

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 10.10.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Rieges Hof“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Drage, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ (Harden)  
 Bürgermeister

2. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALKIS)  
 Maßstab: 1:500  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der  
 Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.05.2019). 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/Luhe, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ (Katasteramt)

3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Rieges Hof“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
 Große Straße 49  
 27356 Rotenburg (Wümme)  
 Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390  
 E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ (Diencks)  
 Planverfasser

4. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 10.10.2019 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Rieges Hof“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Rieges Hof“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 14.11.2019 bis zum 16.12.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Drage, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ (Harden)  
 Bürgermeister

5. Der Rat der Gemeinde Drage hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Rieges Hof“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.03.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Drage, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ (Harden)  
 Bürgermeister

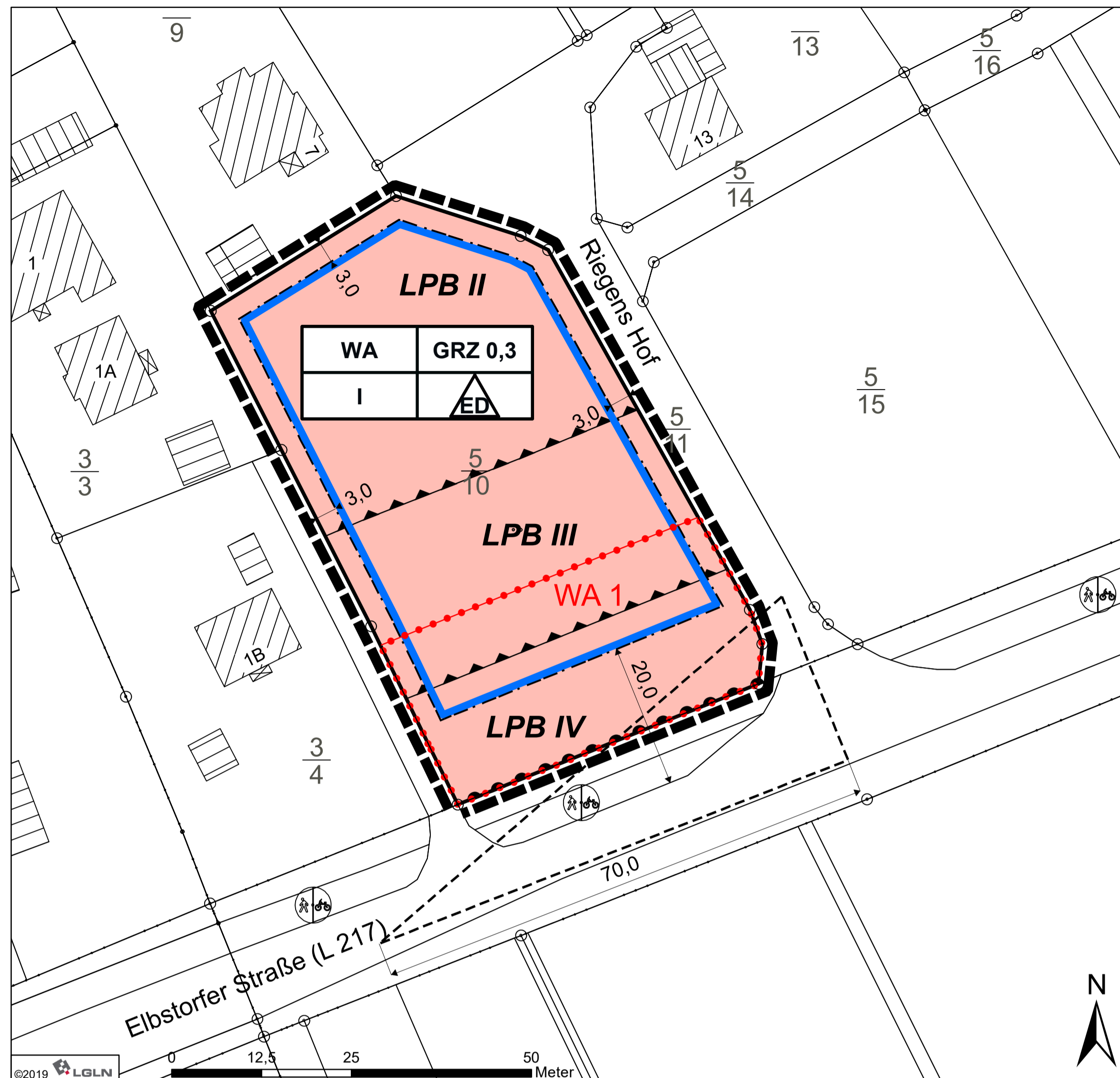
6. Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Rieges Hof“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Rieges Hof“ mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Drage, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ (Harden)  
 Bürgermeister

7. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Rieges Hof“ mit örtlichen Bauvorschriften sind  
 - eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,  
 - eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder  
 gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Drage, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ (Harden)  
 Bürgermeister



## RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190).

- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113).

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

### Sichtdreiecke

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

## PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Drage die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Rieges Hof“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung, den obenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Drage, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ (Harden)  
 Bürgermeister

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)

### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete

### 2. Maß der baulichen Nutzung

**GRZ 0,3** Grundflächenzahl, Höchstmaß  
**I** Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

### 3. Bauweise, Baugrenzen

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
**Baugrenze**

### 4. Verkehrsflächen

**-----** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### 5. Sonstige Planzeichen

**-----** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
**-----** Umgrenzung unterschiedlicher Nutzungen; hier: **WA 1** (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)  
**-----** Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)

### 6. Nachrichtliche Übernahme

**-----** Sichtdreiecke (siehe Nachrichtliche Übernahme)

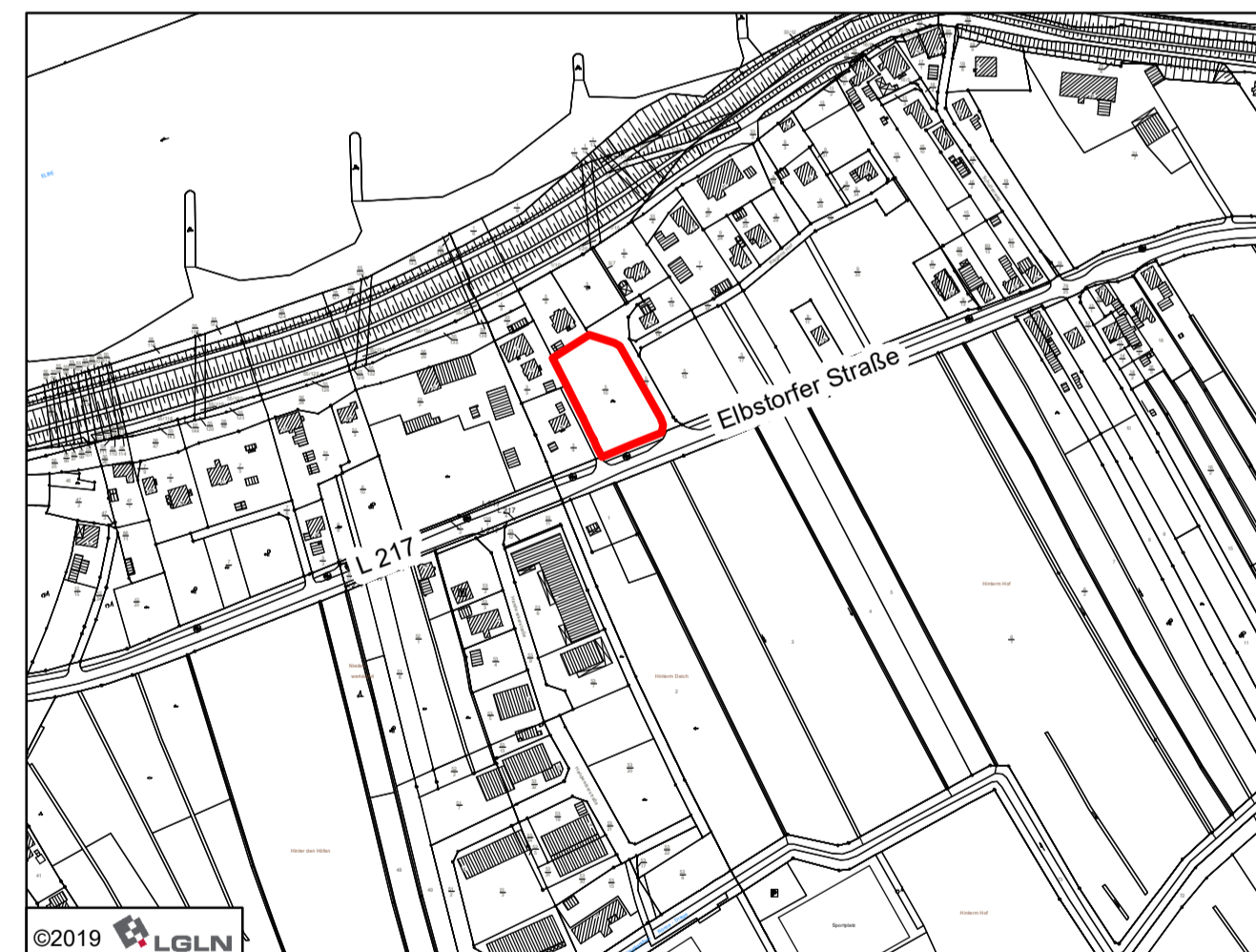
## HINWEISE

### Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fund stellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5.000



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

In dem allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:

- § 4 Abs. 3 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- § 4 Abs. 3 Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- § 4 Abs. 3 Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- § 4 Abs. 3 Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- § 4 Abs. 3 Nr. 5 Tankstellen

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet dürfen bauliche Anlagen eine maximale Dach- bzw. Firsthöhe von 9,0 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante des Rohfußbodens Erdgeschoss.

### 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In dem allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

### 4. Grundstücksgröße

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

### 5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen und Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### 6. Immissionsschutz

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

In den gekennzeichneten Bereichen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 Wohn- und Büroräume einhalten.

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist innerhalb des mit WA 1 gekennzeichneten Bereiches der Einbau von schalldämmten Lüftungsanlagen oder einer kontrollierten Wohnraumlüftung mittels raumlufttechnischer Anlagen vorzusehen.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gilt für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Rieges Hof“

### 2. Anforderungen im Geltungsbereich

#### 2.1 Außenwände

Außenwände sind aus Sichtmauerwerk, Fachwerk oder Holz herzustellen. Sichtmauerwerk ist in den Farben rot bis rotbraun oder rotbraun auszuführen. Für Fachwerk und sonstige Hozflächen sind die Farbtöne 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 Grundstückshöhe betragen. Nurdachhäuser 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 Erkern, runden oder abgerundeten Gebäudeteilen zulässig.

Drempe 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 oder braunen 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 oder Bedachungsmaterialien, die andere vorfälschen.

### 2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten eines Hauptgebäudes dürfen in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der Trauflänge der ihr zugeordneten Dachseite nicht überschreiten und sind je Wohngebäude einheitlich zu gestalten.

Negativgauben bzw. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Der Abstand von Dachaufbauten zum Ortgang 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.

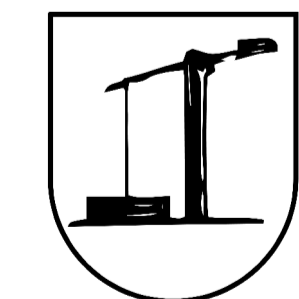
### 3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### 4. Ausnahme und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften sind möglich, wenn die wesentlichen Gestaltungsgrundsätze nicht beeinträchtigt werden und regeln sich nach den §§ 56 Abs. 2, 85 und 86 NBauO.

## Gemeinde Drage



## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Rieges Hof“

(Mit örtlichen Bauvorschriften)

Urschrift

Maßstab: 1 : 500  
 Stand: 24.10.2019