

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. 24 „Heinrichshof“ bestehend aus der Planzeichnung, den obestehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Drage, den 14.07.2022

L.S. gez. Müggenburg
(Müggenburg)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 24.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Heinrichshof“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 25.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Drage, den 14.07.2022

L.S. gez. Müggenburg
(Müggenburg)
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 weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.08.2019). Sie sind 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 06.07.2022

L.S. gez. Lemmerman
(Vermessungsamt)

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 „Heinrichshof“ wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27256 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261/92930 Fax: 04261/929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den 29.06.2022

gez. M. Diercks
(Diercks)
Planverfasser

4. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 24.10.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 „Heinrichshof“ 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 25.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 „Heinrichshof“ und der Begründung haben vom 05.12.2019 bis zum 05.01.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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

Drage, den 14.07.2022

L.S. gez. Müggenburg
(Müggenburg)
Bürgermeister

5. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 18.06.2020 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 „Heinrichshof“ und der Begründung zugestimmt und seine wiederholte öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der wiederholten öffentlichen Auslegung wurden am 25.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 „Heinrichshof“ und der Begründung haben vom 06.07.2020 bis 07.08.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Drage, den 14.07.2022

L.S. gez. Müggenburg
(Müggenburg)
Bürgermeister

6. Der Rat der Gemeinde Drage hat den Bebauungsplan Nr. 24 „Heinrichshof“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.09.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Drage, den 14.07.2022

L.S. gez. Müggenburg
(Müggenburg)
Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 24 „Heinrichshof“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 24 „Heinrichshof“ ist im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB am 28.07.2022 erneut ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Heinrichshof“ tritt damit gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 22.07.2021 in Kraft.

Drage, den 28.07.2022

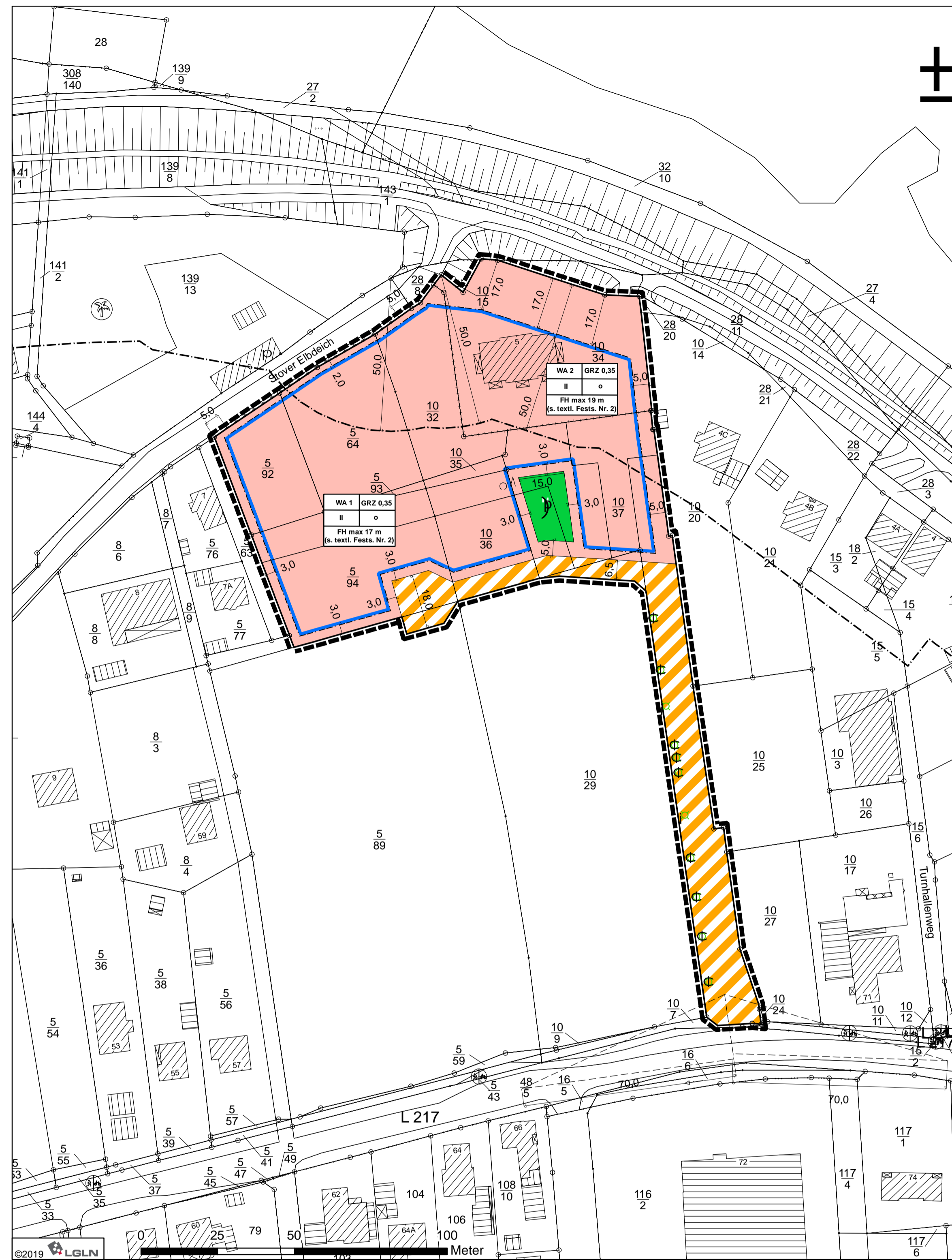
L.S. gez. Müggenburg
(Müggenburg)
Bürgermeister

8. Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Heinrichshof“ oder im Falle von Abwägungsmängeln innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes 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 _____

(Müggenburg)
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 (NKomVG) 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

Örtliche Bauvorschrift

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die rechtsverbindliche Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

In dem allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden gem. § 4 Abs. 2 BauNVO Nutzungen zulässig:

- § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO - Wohngebäude
- § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume (*Quercus robur*, *Quercus robur*) sind durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung einer Stieleiche (*Quercus robur*) zu ersetzen. (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm)

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

3. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

3.1 Anpflanzung von Einzelbäumen

Entlang der Privatstraße sind zu dem bestehenden Baumbestand zwei großkronige Laubbäume anzupflanzen (symbolische Darstellung in der Planzeichnung) und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist gleichartiger Ersatz zu leisten. Es sind Stieleichen (*Quercus robur*) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu verwenden.

3.2 Begrünung der Baugrundstücke

Die Baugrundstücke sind durch Bäume zu gliedern. Pro Baugrundstück sind ein standortgerechter, gebietstypischer Laubbaum oder alternativ zwei Hochstamm-Obstbäume, aus anzutreffenden Lokalsorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bereits vorhandene Bäume werden auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet.

Auswahl der Arten:

Laubbäume	
<i>Quercus robur</i>	Eiche
<i>Alnus glutinosa</i>	Erlé
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Obstbäume	Apfel
Atländler Pfannkuchen	Boskoop
Bremervörder Winterapfel	Finkenwerder Prinz
Holsteiner Cox	Jakob Lebel
	Pflaumen, Zwetschen und Renekloden
Bühler Frühzwetsche	Hauszwetsche
Oullins Reneklode	Königin Victoria
	Birnen
Conferencebirne	Köstliche von Charneu
Petersbirne	Speckbirne
	Süßkirschen
Büttners Rote Knorpelkirsche	Gr. Prinzessinkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche	Kronprinz zu Hannover
Schneiders Späte Knorpelkirsche	Zum Felde Frühe Schwarze

Die zu verwendende Pflanzqualität ist bei den Laubbäumen Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm. Die Obstbäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu verwenden. Die Anpflanzungen müssen spätestens drei Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen fachgerecht durchgeführt sein. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung gemäß der obigen Artenliste und Pflanzqualität zu ersetzen.

4. Private Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünfläche sind neben der gärtnerischen Nutzung auf einer Fläche von ca. 300 m² Obstbäume in einem Pflanzraster von 8 m x 8 m anzupflanzen. Die Umsetzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer. Die Anpflanzungen müssen spätestens drei Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen fachgerecht durchgeführt sein.

Es sind Obstbäume regionaler Sorten in der Qualität Hochstamm, Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu verwenden. Eine Auswahl regionaler Sorten ist der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 zu entnehmen. Als Anwachshilfe ist jeder Hochstamm mittels mind. zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren und mit einem Verbisschutz zu versehen. Abgängige Obstbäume sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

§ Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,35 Grundflächenzahl, Höchstmaß
(§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
II Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
(§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
(§ 22 (4) BauNVO)
Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
hier: Privatstraße

5. Naturschutz

Erhalt von Bäumen
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Anpflanzung von Bäumen
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

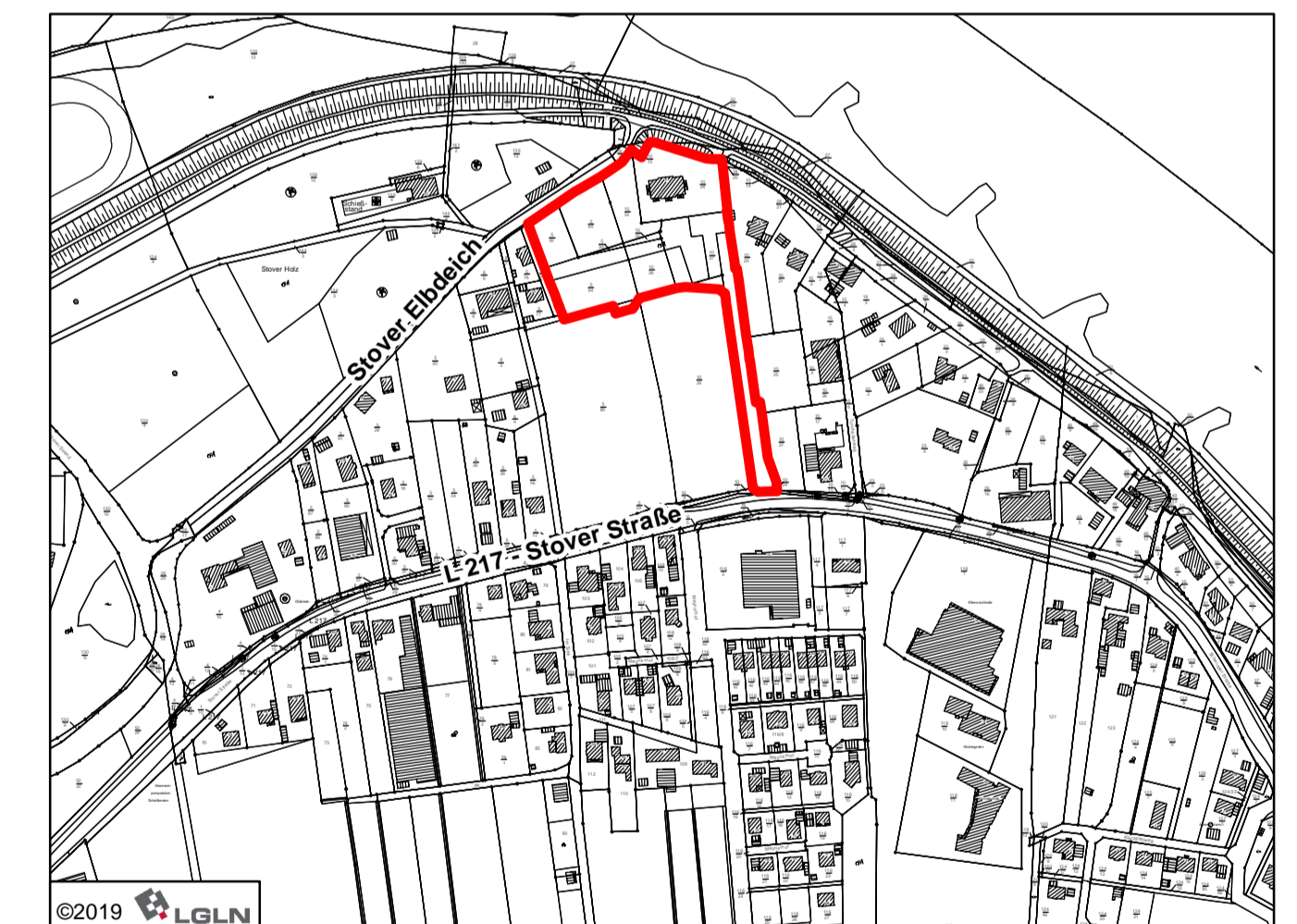
6. Grünflächen

Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
hier: private Grünfläche

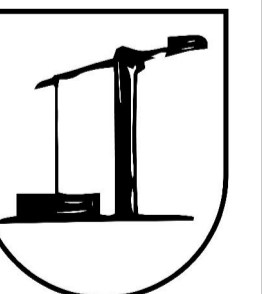
7. Sonstige Planzeichen

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

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



Gemeinde Drage



Bebauungsplan Nr. 24 „Heinrichshof“

Abschrift

Maßstab: 1 : 1.000
Stand: 05.06.2020