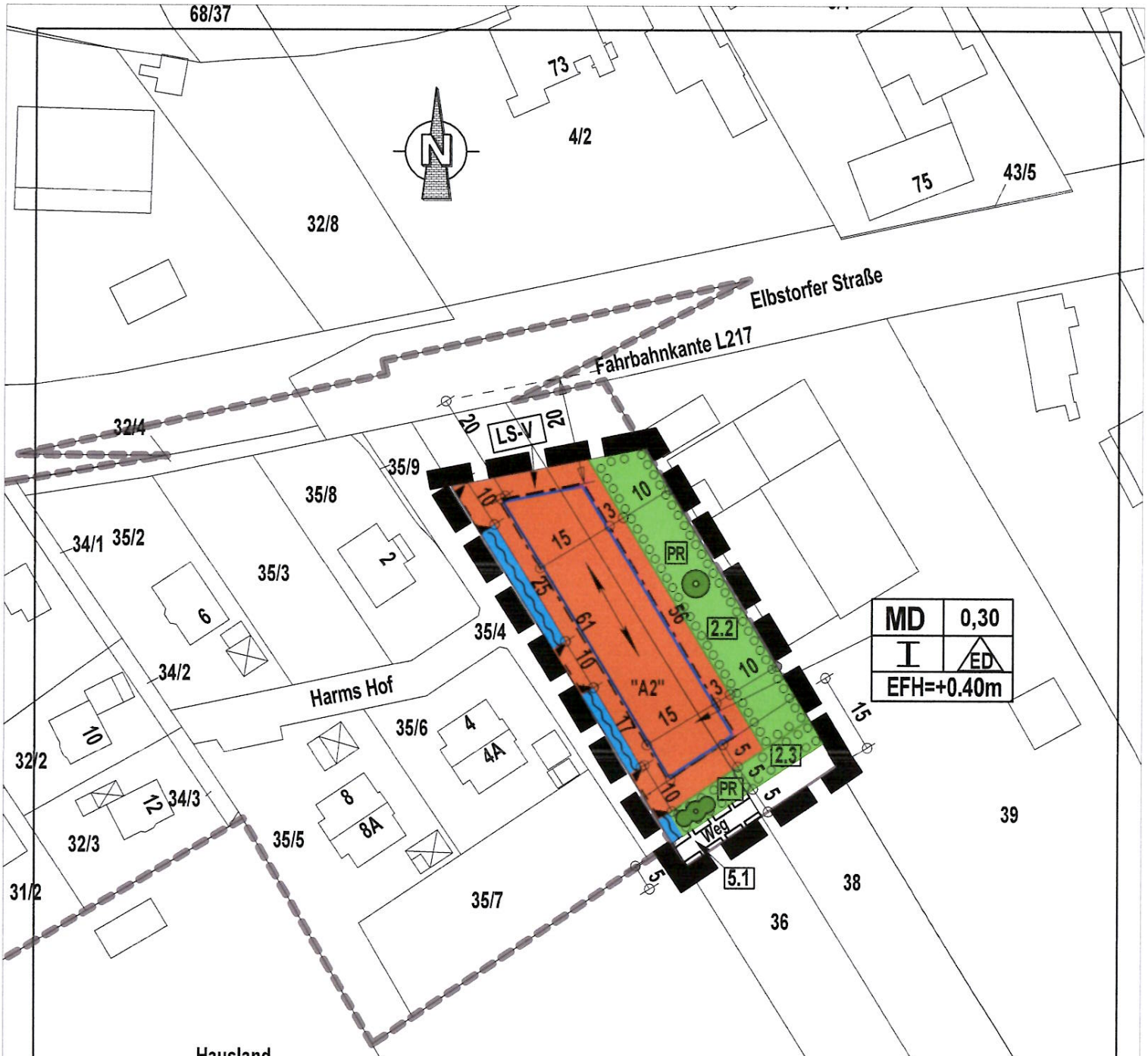

Planzeichnung M.1:1000

Quelle : Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (c) 2017

GEMEINDE DRAGE

Samtgemeinde Elbmarsch
Landkreis Harburg

1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr. 8 "Elbstorf-Mitte"

Entwurf

Stand : 29.05.2018

Datum : 09.11.2017	Name : entwurf	Maßstab : 1 : 1000

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Block, Rathausstraße 7 21423 Winsen
Tel.:04171-668020 FAX: 668021 E-Mail : info@architekt-block.de

1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr.8 "Elbstorf-Mitte"

PLANZEICHENERKLÄRUNG : gem. PlanzVO 90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9(1) Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

MD — Dorfgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9(1) Nr.1 BauGB, §16 BauNVO

0,30 — Grundflächenzahl

I — Anzahl der Vollgeschosse

EFH — maximal zulässige Höhe des fertigen Erdgeschoss-fußbodens, bezogen auf Oberkante fertiger Wohnweg

BAUWEISE, BAUGRENZEN
§ 9(1) Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

Baugrenze

ED — offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

WASSERFLÄCHEN § 9(1) Nr.16 BauGB

Entwässerungsgraben

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9(1) Nr.20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bäume

Sträucher

PR — Private Flächen

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

Einfahrtbereich

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.8 "Elbstorf-Mitte" (§9 (7) BauGB)

z.B. 2.2 — Nummer der textlichen Festsetzung

Hauptfirstrichtung

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

"A2" — Kennzeichnender Buchstabe zur Zuordnung einer Fläche die in einer textlichen Festsetzung angesprochen wird

LS-V — Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (vgl. textliche Festsetzung § 6, Lärmschutz)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.8 "Elbstorf-Mitte"

1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr.8 "Elbstorf-Mitte"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. § 8 der textlichen Festsetzungen erhält folgenden neue Fassung :
   Am Wohnweg, der im Westen an den Geltungsbereich der 1.Änderung und Ergänzung angrenzt, sind die Grundstückszufahrten im Bereich der Gräben und Mulden auf eine maximale Breite von 10.00 Metern gemäß der Planzeichnung zu beschränken.

2. Aus der Pflanzliste des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 wir die Rosskastanie gestrichen. Weiterhin wird die Liste um folgende Obstbäume ergänzt : Holzapfel, Wildbirne, Vogelkirsche

3. Die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 "Elbstorf Mitte" gelten auch für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

1. Die örtliche Bauvorschrift des Bebauungsplanes Nr. 8 "Elbstorf Mitte" gilt auch für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8

Rechtliche Grundlagen :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert d. Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990,
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990,
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012,
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010

in ihrer jeweils derzeit gültigen Fassung.

Textliche Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 8 "Elbstorf-Mitte"

§ 1 Ausschluß von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

In dem Dorfgebiet MD sind die folgenden, nach § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig :

- § 5 Abs.2 Nr.7 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- § 5 Abs.2 Nr.9 Tankstellen

Die folgenden, nach § 5 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig :

- § 5 Abs.3 Nr.1 Vergnügungsstätten

§ 2 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

2.1. Auf den nach § 9 Abs.1 Nr.25 a festgesetzten Pflanzflächen "2.1" entlang der L 217 ist auf je 50 qm der festgesetzten Fläche ein heimischer Laubbaum als Hochstamm anzupflanzen, zu erhalten, und bei Abgang zu ersetzen.

2.2. Auf der nach § 9 Abs.1 Nr.25 a festgesetzten Pflanzfläche "2.2" im Osten des Plangebietes ist eine extensive Streuobstwiese mit alten Sorten gemäß der Pflanzliste anzulegen. Die Pflanzdichte beträgt 50 qm pro Baum.

2.3. Auf den nach § 9 Abs.1 Nr.25 a festgesetzten Pflanzflächen "2.3" ist als südlicher Abschluß des Plangebietes eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste im Pflanzschema 1.00 x 1.00 m anzupflanzen.

§ 3 Nebenanlagen

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

§ 4 Erhalt von Gräben

Nebenanlagen und Einrichtungen müßen einen Abstand von mindestens 3.00 Metern von den festgesetzten Gräben einhalten. Die Gräben sind zu pflegen und zu erhalten. Eine Verrohrung der Gräben außerhalb der Grundstückszufahrten ist nicht zulässig. Bepflanzungen und Einfriedungen sind ebenfalls in einem Abstand von 3.00 Metern von den Gräben sowie in einem Abstand von 1.00 Meter von den festgesetzten Mulden nicht zulässig.

§ 5 Mit Geh-und Fahrrechten zu belastende Flächen

5.1. An der südöstlichen Grenze des Plangebietes ist die mit 5.1 bezeichnete Fläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer oder Pächter der Flurstücke 2/4 und 3/2 zu belasten.

5.2. An der nördlichen Grenze des Flurstückes 1/19 ist die mit 5.2 bezeichnete Fläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer oder Pächter der Flurstücke 1/17 und 1/21 und mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

§ 6 Passive Lärmschutzmaßnahmen

In den mit LS-V gekennzeichneten Bereichen sind bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden mit einem Abstand von weniger als 30.00 Meter von der Landesstraße L 217 in Räumen für den dauernden Aufenthalt von Menschen Schallschutzfenster der Klasse 4 einzubauen und lärmabschirmende Lüfter vorzusehen.

§ 7 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Die festgesetzten Müllsammelplätze sind von den Anliegern an den jeweiligen Wohnwegen zur Bereitstellung des Mülls als Gemeinschaftsanlage zu nutzen.

§ 8 (Grundstückszufahrten

Am Wohnweg im Osten des Plangebietes sind die Grunstückszufahrten im Bereich der Gräben und Mulden auf eine Breite von 4.00 Metern zu beschränken.)

§ 9 Gemeinschaftsanlagen

Die Mülltonnensammelplätze M1 und M2 werden nach § 9 (1) Nr. 22 BauGB den mit den Buchstaben A1 und A2 gekennzeichneten Grundstücksflächen als Gemeinschaftsanlage zugeordnet.

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung
(§ 9 Abs. 4, Abs. 6 BauGB i.V. mit § 84 NBauO)

1. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Elbstorf-Mitte".

2. Anforderungen im Geltungsbereich

2.1. 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 Farbtöne natur, braun oder grün zu wählen. Nicht zulässig sind äußere Verkleidungen aus Blechen, Kunststoffen oder wellförmigen Fassadenplatten.

2.2. Dächer

Dächer von Wohngebäuden sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 36° und maximal 50° auszuführen. Ausnahmen sind über Erkern, runden oder angerundeten Gebäudeteilen zulässig. Sichtbare Drempel sind nur zulässig bis zu einer Höhe von maximal 0.40 m über der darunterliegenden Geschoßdecke, gemessen vom Rohfussboden.
Giebelseiten dürfen werden ganz noch teilweise abgewalmt werden.
Bei Gebäuden, die keine Wohngebäude sind, ist die Dachfläche mit einer Neigung von midestens 18° auszuführen, ausgenommen hiervon sind Carports oder Gebäude, die an Wohngebäude mit mindestens einer Seite angebaut. sind.
Für harte Bedachungen 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.

2.3. Dachaufbauten

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

2.4. 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.

2.5. Sonstige Bauteile

Wintergärten, Solaranlagen und Vordächer sind zulässig und von den Anforderungen der Absätze 2.1. und 2.2. ausgenommen.

2.6. Nebengebäude

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.

2.7. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind zulässig :
- Holzstaketenzäune in der Farbtönen natur, braun, grün oder weiß
- Hecken
- Natursteinmauern oder Mauern aus dem gleichem Material wie das Hauptgebäude bis zu einer maximalen Höhe von 0.50 m.

Nicht zulässig sind :
- Koniferen oder ähnliche, nicht standortgerechte Gehölze

3. Bestandsschutz

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

4. Ordnungswidrigkeiten

Die Nichtbeachtung dieser örtlichen Bauvorschrift ist eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 91 Abs. 3 NBauO.
Ordnungswidrigkeiten können nach § 91 Abs. 5 NBauO mit Geldstrafen geahndet werden.

5. 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 §§ 85 und 86 NBauO.

Pflanzliste für Flächen mit Pflanzgeboten

Die Pflanzliste orientiert sich an der Pflanzliste, die im Rahmen der Dorferneuerung in der Gemeinde Drage entwickelt wurde.
Dabei sind Hochstämme vorzuziehen.

Bäume : Stieleiche, Hainbuche, Esche, Eberesche, Schwarzerle, Feldahorn, Winterlinde, Roßkastanie

Sträucher : Hasel, Korbweide, Ohrweide, Aschweide, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schneeball, Faulbaum, Hundsrose

Obstbäume : Apfel : z.B. Charlamowsky, Apfel von Croncels, Danziger Kantapfel, Englischer Goldpepping, Gelber Richard, Goldrenette von Blenheim, Grahams Jubiläums Apfel, Graue frz. Renette, Jacob Lebel, Kluster, Krügers Dickstiel, Landsburger Renette, Pomme d´Or, Purpurroter Cousinot, Schöner von Boskop, Seestermühler Zitronenapfel, Uelzener Kallwill, Uelzener Rambour.

Birnen : z.B. Bürgermeisterbirne, Bunte Juli-Birne, Clapps Liebling, Forellenbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Lusie Bonnen, Herrenhäuser Christ, Pastorenbirne, Runde Mundnetzbirne, Sommer-Rundnetzbirne, Sparbirne, Speckbirne, Kuhfuß, Herrenbirne, Pfundbirne, Triumpf von Wien, William Christ-Birne

Kirschen : z.B. Große Schwarze Knospelkirsche, Passius Früchte.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Drage diesen Bebauungsplan – **1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“** bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Drage, den 29.05.2018

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für diesen Bebauungsplan – 1. Änderung ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. 2017 I Nr. 25) maßgebend.

GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ umfasst die in der anliegenden Planzeichnung im Maßstab 1:1000 dargestellten Bereiche.

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 der Gemarkung Elbstorf
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens durch kommunale Körperschaften ist gestattet (§ 5 Abs. 3, Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gestzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.11.2017 die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.11.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Drage, den 29.05.2018

Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ wurde ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Architekt Thomas Block

21423 Winsen, den 29.05.2018

Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.02.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans – 1.Änderung und Ergänzung und der zugehörigen Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen Begründungen haben vom 05.03.2018 bis 05.04.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Drage, den 29.05.2018

Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan – 1.Änderung und Ergänzung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.05.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Drage , den 29.05.2018

Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplans – 1.Änderung und Ergänzung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 05.07.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg Nr. 27 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan – 1.Änderung und Ergänzung ist damit am 05.07.2018 rechtsverbindlich geworden.
Drage, den 16.07.2018

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans – 1.Änderung und des Flächennutzungsplans sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans – 1.Änderung nicht geltend gemacht worden.
Drage, den

Bürgermeister