

# 1. AUSFERTIGUNG

GEMEINDE DRAGE IM LANDKREIS HARBURG

## Örtliche Bauvorschrift

gemäß § 56 Nr.1 NBauO über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes

Stand vom

---

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.08.1976 (BGBl.I S.2256, ber. S.3617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl.I S. 949) und der §§ 56, 91 Abs.3, 5 u.97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.07.1973 (Nds. GVBl. S.259), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.12.1983 (Nds.GVBl.S.63), i.V.m. § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.07.1978 (Nds.GVBl.S. 560), zuletzt geändert durch die 3. Verordnung zur Änderung des DVBBauG vom 22.12.1982 (Nds.GVBl.S.545) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S.229) hat der Rat der Gemeinde DRAGE diese örtliche Bauvorschrift, bestehend aus den nachstehenden textlichen Vorschriften über die Gestaltung und den nachstehenden Anlageplänen 1 bis 9, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

---



*Loeders*  
Ratsvorsitzender

*Romer*  
Gemeindedirektor

## Inhaltsübersicht

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Anforderungen im Geltungsbereich
- § 3 Bestandsschutz
- § 4 Ordnungswidrigkeiten
- § 5 Ausnahmen und Befreiungen

Aufgrund der §§ 56 und 97 der NBauO werden für bestimmte Teile des Gemeindegebietes nachfolgende besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden gestellt.

Um die durch die historische Bebauung der "Winsener Marsch" geprägten Ortsbilder mit ihren großen Satteldachflächen, rotem Mauerwerk und farbig gestrichenem Fachwerk in ihrer Wirkung zu erhalten, zu schützen und durch angepaßte Bauformen zu ergänzen, dürfen Baumaßnahmen und bauliche Anlagen im Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift nur nach Maßgabe der Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift durchgeführt werden.

## § 1 Geltungsbereich

- (1) Die örtliche Bauvorschrift gilt für bestimmte Teile des Gemeindegebietes, die in den Anlageplänen 1 bis 9 als Bestandteil dieser Satzung gekennzeichnet sind. Die Übersichtspläne A und B erleichtern die Auffindbarkeit der vorgenannten Teilpläne.
- (2) Von der Kennzeichnung unter (1) sind Bereiche in den Ortsteilen Fahrenholz, Hunden, Uhlenbusch, Drage, Drennhausen, Elbstorf, Stove, Schwinde und Krümse erfaßt.
- (3) Diese Anforderungen gelten auch für Baumaßnahmen, die gemäß § 69 NBauO ohne Genehmigung durchgeführt werden dürfen.

## § 2 Anforderungen im Geltungsbereich

(siehe zeichnerische Erläuterungen auf der Beilage zur Begründung)

### 1.0 Außenwände

- 1.1 Gebäude sind mit Außenwänden von mindestens 2,0 m Höhe, gemessen ab Oberkante Sohlplatte des Erdgeschosses, zu versehen.
- 1.2 Außenwände von Gebäuden sind in den Farbtönen ziegelrot, braun oder lehmgelb zu gestalten. Fachwerkhölzer dürfen<sup>nur</sup> in den Farbtönen weiß, braun oder grün gestrichen werden.
- 1.3 Nicht zugelassen für die unter 1.2 aufgeführten Flächen sind äußere Verkleidungen aus Blechen, aus Kunststoffen, aus keramischem Material und aus kunststoffbeschichtetem Material, Dazu gehören auch Prägnungen von Ziegelsteinformen auf Dachpappen und artverwandten Materialien.

1.4 Die Verwendung von wellförmigen Fassadenplatten aus Asbestzement oder aus bituminösem Material ist nur bei landwirtschaftlichen Gebäuden zulässig.

1.5 Ausnahmen:

Von 1.1, 1.2 und 1.3 für Gewächshäuser.

2.0 Dächer

2.1 Dächer von Gebäuden sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 36 Grad und mit Dachüberständen auszuführen. Giebelseiten dürfen nur ganz oder teilweise abgewalmt werden, wenn die Neigung der Hauptdachfläche mindestens 45 Grad beträgt. In Altortsteilen von Krümse und Mover sind die Dächer mit einer Neigung von wenigstens 45 Grad auszuführen.

2.2 Bei Gebäuden, die keine Wohngebäude sind, ist die Dachfläche als symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 18 Grad auszuführen.

2.3 Bei Verwendung von harten Bedachungsmaterialien ist der Farbton rot oder braun zu wählen.

2.4 Nicht zugelassen sind Bedachungen aus Blechen, aus Kunststoffen oder aus kunststoffbeschichtetem Material.

2.5 Bei Gebäuden, die keine Wohngebäude sind und bei Gebäuden, deren überwiegender Grundflächenanteil nicht dem Wohnen dient (alte Wohn-Wirtschaftsgebäude), kann die Bedachung bei der Eindeckung mit Wellplatten zusätzlich zu den Farbtönen rot und braun auch der Farbton anthrazit gewählt werden.

## 2.6 Ausnahmen:

- a) von 2.1, 2.2 und 2.3 für Gewächshäuser
- b) von 2.2, 2.3 und 2.4 für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 20 m<sup>2</sup>.

## 3.0 Sockel

3.1 Die sichtbaren Sockelflächen von Gebäuden sind im Material und im Farbton der Außenwand des Gebäudes entsprechend auszuführen.

3.2 Die Verwendung von Naturstein ist nur als Granit oder Sandstein zulässig.

3.3 Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 60 cm betragen. Gebäude, die wegen hohen Grundwasserstandes eine höhere Sockelhöhe erhalten, sind mit Bodenauffüllungen zu versehen.

## 4.0 Dachgauben

4.1 Dachgauben dürfen nur ausgeführt werden bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 45 Grad.

4.2 Die Länge einer Gaube oder die Summe der Längen mehrerer Gauben darf die Hälfte der Traufenlänge der ihr zuzuordnenden Dachseite nicht überschreiten. Die Länge einer einzelnen Gaube darf das Maß von 4,0 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Gauben soll mindestens 2,0 m und der Abstand vom Giebel mindestens 4,0 m betragen.

4.3 "Negativgauben" bzw. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

## 5.0 Drempel

5.1 Drempel dürfen nur ausgeführt werden in einer Höhe bis zu 40 cm ab Oberkante der darunterliegenden Decke.

## § 3 Bestandsschutz

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

## § 4 Ordnungswidrigkeiten

Wer die Anforderungen gemäß § 2 dieser örtlichen Bauvorschrift nicht beachtet, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 91 Abs.3 NBauO.

Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Deutsche Mark geahndet werden (§ 91 Abs.5 NBauO).

## § 5 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift bestimmen sich nach den §§ 85 und 86 NBauO.

---

### Verfahrensmerkmale

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.06.1982 den Erlaß einer örtlichen Bauvorschrift gem. § 56 Nr. 1 über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 (1) BBauG am 26. 06. 1982 ortsüblich bekannt gemacht.

*Romer*

---

Gemeindedirektor

---

### Vervielfältigungsvermerke

Als Grundlage der Anlagepläne 1 bis 9 dient die Deutsche Grundkarte 1:5.000, herausgegeben vom Katasteramt Winsen im Jahr 1983.

Vervielfältigungserlaubnis wurde der Gemeinde DRAGE am 16.02.1983 durch das Katasteramt Winsen mit dem Aktenzeichen V 4 4657/82 erteilt.

---

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von dem Architekten Heinz Meyer, Neuetorstraße 3, 2120 Lüneburg.

Lüneburg, den 23. Februar 1983

*Oliver Meyer*

---

Planverfasser

---

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.04.1984 dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.4.84 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung haben vom 4.05.1984 bis 6.06.1984 gem. § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

DRAGE, den 07. Jan. 1985

*Romer*

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 2 a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 10.12.1984 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

DRAGE, den 07. Jan. 1985

*Romer*

Gemeindedirektor

Die örtliche Bauvorschrift ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde Landkreis Harburg, (AZ.: 61-Dra 2 Ö/85) vom heutigen Tage ~~unter Auflagen/ mit Maßgaben~~ gem. § 97 Abs. 1 NBauO i. Verb. m. § 11 BBauG genehmigt.

Winsen/Luhe, den 11. Feb. 1985  
Genehmigungsbehörde, Landkreis Harburg

Landkreis Harburg  
Der Oberkreisdirektor  
Im Auftrage:

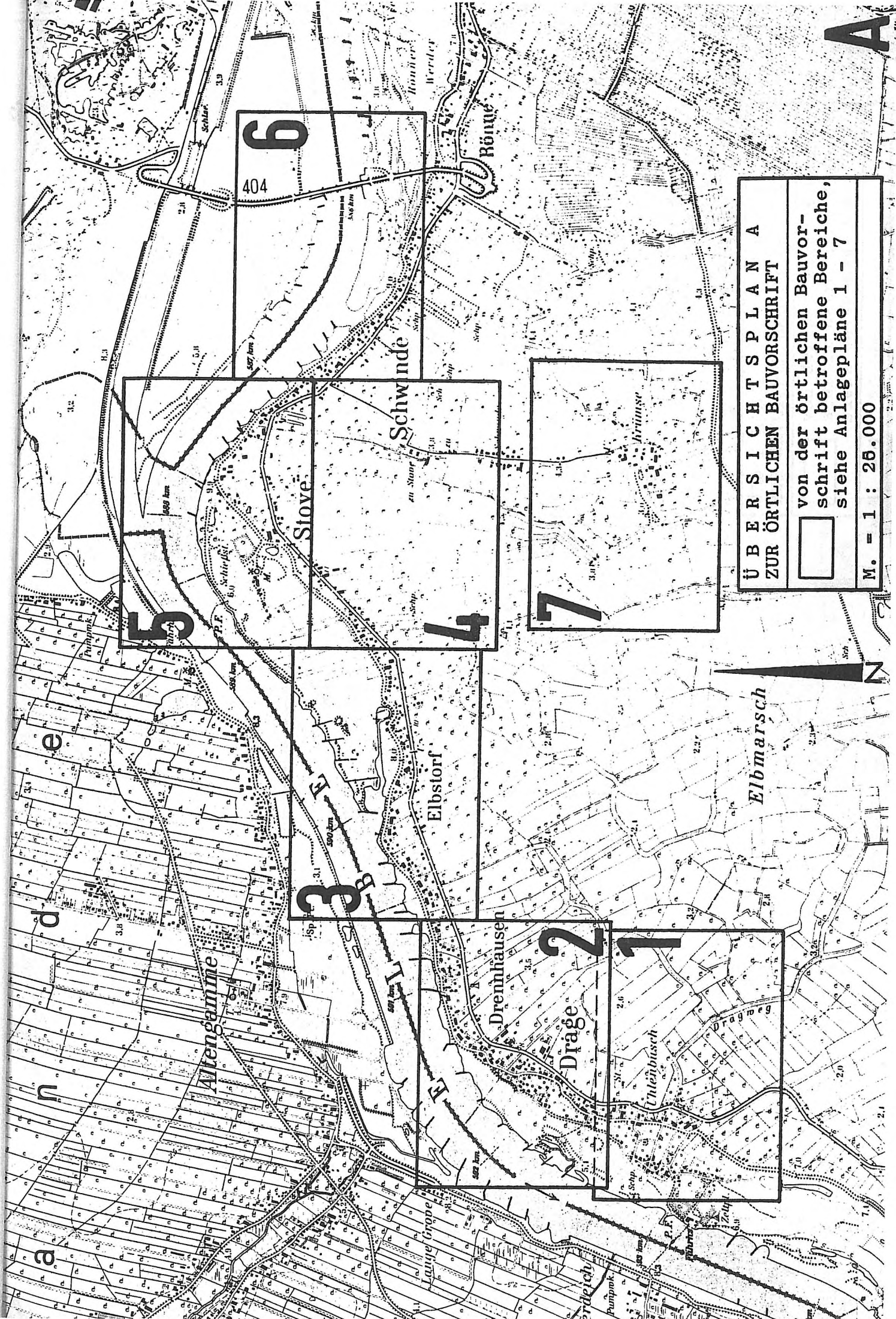
Unterschrift





## H i n w e i s e

1. Hinweis nach § 155 a Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I Nr. 105, S. 2256 ff), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 06.07.1979 (BGBl. I Nr. 37, S. 949 ff) als Voraussetzung für die Heilung von Verfahrens- und Formmängeln. Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes bei der Aufstellung dieser örtlichen Bauvorschrift ist mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung der örtlichen Bauvorschrift (§§ 11 und 12 des Bundesbaugesetzes) unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser örtlichen Bauvorschrift schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist, der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.
  
2. Hinweis nach § 44 c BBauG als Voraussetzung für das Erlöschen von Planungsschadensansprüchen. Bei Eintritt der in den §§ 39 j, 40 und 42 - 44 BBauG bezeichneten Vermögensnachteile durch diese örtliche Bauvorschrift kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die o.a. Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird (§ 44 c BBauG).



**ÜBERSICHTSPLAN A**  
**ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT**

von der örtlichen Bauvorschrift betroffene Bereiche, siehe Anlagepläne 1 - 7

M. = 1 : 25.000

**A**



Elbmarsch

Altengamme

Drennhausener Drage

Elbstorf

Elbe

Slove

Schwände

Uthensch

Drage

Drennhausener

Elbstorf

Elbe

Slove

Schwände

Uthensch

Drage

Drennhausener

Elbstorf

Elbe

Slove

Schwände

404

Hönne

Werdler

Hönner

Werdler

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Altengamme

Drennhausener Drage

Elbstorf

Elbe

Slove

Schwände

Uthensch

Drage

Drennhausener

Elbstorf

Elbe

Slove

Schwände

404

Hönne

Werdler

Hönner

Werdler

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Altengamme

Drennhausener Drage

Elbstorf

Elbe

Slove

Schwände

Uthensch

Drage

Drennhausener

Elbstorf

Elbe

Slove

Schwände

404

Hönne

Werdler

Hönner

Werdler

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Altengamme

Drennhausener Drage

Elbstorf

Elbe

Slove

Schwände

Uthensch

Drage

Drennhausener

Elbstorf

Elbe

Slove

Schwände

404

Hönne

Werdler

Hönner

Werdler

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Altengamme

Drennhausener Drage

Elbstorf

Elbe

Slove

Schwände

Uthensch

Drage

Drennhausener

Elbstorf

Elbe

Slove

Schwände

404

Hönne

Werdler

Hönner

Werdler

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Altengamme

Drennhausener Drage

Elbstorf

Elbe

Slove

Schwände

Uthensch

Drage

Drennhausener

Elbstorf

Elbe

Slove

Schwände

404

Hönne

Werdler

Hönner

Werdler

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Altengamme

Drennhausener Drage

Elbstorf

Elbe

Slove

Schwände

Uthensch

Drage

Drennhausener

Elbstorf

Elbe

Slove

Schwände

404

Hönne

Werdler

Hönner

Werdler

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Altengamme

Drennhausener Drage

Elbstorf

Elbe

Slove

Schwände

Uthensch

Drage

Drennhausener

Elbstorf

Elbe

Slove

Schwände

404

Hönne

Werdler

Hönner

Werdler

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Altengamme

Drennhausener Drage

Elbstorf

Elbe

Slove

Schwände

Uthensch

Drage

Drennhausener

Elbstorf

Elbe

Slove

Schwände

404

Hönne

Werdler

Hönner

Werdler

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Altengamme

Drennhausener Drage

Elbstorf

Elbe

Slove

Schwände

Uthensch

Drage

Drennhausener

Elbstorf

Elbe

Slove

Schwände

404

Hönne

Werdler

Hönner

Werdler

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Altengamme

Drennhausener Drage

Elbstorf

Elbe

Slove

Schwände

Uthensch

Drage

Drennhausener

Elbstorf

Elbe

Slove

Schwände

404

Hönne

Werdler

Hönner

Werdler

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Schar

Altengamme

Drennhausener Drage

Elbstorf

Elbe

Slove

Schwände

Uthensch

Drage

Drennhausener

Elbstorf

Elbe

Slove

Schwände

404

Hönne

Werdler

Hönner

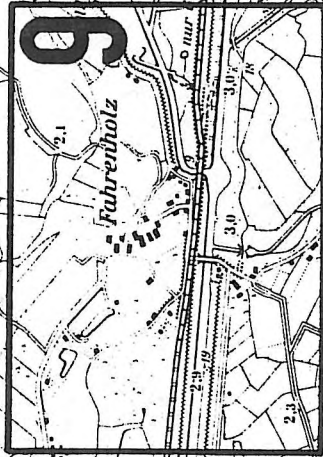
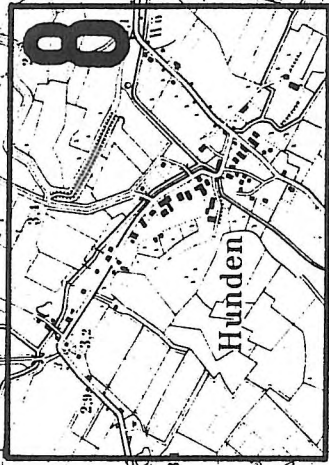
Werdler

Schar


Schar

Schar

Schar



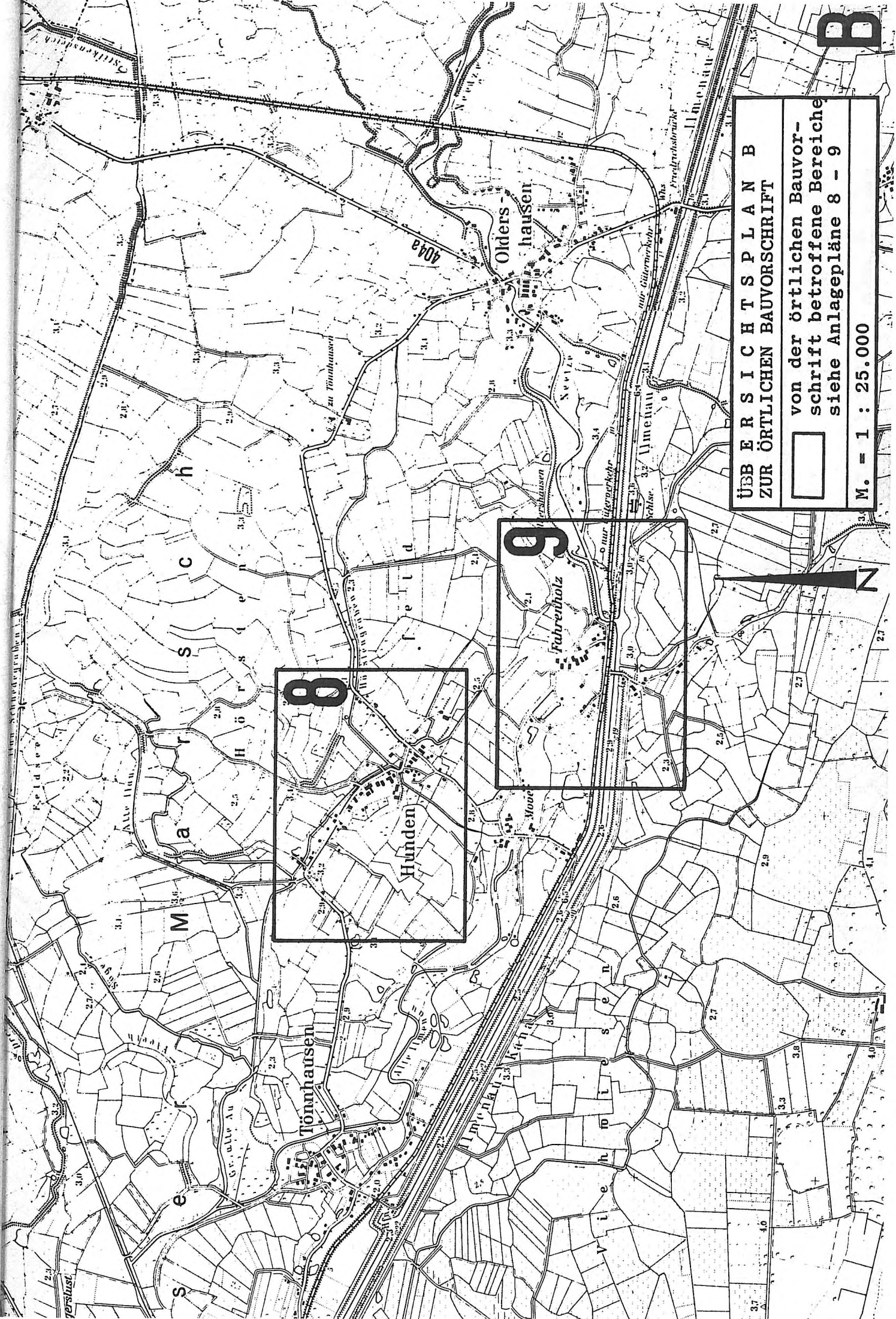
**ÜBERSICHTSPLAN B**  
**ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT**

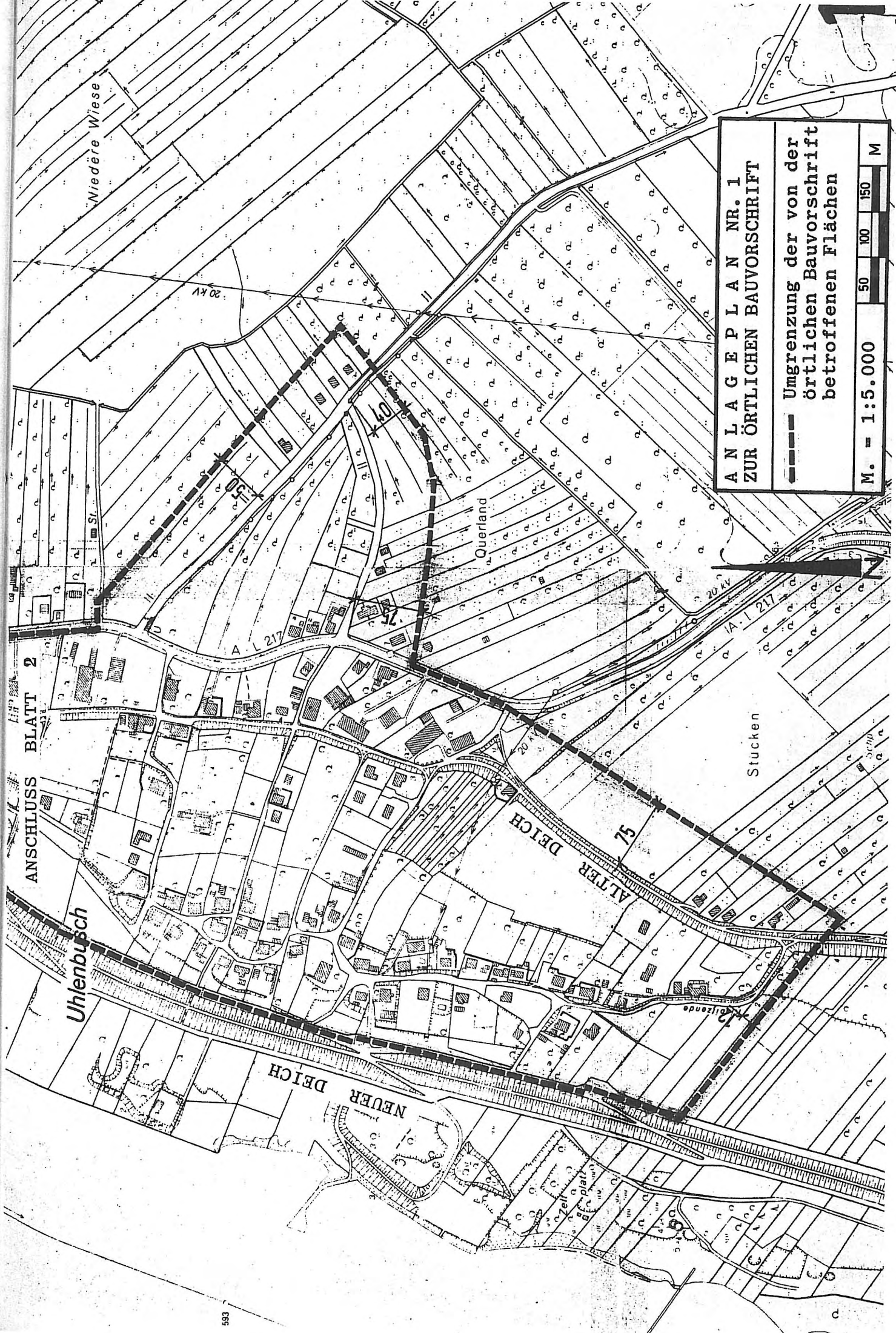
 von der örtlichen Bauvorschrift betroffene Bereiche  
siehe Anlagepläne 8 - 9

M. = 1 : 25.000



**B**





ANSCHLUSS BLATT 2

Uhlenbusch

Niedere Wiese

NEUER DEICH

ALTER DEICH

Querland

Stucken

**A N L A G E P L A N NR. 1  
ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT**

— — — — —  
Umgrenzung der von der  
örtlichen Bauvorschrift  
betroffenen Flächen

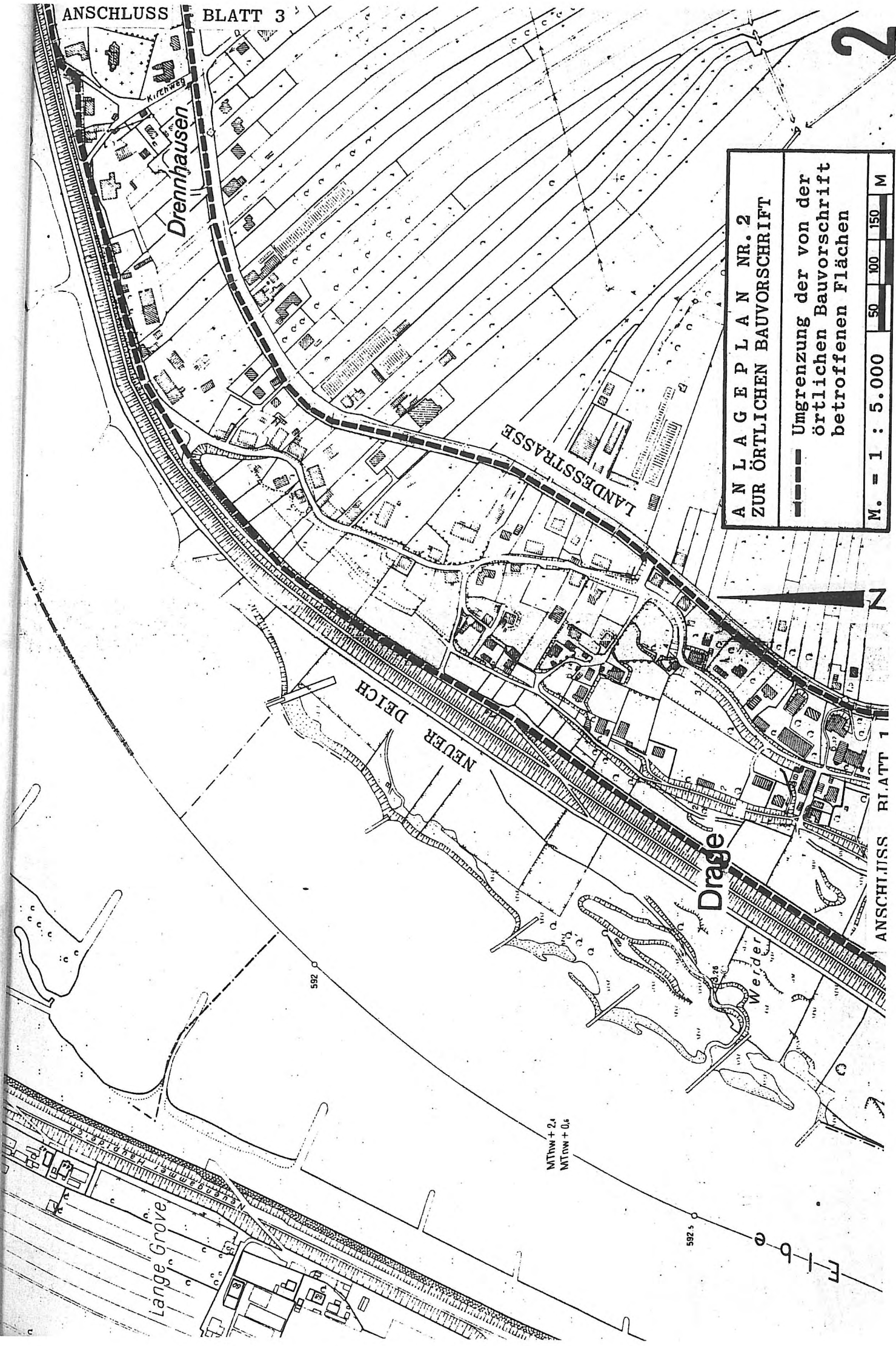
M. = 1:5.000

50 100 150 M

**A N L A G E P L A N NR. 2  
ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT**

Umgrenzung der von der örtlichen Bauvorschrift betroffenen Flächen

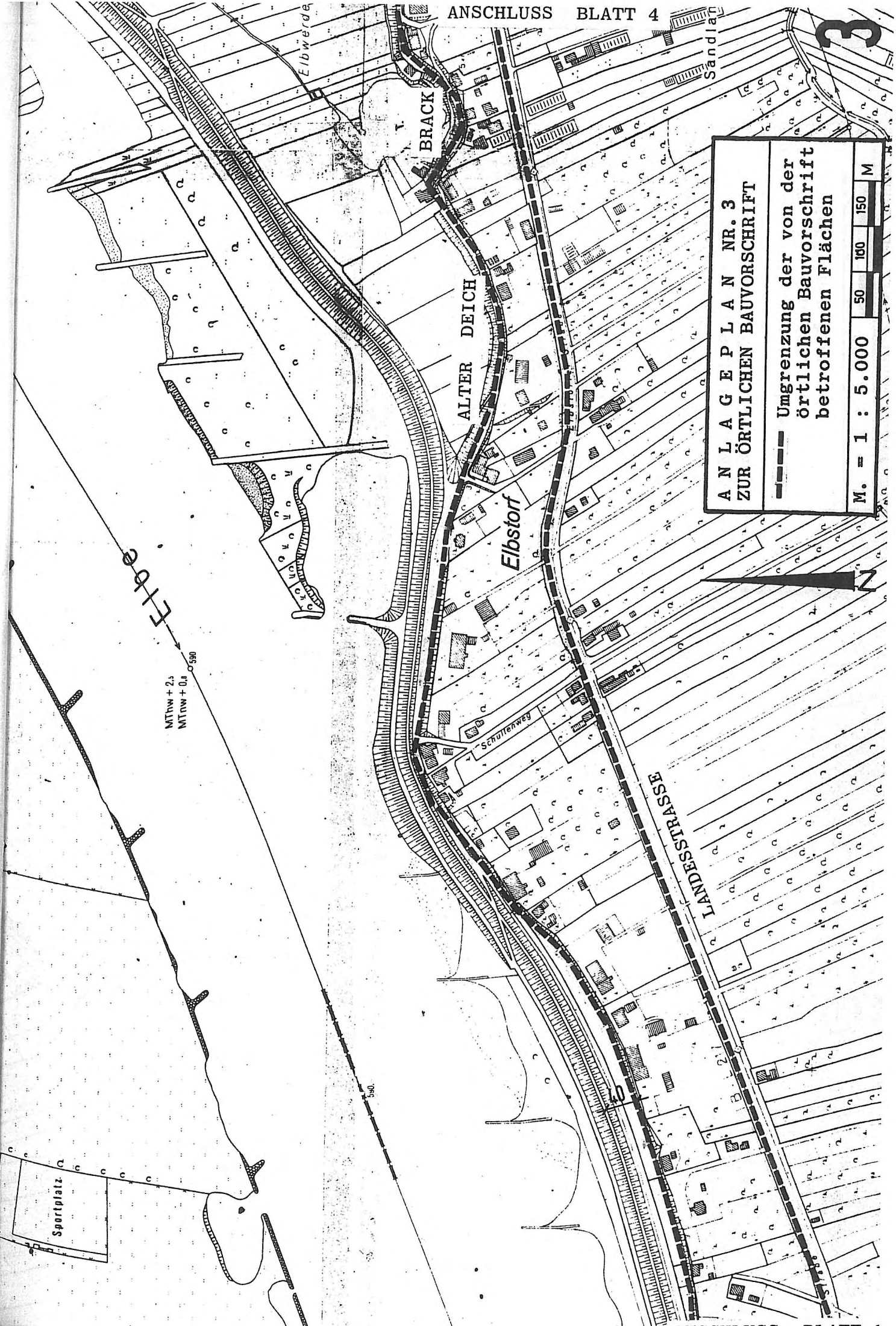
M. = 1 : 5.000



**A N L A G E P L A N NR. 3**  
**ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT**

--- Umgrenzung der von der örtlichen Bauvorschrift betroffenen Flächen

M. = 1 : 5.000



ANSCHLUSS BLATT 5

Hinterm Hofe

Sandstücke

ALTER DEICH

LANDESSFRASSE

Kleiner Block

Weizenhagen

Krumme Wiese

**A N L A G E P L A N NR. 4  
ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT**

--- Umgrenzung der von der örtlichen Bauvorschrift betroffenen Flächen

M. = 1 : 5.000

0 50 100 150 M

Acht Stücke



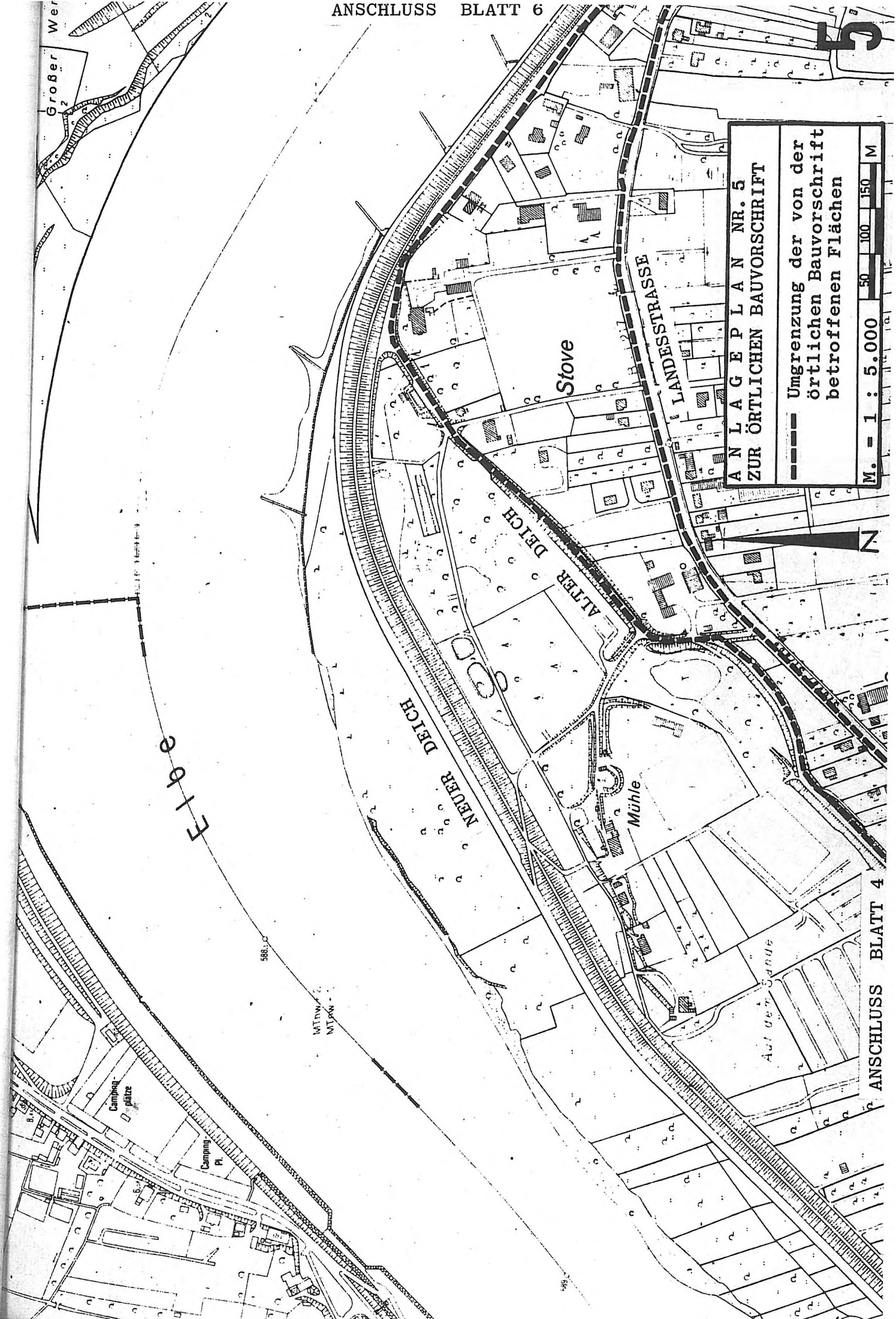
ANSCHLUSS BLATT 3



**ANLAGEPLAN NR. 5  
ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT**

--- Umgrenzung der von der örtlichen Bauvorschrift betroffenen Flächen

M. = 1 : 5.000



Großer Wer

Elbe

Stove

LANDESSTRASSE

NEUER DEICH  
ALTER DEICH

Mühle

Auf dem Sande

Campung plätze

Campung Pl.

MTNW  
MTNW

586,5

595



MHW +3.0  
MNW +2.7

E. L

**A N L A G E P L A N NR. 6  
ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT**

Umgrenzung der von der örtlichen Bauvorschrift betroffenen Flächen

M. = 1 : 5.000

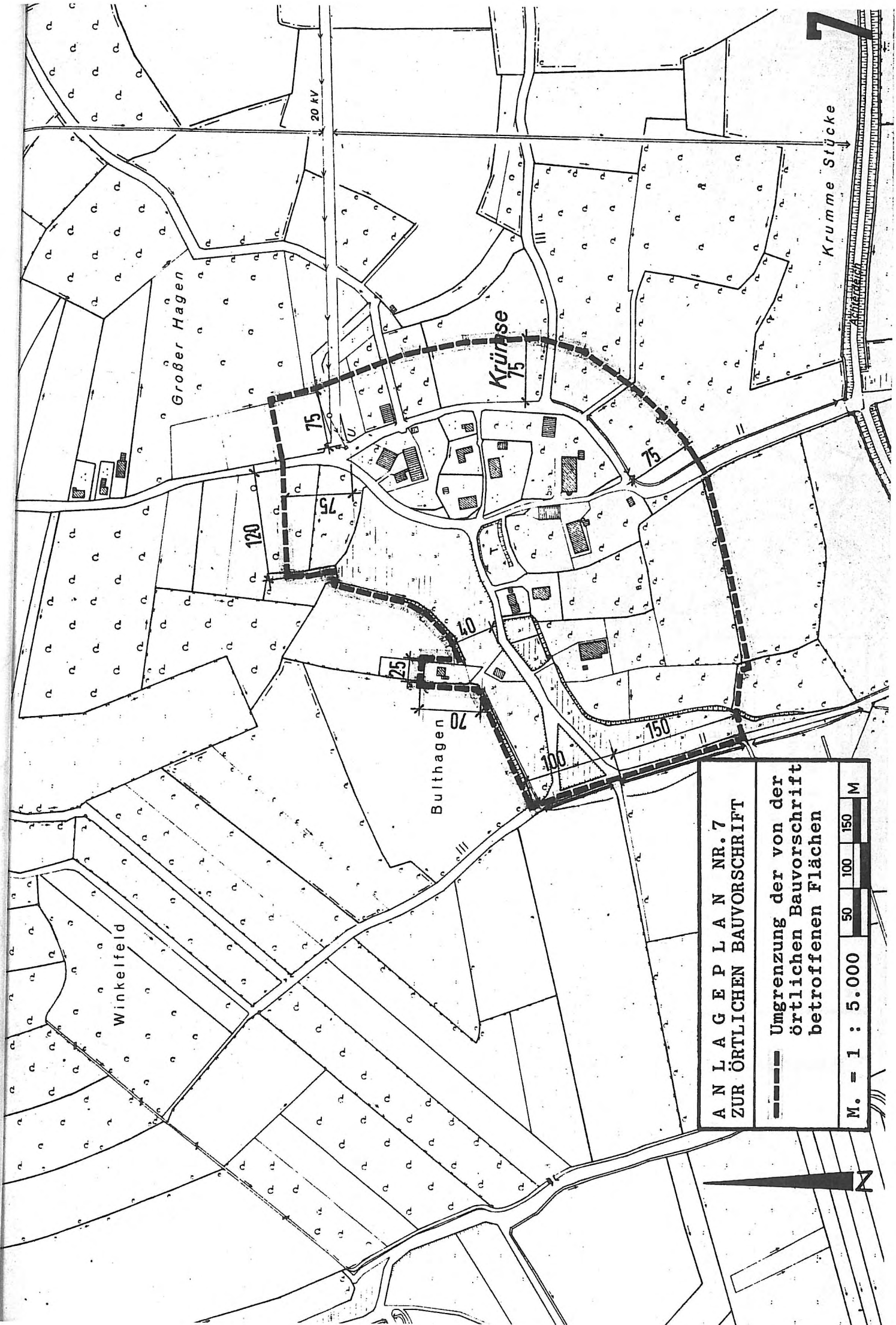
0 50 100 150 M

Schwinde

DEICH

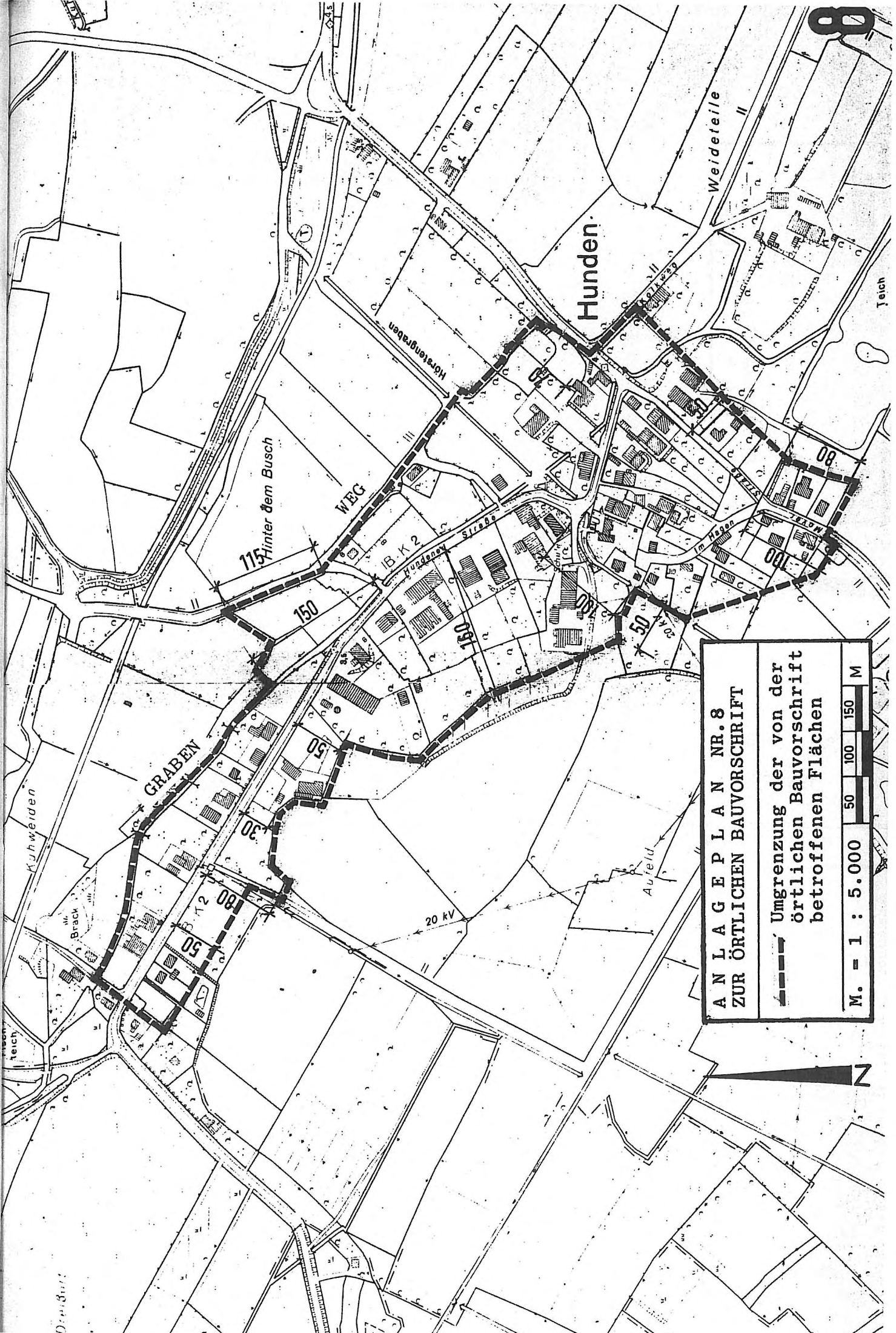
LANDESSTRASSE

GEMEINDEGRENZE




**A N L A G E P L A N NR. 7**  
**ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT**  
 - - - - - Umgrenzung der von der  
 örtlichen Bauvorschrift  
 betroffenen Flächen  
 M. = 1 : 5.000





**A N L A G E P L A N NR. 8**  
**ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT**


 Umgrenzung der von der örtlichen Bauvorschrift betroffenen Flächen

M. - 1 : 5.000


0	50	100	150	M
---	----	-----	-----	---



**A N L A G E P L A N N R. 9**  
**ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT**

 Umgrenzung der von der örtlichen Bauvorschrift betroffenen Flächen

M. = 1 : 5.000



M

