

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Drage die Vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4B beschlossen.

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

Drage, den _____ (Harden) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am _____ die Vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4B beschlossen.

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

Drage, den _____ (Harden) Bürgermeister

2. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALKIS) Maßstab: 1:1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). 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.

Wissens/Luhe, den _____ (Katasteramt)

3. Der Entwurf der Vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4B wurde ausgearbeitet von der Planungsgesellschaft Nord GmbH

Große Straße 49 27356 Ratenburg (Wümme) Tel.: 04281 / 92930 Fax: 04281 / 929399 E-Mail: info@planungsgesellschaft.de

Ratenburg (Wümme), den _____ (Dieckes) Planverfasser

4. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der Vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4B und die Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 139 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der Vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4B und die Begründung haben vom _____ bis zum _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden die auszulegenden Unterlagen im Internet auf der Seite der Gemeinde Drage zur Verfügung gestellt.

Drage, den _____ (Harden) Bürgermeister

5. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der Vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4B und die Begründung zugestimmt und seine wiederholte öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der Vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4B und die Begründung haben vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Drage, den _____ (Harden) Bürgermeister

6. Der Rat der Gemeinde Drage hat die die Vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4A nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Drage, den _____ (Harden) Bürgermeister

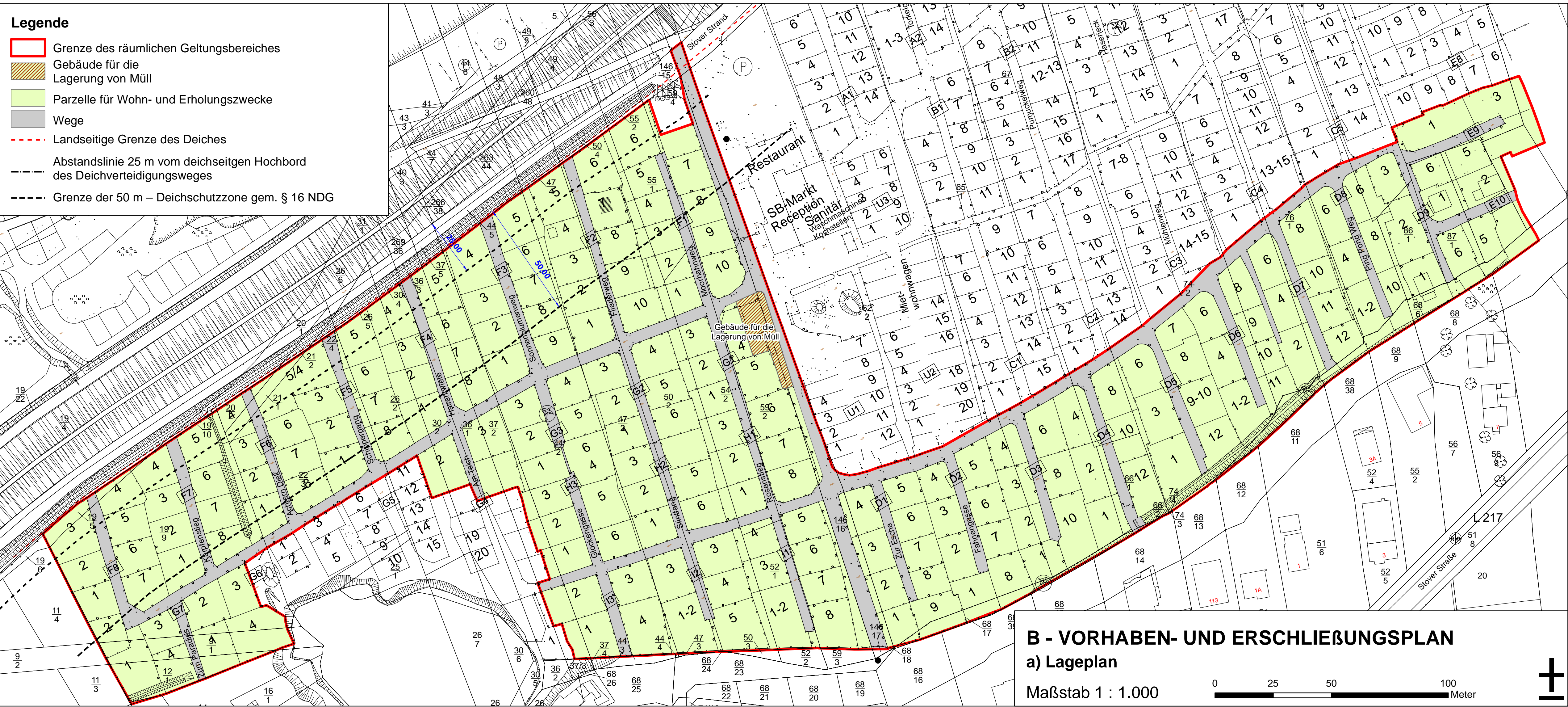
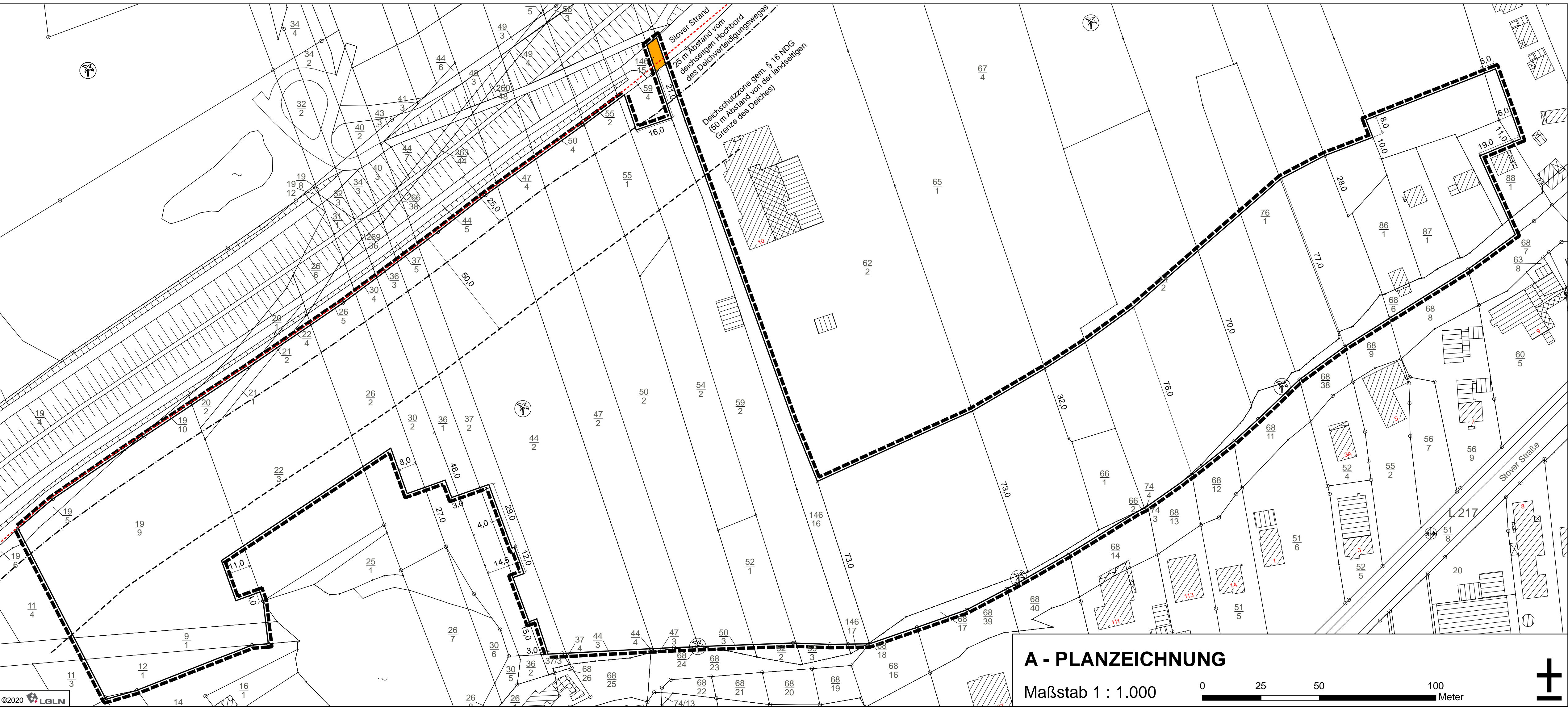
7. Der Satzungsbeschluss der Vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4A ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4B ist damit am _____ in Kraft getreten.

Drage, den _____ (Harden) Bürgermeister

8. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4A sind _____ eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB, _____ eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB bestehende Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenverordnungsgebietes oder gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB bestehende Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Drage, den _____ (Harden) Bürgermeister



A - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Zulässige Nutzungen
1.1) Im Plangebiet sind bauliche Anlagen, die dem Dauerwohnen und der Ferienhaus- und Wochenendnutzung dienen mit den entsprechenden Haupt- und Nebenanlagen sowie Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) einschließlich Zufahrten zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1) Die Parzellengröße der dauerhaft bzw. zur Ferien- und Wochenendnutzung bewohnten Häuser muss jeweils mindestens 200 m² betragen.
2.2) Die Parzellen sind entsprechend anzupassen.
2.3) Die Parzellen der dauerhaft bzw. zur Ferien- und Wochenendnutzung bewohnten Häuser dürfen bis zu 50% der jeweiligen Grundfläche vollständig versiegelt werden.
2.4) Innerhalb jeder Parzelle ist die Errichtung einer baulichen Anlage zu Wohn- / Erholungszwecken mit einer Grundfläche bis maximal 65 m² zuzüglich einer überdachten Terrasse oder Loggia von maximal 10 m² zulässig.
2.5) Die baulichen Anlagen zu Wohn- / Erholungszwecken sind mit einem Vollgeschoss auszuführen, eine Firsthöhe von 6 m über dem vorhandenen Gelände darf nicht überschritten werden.
2.6) Die baulichen Anlagen zu Wohn- / Erholungszwecken sind mit einem Vollgeschoss auszuführen, eine Firsthöhe von 6 m über dem vorhandenen Gelände darf nicht überschritten werden.
3. Grünordnerische Festsetzungen
3.1) Innerhalb der einzelnen Parzellen der dauerhaft bzw. zur Ferien- und Wochenendnutzung bewohnten Häuser sind mindestens 50 % der Grundfläche als offene Vegetationsfläche herzurichten.
3.2) Die Böschungsflächen des Altdeichs an der südlichen Grenze des Plangebietes sind von einer Camping-, Garten- und baulichen Nutzung auszunehmen.
3.3) Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen innerhalb des für Wohn- / Erholungszwecke genutzten Bereiches sind mit wasserdurchlässigen Wegedecken zu versehen.
3.4) Für Anpflanzungen sind folgende Arten zulässig: Spitz-Ahorn, Schwarzerle, Sand-Birke, Hainbuche, Gemeine Esche, Schwarz-Pappel, Zitter-Pappel, Vogelkirsche, Stiel-Eiche, Silberweide, Bruchweide, Winterlinde, Flatter-Ulme, Feld-Ulme, Feldahorn, Haselnuss, Zweiflgriffler Weißdorn, Eingriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Apfel / Birne (Obstgehölze), Traubenkirsche, Schlehe, Hundrose, Rote Johannisbeere, Stachelbeere, Ohrweide, Salweide, Grauweide Purpurweide, Mandelweide, Korbweide, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball.
4. Vorhaben- und Erschließungsplan
Der nebenstehende Vorhaben- und Erschließungsplan des Campingplatzes Stover Strand International Kloott OHG, Stover Strand 10, 21423 Drage ist gem. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus folgenden Teilen:
a. Lageplan
b. Vorhabenbeschreibung
5. Zulässige Vorhaben
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
6. Deichschutzzone
Innerhalb der Abstandszone von 25 m, gemessen vom deichseitigen Hochbord des Deichverteidigungsweges, sind Anlagen jeder Art unzulässig. Stellplätze (ohne Überdachung) können im Einklang mit den Vorschriften des NDG zugelassen werden.
Anlagen jeder Art, die innerhalb der festgesetzten Deichschutzzone gem. § 16 NDG, d.h. in 50,00 m Entfernung von der landseitigen Grenze des Deiches geändert oder errichtet werden, bedürfen gem. § 16 (2) NDG einer vorherigen deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung.

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. 38), 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 (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)

- 1. Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
2. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
3. Nachrichtliche Übernahme
Abstandslinie 25 m vom deichseitigen Hochbord des Deichverteidigungsweges
Grenze der 50 m breiten Deichschutzzone gem. § 16 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) (§ 9 (2) BauGB)
Landsseitige Grenze des Deiches (deichabgewandte Böschungsoberkante des Grabens)

B - VORHABENBESCHREIBUNG

Der Vorhabenträger und Eigentümer des Campingplatzes Stover Strand International Kloott OHG, Stover Strand 10, 21423 Drage plant innerhalb eines Teilbereichs des Campingplatzes 200 bauliche Anlagen zu Wohnzwecken in ihrem Bestand rechtlich abzusichern und dies Dauerwohnen innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Zone zuzulassen. Betroffen sind die Flurstücke 12/1, 9/1, 19/9, 19/5, 20/2, 21/1, 22/3, 26/2, 30/2, 36/1, 37/2, 44/2, 47/2, 50/2, 55/1, 54/2, 52/1, 59/2, 146/15, 146/16, 62/2, 65/1, 67/4, 68/17, 66/1, 74/2, 77/1, 76/1, 85/1, 85/3, 86/1, 87/1, 89/2, 88/1, 68/6 der Flur 31 der Gemarkung Stove. Mit der Ergänzung des § 12 BauGB durch den Absatz 7 im Jahr 2017 besteht die Möglichkeit, einen Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, wenn in bisherigen Erholungssondergebieten im Sinne des § 10 BauNVO auch Wohnnutzung zugelassen werden soll. Insbesondere die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken kann durch die Ergänzung des Absatzes 7 in diesen Gebieten geregelt werden. Das Plangebiet soll zukünftig dem Dauerwohnen sowie der Ferienhaus- und Wochenendnutzung im Erholungsgebiet dienen, sodass auch eine Vermietung der baulichen Anlagen an Dritte gestattet ist.

Bauliche Anlagen zu Wohnzwecken (gem. § 12 Abs. 7 BauGB) sowie zur Ferien- und Wochenendnutzung
Die Parzellen, die dem dauerhaften Wohnen bzw. der Ferien- und Wochenendnutzung dienen, sind im Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) entsprechend mit der Bezeichnung des Weges (D1-D9, E1-E10, F1-F8, G1-G4 + G7, H1-H3, I1-I3) sowie einer Nummerierung gekennzeichnet. Die Parzellen sind entsprechend gekennzeichnet, um eine Verortung sowie die jeweilige Erschließung sicherzustellen. Der Parzellenschnitt ist veränderbar. Die einzelnen Parzellen dienen der Errichtung baulicher Anlagen zu Wohnzwecken sowie zur Ferien- und Wochenendnutzung. Um dem Gebietscharakter eines Erholungsgebietes mit einer kleinteiligen Bebauung nachzukommen, wird die die zulässige Grundfläche auf maximal 65 m² begrenzt.

Gestaltung
Die Fassaden der baulichen Anlagen zu Wohn- / Erholungszwecken sind in Holz auszuführen. Die Dächer der baulichen Anlagen zu Wohn- / Erholungszwecken sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 35° zu errichten. Ausnahmeweise sind Flachdächer mit einer Dachbegrünung zulässig. Die Dächer der baulichen Anlagen zu Wohn- / Erholungszwecken sind ausschließlich in der Farbe anthrazit oder als Dachbegrünung zulässig. Die Verwendung reflektierender Materialien ist unzulässig. Die Farben der Außenwände werden nicht vorgegeben, um den Charakter einer abwechslungsreichen Wochenend- und Ferienhausausstattung mit Dauerwohnen zu wahren. Vorhandene Abweichungen in der vorhandenen Gestaltung sind weiterhin zulässig, für zukünftige Neubauten ist es jedoch vorgesehen, dass die baulichen Anlagen zu Wohn- / Erholungszwecken entsprechend der allgemeinen Gestaltungsvorschriften errichtet werden sollen. Es sind Einfriedungen aus Holz, Stabmattlatten, Maschendrahtzäunen sowie standortheimische Laubhecken zulässig. Kombinationen aus den genannten Materialien sind ebenfalls zulässig. Einfriedungen der einzelnen Parzellen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind standortheimische Laubhecken zu direkt angrenzenden Parzellen.

Ver- und Entsorgung
Die innerhalb der Parzellen errichteten baulichen Anlagen zu Wohn- / Erholungszwecken sind vollständig an die Strom-, Wasser-, Abwasser- und Gasleitungen sowie weitestgehend an eine Gasfernerleitung mit bis zu 200 Mbit angeschlossen. Sie sind überwiegend hochwertig und entsprechend dem neusten Stand der Technik errichtet und ausgestattet worden. Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung erfolgt durch die Touristenanlage. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Parzellen zur Versickerung zu bringen.

Gebäude für die Lagerung von Müll
Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich bereits ein Gebäude zur Lagerung von Müll. Das Dach des Gebäudes soll um eine Dachbegrünung und/oder um eine Anlage zur Gewinnung von Energie und/oder Wärme ergänzt werden. Der durch die Anlage zur Gewinnung von Energie und/oder Wärme erzeugte Strom soll in das vorhandene Stromleitungsnetz der Touristenanlage eingespeist und den baulichen Anlagen zu Wohn- / Erholungszwecken auf dem Campingplatz zur Verfügung gestellt werden.

Gestaltung Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO – mit Ausnahme von Gewächshäusern aus Glas – sind in Holz zu errichten. Die Außenwände sind in derselben Farbe wie das dazugehörige Hauptgebäude auszuführen. Als Dacheindeckungsmaterialien der Nebenanlagen dürfen keine glänzenden Dacheindeckungen oder Dachpappe verwendet werden. Es sind ausschließlich Dacheindeckungen in den Farben rot bis taurotan und anthrazit zulässig. Darüber hinaus dürfen die Dächer auch begrünt werden.

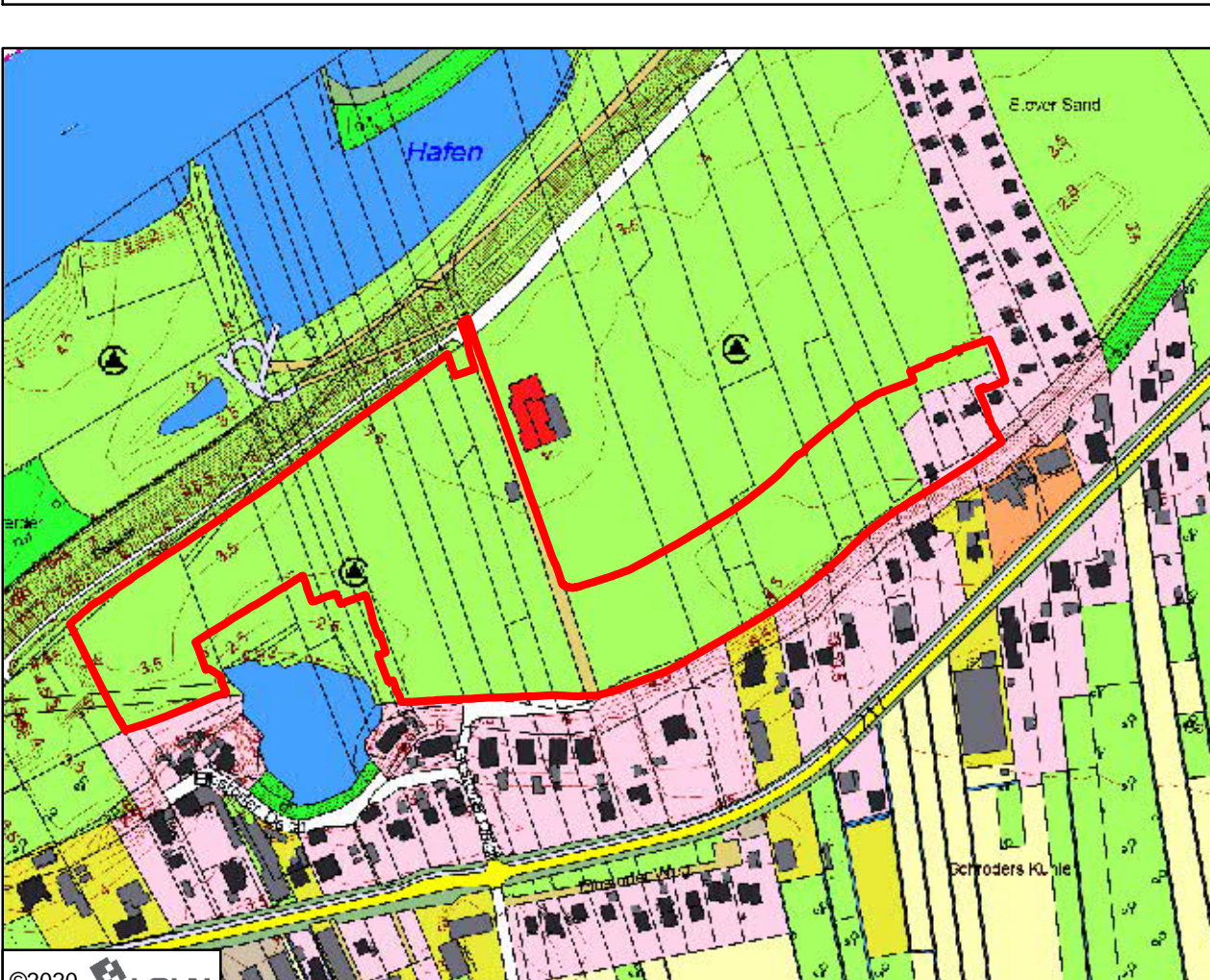
Erschließung des Plangebietes
Der Campingplatz Stover Strand sowie alle baulichen Anlagen zu Wohn- / Erholungszwecken werden über die nördlich verlaufende Straße Stover Strand erschlossen. Die Straße ist asphaltiert, dem öffentlichen Verkehr gewidmet und lässt einen Begegnungsverkehr zu.

Die innere Erschließung der einzelnen Parzellen sowie des Gebäudes für die Lagerung von Müll erfolgt über die bereits vorhandenen Wege auf dem Campingplatz.

HINWEISE

Grundwasserversalzungsgebiet
Das Plangebiet befindet sich in einem Grundwasserversalzungsgebiet. Erdwärmesonden dürfen hier nur bis zu einer maximalen Tiefe von 60 Metern eingebaut werden.

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



Gemeinde Drage
Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“ 4A
Entwurf
Maßstab: 1 : 1.000
Stand: 12.05.2021