TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Ausschluß von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO

Auf der Basis von § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, allgemeine Arten der Nutzung im Gewerbegebiet nicht zulässig :

- § 8 Abs. 2 Nr. 3 : Tankstellen

Die folgenden, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Gewerbegebiet nicht zulässig :

- § 8 Abs. 3 Nr. 3 : Vergnügungsstätten

Im Mischgebiet sind folgenden, allgemeine Arten der Nutzung nicht zulässig :

- § 6 Abs. 2 Nr. 7 : Tankstellen
- § 6 Abs. 2 Nr. 8 : Vergnügungsstätten, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

Die folgenden, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Mischgebiet nicht zulässig :

- § 6 Abs. 3 : Vergnügungsstätten

§ 2 Nutzungseinschränkung und Emissionsschutz

2.1 Im Gewerbegebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, die verfahrensbedingt das Emissionsniveau der folgenden Anlagen nicht überschreiten :
Autolackierereien, Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen, Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten, Grosswäschereien und grosse chemische Reinigungsanlagen, Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg Kautschuk je Stunde eingesetzt werden und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsniveau.

§ 3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1. In der Planstraßen A und B und C sind in einem Abstand von jeweils maximal 30 Metern beidseitig straßenbegleitende Bäume anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.
Dabei ist ein Lichtraumprofil von 4,70 m Höhe für die ordnungsgemäße Abfallentsorgung einzuhalten.
Zulässige Arten sind: : Feldahorn, Spitzahorn und Esche.

3.2. Auf den mit 3.2. bezeichneten Pflanzflächen nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist eine 5- reihige Hecke nach dem im Grünordnungsplan angegebenen Schema anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.
Die zu pflanzenden Arten und Größen sind dem Bepflanzungsschema des Grünordnungsplanes zu entnehmen. An den Gräben und als Abschluß zum Regenrückhaltebecken ist ein Wall aus dem anfallenden Bodenaushub in einer Höhe von 1.00 Metern gemäß Schnitt A-A des Bepflanzungsschemas anzulegen.

3.3. Auf der Fläche für Ersatzmaßnahmen sind folgende Maßnahmen durchzuführen :
- Die intensiv genutzte Ackerfläche wird aus der Nutzung genommen, ein weiterer Düngungseintrag ist nicht zulässig.
- Es sind punktuell Weidengebüsche in einer Größe von 50 bis 100 qm als Initialpflanzung für eine zugelassene Verbuschung anzupflanzen.
- An der nordwestlichen Grenze der Ausgleichsfläche ist der vorhandene Graben zur Wiedervernässung der Flächen zu kappen.
- Die Fläche ist ansonsten der Sukzession zu überlassen.

§ 4 Fassadenbegrünung

Bei fensterlosen Fassadenteilen mit einer Länge von mehr als 5.00 Metern ist eine Fassadenbegrünung - pro angefangenen 3.00 Meter fensterloser Fassade ist eine Kletterpflanze anzupflanzen - vorzunehmen.

§ 5 Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

5.1. Die auf der Planzeichnung mit 5.1. bezeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer oder Pächter der Flurstücke 6/22 sowie 6/20 zu belasten.

5.2. Die auf der Planzeichnung mit 5.2. bezeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Drage zu belasten.

§ 6 Maximale Anzahl der Wohnungen

In dem Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GE) ist je Baugrundstück ausnahmsweise maximal eine Wohnung für den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter oder für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.

§ 7 Passiver Lärmschutz

Im Mischgebiet sind bei der Unterschreitung eines Mindestabstandes von Wohngebäuden von 30.00 Metern zur Landesstraße L 217 an der Nord-, Ost und Westseite des Gebäudes Schallschutzfenster der Klasse 4 sowie in Schlafräumen lärmabschirmende Lüfter einzubauen.

§ 8 Ausnutzung des zweiten Vollgeschosses

Im Mischgebiet mit zwei zulässigen Vollgeschossen ist das zweite Vollgeschoss nur als ausgebautes Dachgeschoss zulässig (§ 31 (1) BauGB).

§ 9 Beseitigung von Oberflächenwasser

Das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

§ 10 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Der Müllsammelplatz M1 wird nach § 9(1) Nr. 22 BauGB den mit A1 in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundstücksflächen als Gemeinschaftsanlage zugeordnet.
Die festgesetzten Müllsammelplätze sind für die Bereitstellung des Hausmülls und der Wertstoffsammlung (Grüner Punkt) zu nutzen.

Rechtliche Grundlagen :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.1995
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996

in ihrer jeweils gültigen Fassung

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

und der §§ 56,97,98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.1995,

und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996, in ihrer jeweils gültigen Fassung

hat der Rat der Gemeinde Drage diesen Bebauungsplan Nr.4 A "Erweiterung Gewerbegebiet Drennhausen" einschließlich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gewerbegebiet Drennhausen", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen §§ 1-10, der Begründung, sowie den anliegenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Drage, den 01.08.2002 gez. Harden Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 29.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.4 A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 02.03.2000 bis 21.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Drage, den 01.08.2002 gez. Harden Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage : Flurkartenwerk der Gemeinde Drage
Gemarkung Drennhausen, Flur 21 (1), Maßstab 1:1000

Erlaubnisvermerk : Vervielfältigungserlaubnis für die Gemeinde Drage durch das Vermessungsbüro Thiemens&Siemer vom 23.02.2000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach. (Stand vom 23.02.2000)
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Winsen/Luhe, den 01.08.2002 Unterschrift

Verfassererklärung

Der Bebauungsplan Nr. 4 A wurde im Auftrag und im Einverständnis der Gemeinde Drage ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Architekt Thomas Block, Drage.

Dipl.-Ing. Thomas Block

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 29.02.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.03.2000 bis 11.04.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Drage, den 01.08.2002 gez. Harden Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Drage hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2/3 BauGB in seiner Sitzung am 06.09.2000 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Drage, den 01.08.2002 gez. Harden Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden..

Drage, den ..... gez. Harden Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Drage, den ..... Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Drage, den ..... Bürgermeister

ORTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

(§ 9 Abs. 4 , Abs. 6 BauGB i.V. mit §§ 56, 97 und 98 NBauO)

1. Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung umfaßt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 A "Erweiterung Gewerbegebiet Drennhausen".

2. Anforderungen im Geltungsbereich

2.1 Farbgebung
Im Mischgebiet sind für Dächer nur rote, nicht glänzende Farbtöne zulässig.

2.2. Dächer
Dächer sind als geneigte Konstruktionen mit einem Neigungswinkel von mindestens 15 Grad im Gewerbegebiet sowie zwischen 38° und 50° im Mischgebiet auszuführen. Flachdächer (Dachneigung 0-5 Grad) sind im Gewerbegebiet als Ausnahmen nur in Verbindung mit einer umlaufenden Attika zulässig. Die umlaufende Attika soll den Eindruck eines geneigten Daches vermitteln, der Dachneigungswinkel muß hier mindestens 15 Grad betragen. Ausgenommen von diesen Vorschriften sind Kleingaragen.

2.3. Höhenvorgabe
Die Höhe baulicher Anlagen wird als maximale Höchstgrenze über dem Bezugspunkt festgelegt.Oberkante bauliche Anlage als Bezugspunkt : 10.00 m.
Bezugspunkt der Hohenvorgabe ist die öffentliche Verkehrsfläche ab fertiger Fahrbahndecke vor dem jeweiligen Baugrundstück.

2.4. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufe anzubringen.

2.5. Drempel
Drempel sind im Mischgebiet nur zulässig, wenn an der Aussenkante des Baukörpers ein Mass von 1.25 m zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Dachhaut nicht überschritten wird.

3. 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(2), 85 und 86 NBauO.

4. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrigkeiten regeln sich gemäß § 91 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO)
- 1. Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer den §§ 2.1. bis 2.5. dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
- 2. Ordnungswidrigkeiten werden gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet, der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 (5) NBauO.

PLANZEICHENERKLÄRUNG :

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1) Nr.1 BauGB

- GE – Gewerbegebiet hier : mit Nutzungseinschränkung
- Mischgebiet

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

- 0.60 Grundflächenzahl § 16 BauNVO
- II Anzahl der Vollgeschosse (Einschränkung siehe textliche Festsetzung § 8)

BAUWEISE, BAUGRENZEN § 9(1) Nr.1 BauGB

- o offene Bauweise § 22 BauNVO
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN § 9(1) Nr.11 BauGB

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN § 9(1) Nr.12,14 BauGB

- Elektrizität
- Abfallentsorgung (Grüner Punkt)

WASSERFLÄCHEN § 9(1) Nr.16 BauGB

- Entwässerungsgraben

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

GRÜNFLÄCHEN § 9(1) Nr.15 BauGB

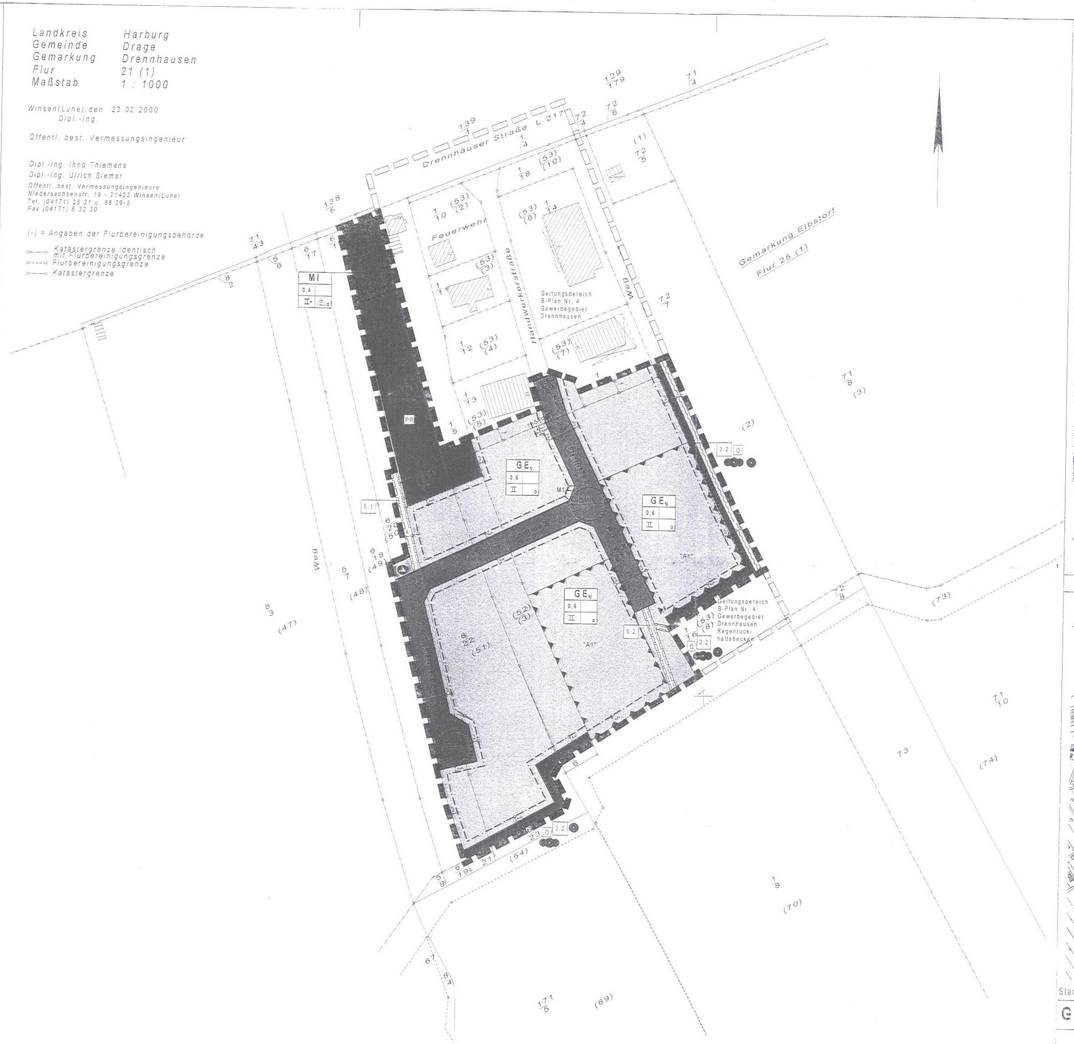
- Grünflächen
- Private Grünflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9(7) BauGB
- 2.0 | 3.2 Nummer der textlichen Festsetzung
- "A1" Kennzeichnender Buchstabe zur Zuordnung einer Fläche die in einer textlichen Festsetzung angesprochen wird
- Umgrenzung von Grundstücken, für die Gemeinschaftsanlagen bestimmt sind (§ 9 Abs.9 Nr.11 BauGB)
- M1 Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (Müllsammelsraätze) § 9(1) Nr.14 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9(1) Nr.21 BauGB

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise



Landkreis Harburg
Gemeinde Drage
Gemarkung Drennhausen
Flur 21 (1)
Maßstab 1 : 1000

Winsen(Luhe),den 23.02.2000
Dipl.-Ing.

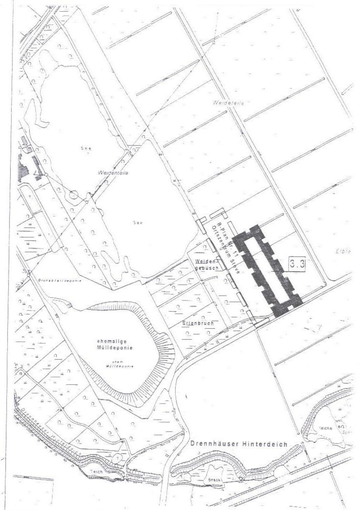
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Ihno Thiemens
Dipl.-Ing. Ulrich Siemer
Öffentl. best. Vermessungsingenieure
Niedersachsenstr. 18 - 21423 Winsen(Luhe)
Tel. (04171) 25 31 o. 88 29-0
Fax (04171) 6 32 38

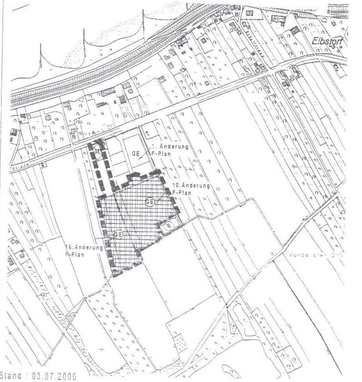
(-) = Angaben der Flurbereinigungsbehörde

Katastergrenze identisch mit Flurbereinigungsgrenze
Flurbereinigungsgrenze
Katastergrenze

FLÄCHE FÜR ERSATZMASSNAHMEN M. 1:5000



Übersichtsplan M. 1:5000



Stand : 03.07.2000

GEMEINDE DRAGE

Samtgemeinde Elbmarsch
Landkreis Harburg

Bebauungsplan Nr. 4 A
"Erweiterung Gewerbegebiet Drennhausen"
mit örtlichen Bauvorschriften
einschließlich Teilaufhebung B-Plan Nr. 4 "Gewerbegebiet Drennhausen"

Gezeichnet: Block	Geändert:	Maßstab: 1:1000
Datum: 26.09.1996	Name: entwurf.prt	

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Block
Elbdeich 2 b 21403 Drage/Elbe Tel.: 04177 / 7761 FAX: 7