

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 19.10.2021 die Aufstellung und Ergänzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Drage, den 29.02.2024

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 11.05.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich.

Winsent/Luhe, den 21.02.2024

L.S. gez. Lindenhal
(Katasteramt)

3. Der Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27358 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den 15.02.2024

gez. M. Diercks
(Diercks)
Planverfasser

4. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 13.07.2023 dem Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ und der Begründung haben vom 16.08.2023 bis zum 18.09.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungunterlagen auf der Homepage der Gemeinde Drage zur Verfügung gestellt.

Drage, den 29.02.2024

L.S. gez. Müggenburg
(Müggenburg)
Bürgermeister

5. Der Rat der Gemeinde Drage hat die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.12.2023 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Drage, den 29.02.2024

L.S. gez. Müggenburg
(Müggenburg)
Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ ist damit am 07.03.2024 in Kraft getreten.

Drage, den 07.03.2024

L.S. gez. Müggenburg
(Müggenburg)
Bürgermeister

7. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ sind
- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhalten des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder
- gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel der Abwägung
nicht geltend gemacht worden.

Drage, den _____

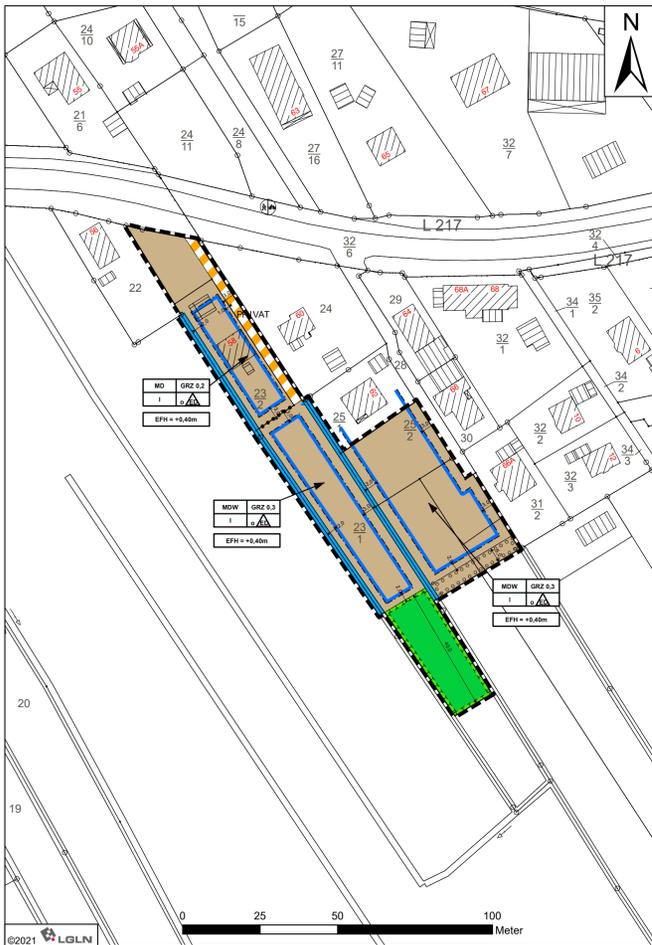
(Müggenburg)
Bürgermeister

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 die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“, bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Drage, den 29.02.2024

L.S. gez. Müggenburg
(Müggenburg)
Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

In dem Dorfgebiet MD sind die folgenden nach § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen in Abwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO zulässig:

- § 5 Abs. 2 Nr. 1 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- § 5 Abs. 2 Nr. 2 Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- § 5 Abs. 2 Nr. 3 sonstige Wohngebäude
- § 5 Abs. 2 Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- § 5 Abs. 2 Nr. 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- § 5 Abs. 2 Nr. 6 sonstige Gewerbebetriebe
- § 5 Abs. 2 Nr. 8 Gartenbaubetriebe

In dem Dorfgebiet MD sind die folgenden nach § 5 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen in Abwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:

- § 5 Abs. 2 Nr. 7 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- § 5 Abs. 2 Nr. 9 Tankstellen
- § 5 Abs. 3 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

In dem Dörflichen Wohngebiet MDW sind die folgenden nach § 5a Abs. 2 zulässigen Nutzungen in Abwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO zulässig:

- § 5a Abs. 2 Nr. 1 Wohngebäude
- § 5a Abs. 2 Nr. 2 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- § 5a Abs. 2 Nr. 3 Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
- § 5a Abs. 2 Nr. 4 nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung

In dem Dörflichen Wohngebiet MDW sind die folgenden nach § 5a Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen in Abwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:

- § 5a Abs. 2 Nr. 5 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- § 5a Abs. 2 Nr. 6 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- § 5a Abs. 2 Nr. 7 sonstige Gewerbebetriebe
- § 5a Abs. 2 Nr. 8 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- § 5a Abs. 3 Nr. 1 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- § 5a Abs. 3 Nr. 2 Gartenbaubetriebe
- § 5a Abs. 3 Nr. 3 Tankstellen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2. Anpflanzung einer Strauchhecke

In der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzfläche ist eine 3-reihige Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern im Pflanzschema von 1,0 x 1,0 m anzupflanzen.

Artenauswahl: Hasel, Korbweide, Ohrweide, Aschweide, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schneeball, Faulbaum, Hundrose

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

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde 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.

3. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Umsetzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Planänderungsgebiet.

Die Fläche der Streuobstwiese ist vor der Bepflanzung mit zertifiziertem Regio-Saatgut für Extensives Grünland fachgerecht einzusäen. Zur Abgrenzung gegenüber der nördlichen und südlichen landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung sind Eichenspaltpfähle in den Ecken der Maßnahmenfläche fachgerecht zu installieren. Bei der Anlage einer Streuobstwiese sind Obstbäume regionaler Sorten der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm zu verwenden. Die Bäume sind in einem Pflanzraster von 8 x 8 m zu pflanzen. Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren und mit einem Verbisschutz zu versehen. Abgängige Obstbäume sind in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten.

Die Streuobstwiese ist als extensives Grünland, als Mähwiese mit 1 - 2 Mähterminen pro Jahr (1. Mahd nach dem 15.06.) zu nutzen. Das Mähgut ist abzufahren. Es ist mindestens alle 2 Jahre eine Mahd oder Mulchen erforderlich, um eine Verbuschung des Grünlandes zu vermeiden. Eine Düngung des Grünlandes ist nicht gestattet, ausgenommen ist eine bedarfsgerechte Punkt-Düngung an den Obstbaumstandorten. Eine Düngung mit Gülle, Klärschlamm und Gärresten/Endprodukten aus Biogasanlagen sind nicht zulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln aller Art ist nicht zulässig. Bei zwingender Erforderlichkeit ist in Einzelfällen das Einverständnis der Unteren Naturschutzbehörde vorher einzuholen.

4. 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.

5. Wasserflächen und wasserwirtschaftliche Festsetzungen

5.1 Die festgesetzten Entwässerungsgräben sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

5.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen und Carports) sowie Einfriedungen und Anpflanzungen müssen einen Abstand von 3 Metern zu den festgesetzten Gräben einhalten.

6. 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.

7. Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen sind auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen nicht zulässig.

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).

Grundwasserversalzungszone

Das Gebiet befindet sich in einer Grundwasserversalzungszone. Die Bohrtiefe für Erdwärmesonden ist daher auf 60 Meter Tiefe begrenzt.

Altlasten

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Harburg unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen ist zu beachten, dass die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie, gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, vom 01.10. bis 28.02 durchzuführen ist.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“.

2. Gestaltung der Außenwände

Außenwände sind aus Sichtmauerwerk, Fachwerk oder Holz herzustellen. Sichtmauerwerk ist in den Farben rot, rotbunt oder rotbraun auszuführen. Für Fachwerk und sonstige Holzflächen sind die Farböne natur, braun oder grün zu wählen. Unzulässig sind äußere Verkleidungen aus Blechen, Kunststoffen oder wellförmigen Fassadenplatten.

3. Gestaltung der Dächer

3.1 Dächer von Wohngebäuden sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 36° und maximal 50° auszuführen. Ausnahmen sind über Erkern, runden oder abgerundeten Gebäudeteilen zulässig.

3.2 Sichtbare Drempele sind nur zulässig bis zu einer Höhe von maximal 0,40 m über der darunterliegenden Geschossdecke, gemessen vom Rohfußboden.

3.3 Giebelseiten dürfen weder ganz noch teilweise abgewalmt werden.

3.4 Bei Gebäuden, die keine Wohngebäude sind, ist die Dachfläche mit einer Neigung von mindestens 18° auszuführen, ausgenommen hiervon sind Carports oder Gebäude, die an Wohngebäude mit mindestens einer Seite angebaut sind.

3.5 Für harte Bedachungen der Wohngebäude müssen Dachziegel oder Dachsteine in roten 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 sowie reflektierende Dacheindeckungen.

3.6 Dachaufbauten eines Gebäudes sind einheitlich zu gestalten und dürfen in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der Traufhöhe der ihr zugeordneten Dachseite nicht überschreiten, gemessen an der schmalsten Längsseite der Gaube. Der Abstand von Gauben zum Giebel muss mindestens 1/6 der Traufhöhe betragen.

3.7 Wintergärten, Solaranlagen und Vordächer sind zulässig und von den Anforderungen der Absätze 3.1 bis 3.6 ausgenommen.

4. Fassadenöffnungen

Fenster und Türen sind in stehenden Formaten auszuführen und müssen rechteckige Formate haben. Liegende oder quadratische Öffnungen sind zulässig, wenn die Teilung so vorgenommen wird, dass die einzelnen Elemente ein stehendes Format erhalten. Segmentbögen als oberer Abschluss sind zugelassen. Ausnahmsweise sind auch runde oder dreieckige Fensteröffnungen zulässig.

5. Gestaltung von Nebengebäuden

Bei Nebengebäuden ist die Dachfläche mit einer Neigung von mindestens 18° auszuführen, ausgenommen hiervon sind Carports und Gebäude, die mit mindestens einer Seite an das Wohngebäude angebaut sind. Carports sind aus Holz herzustellen.

Nicht zugelassen sind sichtbare großflächige Bedachungsmaterialien wie z.B. Bleche oder Wellplatten. Grasdächer sind zulässig.

6. Einfriedungen

Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen an der öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche zugewandten Seite eine Höhe von maximal 0,5 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Einfriedungen in Form von Laubhecken. Bezugspunkt ist jeweils die angrenzende Verkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

Allgemein sind Holzstaketenzäune in den Farbtönen natur, braun, grün oder weiß, Hecken, Natursteinmauern oder Mauern aus dem gleichem Material wie das Hauptgebäude zulässig. Nicht zulässig sind Koniferen oder ähnliche, nicht standortgerechte Gehölze.

7. Bestandsschutz

Alle bis zum Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschrift rechtmäßig entstandenen bzw. genehmigten Gebäude genießen hinsichtlich ihrer baulichen Gestaltung Bestandsschutz.

8. Ordnungswidrigkeiten

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

9. Ausnahmen und Befreiungen

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

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 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578).

- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S. 64).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
MDW Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,2 / 0,3 Grundflächenzahl, Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
I Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
EFH +0,40 m Maximal zulässige Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens, bezogen auf Oberkante fertiger Wohnweg (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (4) BauNVO)
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen

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

5. Wasserflächen, Flächen für Wasserwirtschaft

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

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

7. Grünflächen

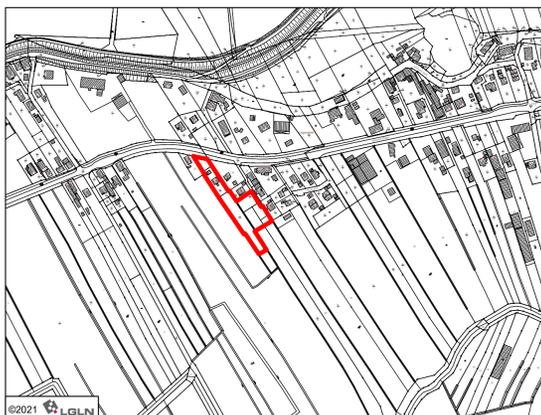
Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
***** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5.000



Gemeinde Drage



2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“

- mit örtlichen Bauvorschriften -

Abschrift

Maßstab: 1 : 1.000
Stand: 17.02.2023