VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am _____ die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Südlich Stover Straße" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ 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,

© 2019 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Lüneburg

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 des Bebauungsplanes Nr. 25 „Südlich Stover Straße" 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 _____

_____
(Diercks)
Planverfasser

---

4. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 „Südlich Stover Straße" 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 _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 „Südlich Stover Straße" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vorn _____ bis zum _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Drage, den _____

_____
(Harden)
Bürgermeister

---

5 Der Rat der Gemeinde Drage hat den Bebauungsplanes Nr. 25 "Südlich Stover Straße" mit örtlichen Bauvorschriften 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. 25 "Südlich Stover Straße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 25 "Südlich Stover Straße" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am _____ in Kraft getreten.

Drage, den _____

_____
(Harden)
Bürgermeister

---

7. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 25 "Südlich Stover Straße" 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 _____

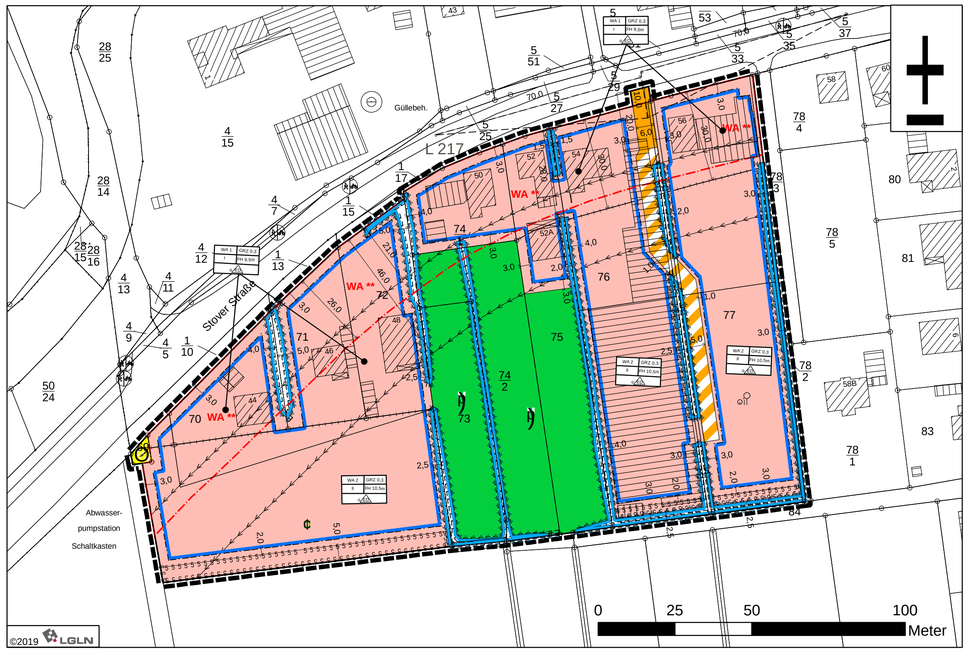
_____
(Harden)
Bürgermeister

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 (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Drage den Bebauungsplan Nr. 25 "Südlich Stover Straße" 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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3	**Grundflächenzahl, Höchstmaß** (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
I / II	**Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß** (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
FH 9,5 m **FH 10,5 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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: private Zuwegung (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

5. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
hier: Entwässerungsgraben (§ 9 (1) Nr. 16a BauGB)

6. Versorgungsanlagen, Ver- und Entsorgung

Flächen für die Entsorgung
hier: Abwasserpumpstation (§ 9 (14) BauGB)

7. Grünflächen

Grünflächen, hier: privat (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 (1) Nr. 25 Abs. 6 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung unterschiedlicher Nutzungen; hier WA **

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
(LPB II – IV) (§ 9 (1) Nr. 23a BauGB)

Sichtdreiecke (Nachrichtliche Übernahme)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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 Ab s. 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 Ab s. 2 N DSchG).

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

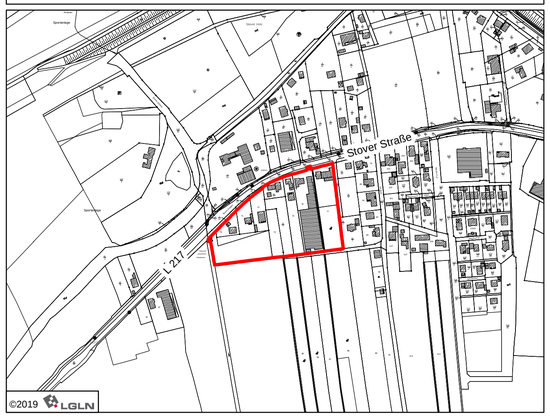
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S .3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S .3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne 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 (NKomVG) vom 17. Dezember2010 (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.

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 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 WA 1 dürfen bauliche Anlagen eine maximale Dach- bzw. Firsthöhe von 9,5 m und im WA 2 eine maximale Dach- bzw. Firsthöhe von 10,5 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 bzw. privaten 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. Erdwärmebohrungen) 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. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

5. 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 ** gekennzeichneten Bereiches der Einbau von schallgedämmten 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.

6. Erhalt von Einzelbäumen

Der in der Planzeichnung, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, als zu erhalten festgesetzte Einzelbaum ist durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes Ersatz zu leisten. Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm.

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

7.1 Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke

Innerhalb der 3 m bzw. 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 2-reihige bzw. 3-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
Alnus glutinosa	Schwarzerle	2 j. v. S. 80/120
Carpinus betulus	Hainbuche	3 j. v. S. 60/100
Fraxinus excelsior	Esche	3 j. v. S. 80/120
Prunus avium	Vogelkirsche	3 j. v. S. 80/120
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche	3 j. v. S. 80/120
Quercus robur	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
Corylus avellana	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60/100
Rhamnus frangula	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
Salix aurita	Ohrweide	1 j. v. S. 60/ 80
Salix cinerea	Grauweide	1 j. v. S. 60/ 80
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 80/120 -> 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand in der 3 m breiten Anpflanzungsfläche ist 1,0 m x 1,25 m auf Lücke. Reihen- und Pflanzabstand in der 5 m breiten Anpflanzungsfläche ist 1,25 m x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

7.2 Begrünung der Baugrundstücke

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist pro Baugrundstück ein standortgemäßer und gebietstypischer Laubbaum, wie z.B. Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*) oder Vogelkirsche (*Prunus padus*), in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm (in 1 m über dem Erdboden gemessen) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können pro Baugrundstück zwei Hochstamm-Obstbäume aus anzutreffenden Lokalsorten, wie z.B. Altländer Pfannkuchen, Altländer Rosenapfel, div. Prinzenapfelsorten, Ruhm aus Vierlanden, Schöner aus Boskoop mit einem Mindeststammumfang von 10 - 12 cm (in 1 m über dem Erdboden gemessen) gepflanzt werden. Eine Anrechnung von bereits vorhandenen Bäumen auf dem Baugrundstück, ausgenommen als zu erhalten festgesetzter Einzelbaum, ist auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume zulässig.

Umsetzung: Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels mind. zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Wohngebäude zu pflanzen. Bei Ausfällen ist ein gleichartiger Ersatz in der folgenden Pflanzperiode zu leisten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Südlich Stover Straße".

2. Gestaltung der Außenwände

2.1 Außenwände von Hauptgebäuden sind aus Sichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun (in Annäherung an die RAL-Farben 2001, 3000, 3001, 3009, 3013, 3016, 8000-8004) auszuführen. Bei Wohngebäuden ist neben Sichtmauerwerk auch Holz sowie Putz in den Farben erd- bis sandfarben (in Annäherung an die RAL-Farben 1001, 1002, 1014, 1015, 1024, 8001) zulässig. Weißer Putz ist unzulässig.

2.2 Die Verwendung von glänzenden Materialien, verspiegelten Fensterscheiben, und reflektierenden Oberflächen ist unzulässig.

3. Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten

3.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind für die Hauptdachflächen von Gebäuden aus-schließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 22° und maximal 50° auszuführen. Ausnahmen sind über Erkern, runden oder abgerundeten Gebäudeteilen zulässig.

3.2 Als Dacheindeckungsmaterialien der Hauptdachflächen sind Dachsteine aus Beton oder Dachziegel in den Farbbereichen rot bis rotbraun (in Annäherung an die RAL-Farben 2001, 3000-3011, 8001-8004, 8008, 8012, 8016, 8024) sowie anthrazit (in Annäherung an die RAL-Farben 7016, 7021, 7024) einschließlich produktionsbedingter Abweichungen zulässig. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer.

Weiche Bedachungen sind zulässig, wenn die Anforderungen der NBauO bezüglich der Brandsicherheit erfüllt sind.

Reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig.

3.3 Abweichend davon sind Anlagen zur Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht zulässig.

3.4 Dachaufbauten und/oder Quergiebel eines Hauptgebäudes dürfen ihrer Gesamtlänge 60% der Trauflänge der ihr zugeordneten Dachseite nicht überschreiten.

3.5 Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten sowie zwischen Dachaufbauten und der Außenwand des darunter liegenden Geschosses muss mindestens 1,50 m betragen. Für Dachaufbauten sind auch patinierende Metalle wie Zink, Blei oder Kupfer sowie Holz zulässig.

3.6 Ausgenommen von den unter 3.1 bis 3.5 aufgeführten Bauvorschriften sind Eingangsüberdachungen, Dächer von Wintergärten oder gläsernen Fassadenvorbauten/-elementen, von Garagen und überdachten Stellplätzen bzw. Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

4. Einfriedungen

4.1 Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen an der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. privaten Zuwegung zugewandten Seite eine Höhe von maximal 1,0 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Einfriedungen in Form von Laubhecken. Bezugspunkt ist jeweils die angrenzende öffentliche bzw. private Straßenverkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

4.2 In dem allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen aus Holz, Steinmauern, Stabmetallzäunen, Maschendrahtzäunen sowie Laubhecken zulässig. Kombinationen aus den genannten Materialien sind ebenfalls zulässig.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

6. Ausnahmen 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

Bebauungsplan Nr. 25
„Südlich Stover Straße"

(Mit örtlichen Bauvorschriften)

Entwurf

Maßstab: 1 : 1.000
Stand: 05.10.2021