritten werden.
2.2.3. Dachaufbauten
Dachaufbauten und/oder Quergiebel eines Wohngebäudes dürfen in ihrer Gesamtlänge 60 % der Traufhöhe der ihr zugrundeliegenden Dachfläche nicht überschreiten. Die Länge einer einzelnen Gaube und/oder Quergiebels darf höchstens 6,00 m betragen. Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten sowie zwischen Dachaufbauten und Organg muss mindestens 1,50 m betragen. Die gleiche Anforderung gilt auch für Quergiebel bei Wohngebäuden.
2.2.4. Sonstige Bauteile
Vordächer, Glasaubauten und Wintergärten, Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen und Satellitenanlagen sind zulässig und von den Anforderungen der Absätze 2.2.1 und 2.2.2. ausgenommen.
2.2.5. Garagen, Carports und Nebenanlagen
Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 54 m2 sind mit einer Mindestdachneigung von 16° auszuführen, Dachdeckung und Aussenwände sind aus dem gleichen Material wie die Hauptgebäude herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Garagen, Carports und Nebenanlagen, die mit mindestens einer Seite an das Wohngebäude angebaut sind. Für Aussenwände ist auch Holz zulässig. Gartengewächshäuser sind zulässig.
2.2.6. Einfriedungen
Als Grundstückseinfriedungen sind zulässig : Holzzäune, Steinmauern und Maschendrahtzäune in Verbindung mit einer lebenden Hecke.
3. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrigkeiten regeln sich gemäß § 80 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) :
1. Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den §§ 2.2.1. bis 2.2.6 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
2. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden, der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 (5) NBauO.
4. Abweichungen
Abweichungen von den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift sind möglich, wenn die wesentlichen Gestaltungsgrundsätze nicht beeinträchtigt werden und regeln sich nach § 86 NBauO.

Rechtliche Grundlagen :
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
- Planzielenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.12.2010
in ihrer jeweils derzeit gültigen Fassung



Übersichtsplan M. 1:5000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2013 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
GEMEINDE DRAGE Samtgemeinde Elbmarsch Landkreis Harburg
Bebauungsplan Nr.18 "Winsener Straße-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften
Stand : 12.07.2016
Datum : 03.12.2014 Name : entwurf Maßstab : 1 : 1000
Dipl.-Ing. Architekt Thomas Block, Rathausstraße 7, 21423 Winsen
Tel.:0471-668020 FAX: 668021