

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 05.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kolkweg I“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 09.12.2019 bis 10.01.2020 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 _____). 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 des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kolkweg I“ 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 _____

(Diercks)
Planverfasser

4. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kolkweg I“ 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 _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kolkweg I“ und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungsunterlagen auf der Homepage der Gemeinde Drage zur Verfügung gestellt.

Drage, den _____

(Harden)
Bürgermeister

5. Der Rat der Gemeinde Drage hat den Bebauungsplan Nr. 23 „Kolkweg I“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Drage, den _____

(Harden)
Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kolkweg I“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Kolkweg I“ ist damit am _____ in Kraft getreten.

Drage, den _____

(Harden)
Bürgermeister

7. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kolkweg I“ 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 _____

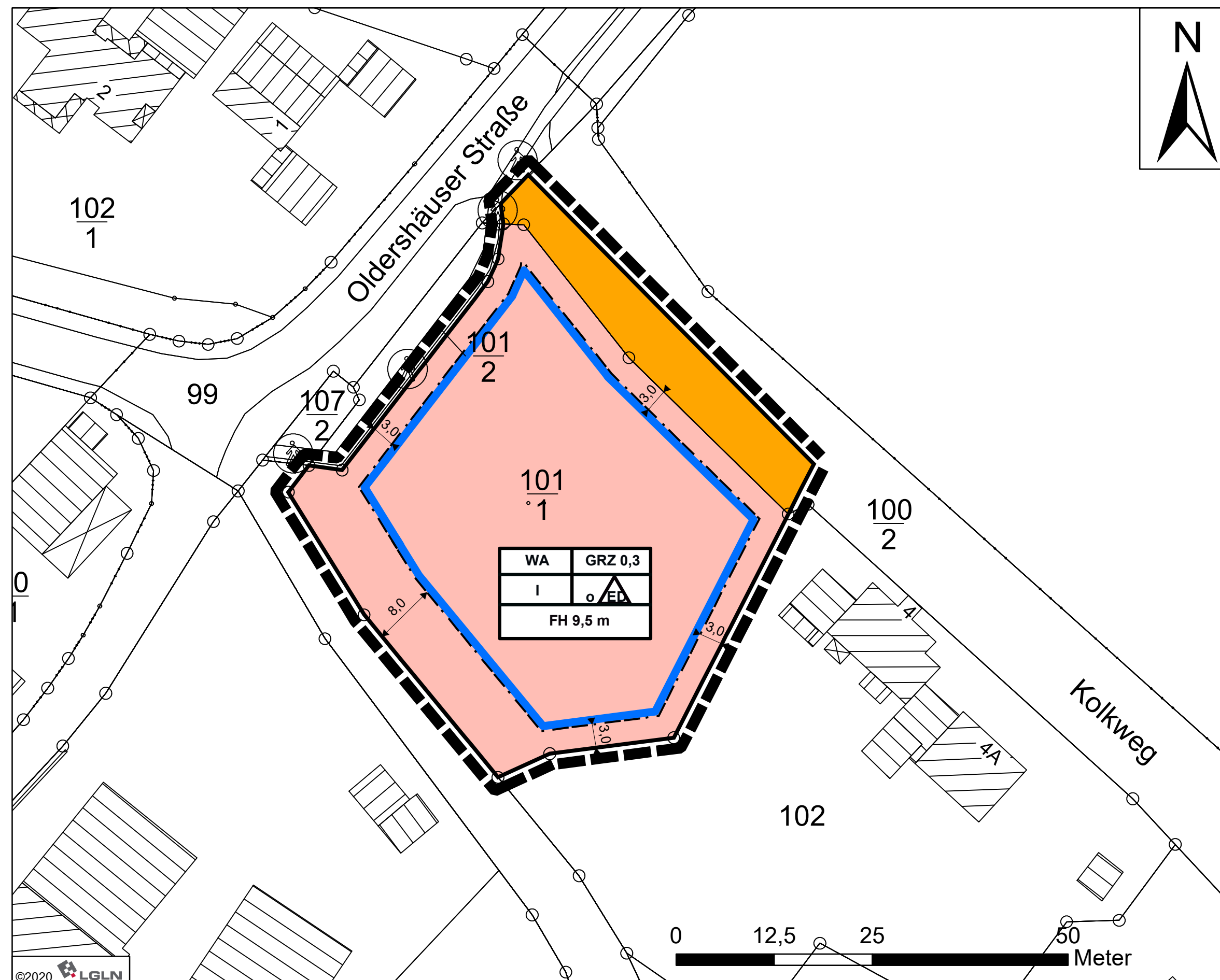
(Harden)
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 i.V.m. § 13b 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 den Bebauungsplan Nr. 23 „Kolkweg I“, bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Drage, den _____

(Harden)
Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

In dem allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Abwendung 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 In dem allgemeinen Wohngebiet dürfen bauliche Anlagen eine maximale Dach- bzw. Firsthöhe von 9,5 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.

2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Dach- bzw. Firsthöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig, wenn diese zu der Außenwand des darunter liegenden Geschosses einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Mobilfunkmasten sind unzulässig.

2.3 Der obere Bezugspunkt ist die Dach- bzw. Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante). Der untere Bezugspunkt ist gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

3. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Im Plangebiet ist die Errichtung von Bohrbrunnen zur Gartenbewässerung nur nach vorheriger Untersuchung auf Schadstoffe zulässig. Tiefe Bohrungen, die den oberflächennahen Grundwasserleiter durchteufen (z.B. Erdwärmepumpen) sind nur mit Einsatz von Schutzrohren zulässig. Sollte für Baumaßnahmen eine Grundwasserabsenkung erforderlich werden, ist im Vorweg eine mögliche Schadstoffbelastung des Förderwassers zu untersuchen, um gegebenenfalls eine entsprechende Entsorgung zu veranlassen. Alle das Grundwasser betreffende Maßnahmen sind mit der zuständigen Wasserbehörde des Landkreises Harburg abzustimmen.

4. 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.

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.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

- 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 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384).

- 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).

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).

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen ist.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Örtliche Bauvorschrift

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die rechtsverbindliche Satzung über die Örtliche Bauvorschrift gem. § 56 Nr. 1 NBauO über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes der Gemeinde Drage. Die Satzung wurde am 10.12.1984 vom Rat der Gemeinde Drage beschlossen und am 11.02.1985 genehmigt. Zu berücksichtigen ist der Stand der 2. Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift, welche am 28.09.1994 in Kraft getreten ist.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3

Grundflächenzahl, Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

I

Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

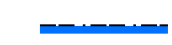
FH 9,5 m

Firsthöhe, Höchstmaß
(§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 (4) BauNVO)



Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

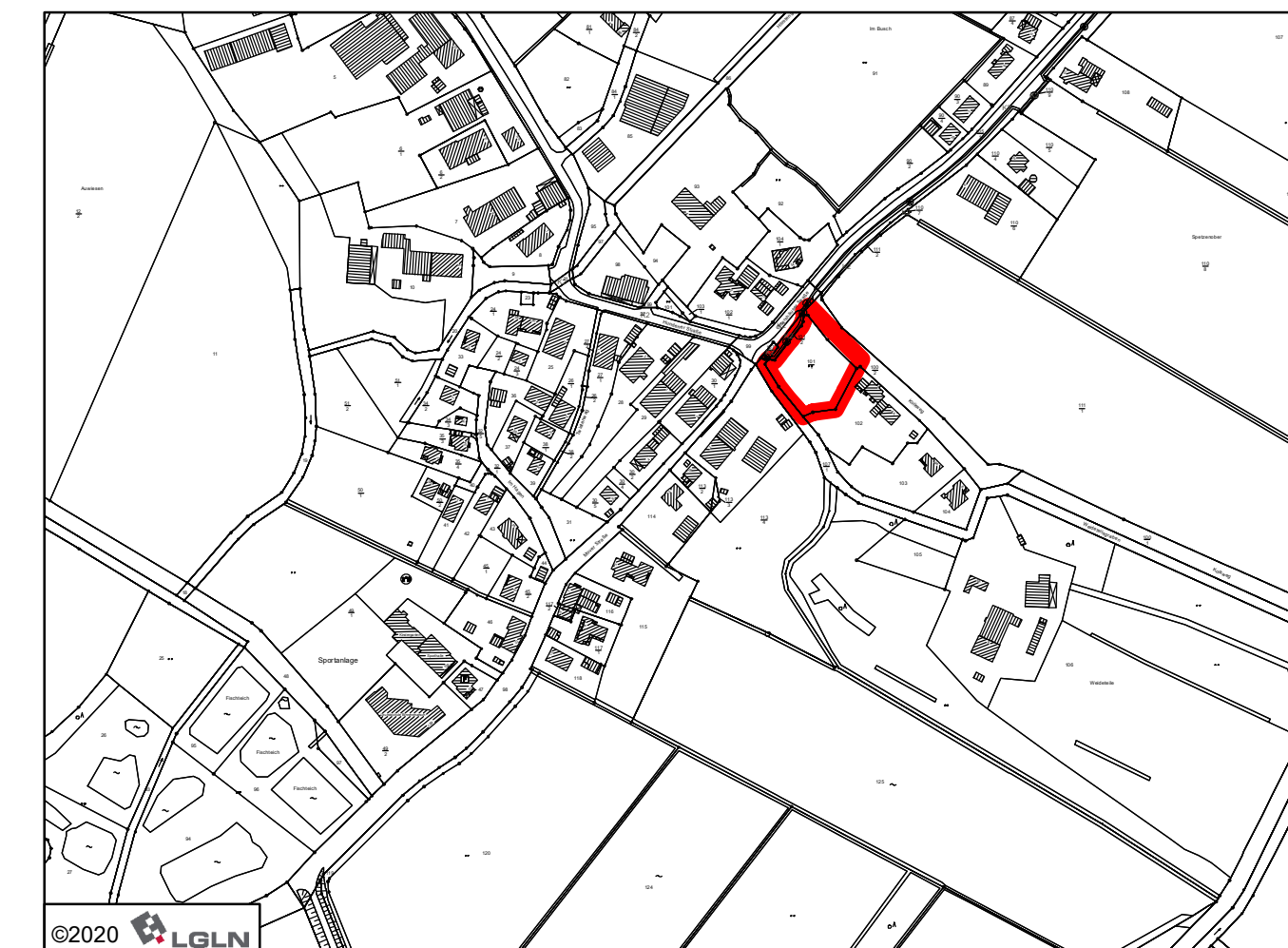
5. Sonstige Planzeichen



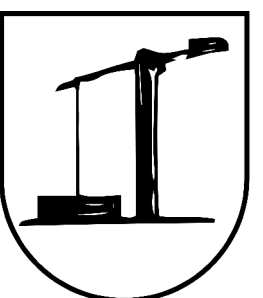
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5.000



Gemeinde Drage



Bebauungsplan Nr. 23 „Kolkweg I“

Entwurf

Maßstab: 1 : 1.000
Stand: 10.05.2021