

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 Absatz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Drage am diesen Bebauungsplan Nr. 25 „Südlich Stover Straße“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzung und örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Drage, den

(Bürgermeister)

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 25. September 2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Südlich Stover Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 25. September 2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Drage, den

(Bürgermeister)

### 2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
©2025 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1. Januar 2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Winzen/Luhe, den

(Katasteramt)

### 3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 „Südlich Stover Straße“ wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Große Straße 49  
27356 Rotenburg (Wümme)  
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390  
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den

(PGN)

### 4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 25. September 2025 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 „Südlich Stover Straße“ und der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25. September 2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 „Südlich Stover Straße“ und der Entwurfsbegründung haben vom 25. September 2025 bis zum 25. Oktober 2025 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Drage, den

(Bürgermeister)

### 5. Erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 25. September 2025 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 „Südlich Stover Straße“ und der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 25. September 2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 „Südlich Stover Straße“ und der Entwurfsbegründung haben vom 25. September 2025 bis zum 25. Oktober 2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungsunterlagen auf der Homepage der Gemeinde Drage zur Verfügung gestellt.

Drage, den

(Bürgermeister)

### 6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Drage hat den Bebauungsplan Nr. 25 „Südlich Stover Straße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25. September 2025 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Drage, den

(Bürgermeister)

### 7. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Südlich Stover Straße“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 25. September 2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Südlich Stover Straße“ ist damit am 25. September 2025 in Kraft getreten.

Drage, den

(Bürgermeister)

### 8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

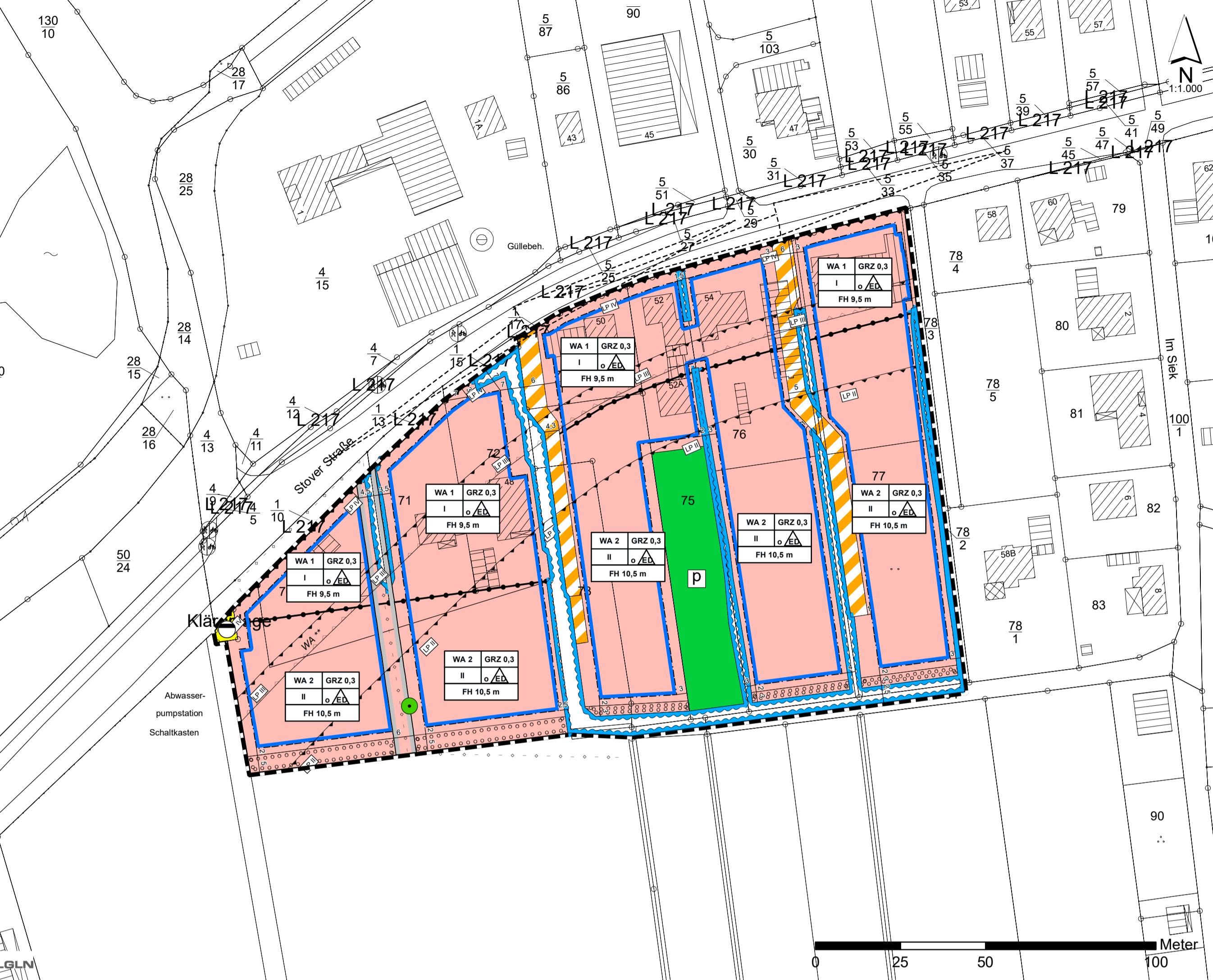
Innenhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 25 „Südlich Stover Straße“ sind:

- 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

(Bürgermeister)



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

In den allgemeinen Wohngebieten [WA 1] und [WA 2] sind die folgenden nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Abwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:

- § 4 Abs. 3 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- § 4 Abs. 3 Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- § 4 Abs. 3 Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- § 4 Abs. 3 Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- § 4 Abs. 3 Nr. 5 Tankstellen

### 2. NEBENANLAGEN UND GARAGEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB)

2.1 In dem allgemeinen Wohngebiet [WA 1] dürfen bauliche Anlagen eine maximale Dach- bzw. Firsthöhe von 9.5 m und im [WA 2] eine maximale Dach- bzw. Firsthöhe von 10.5 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.

2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Dach- bzw. Firsthöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig, wenn diese die Auflösung des darunter liegenden Geschosses einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Mobilfunkmasten sind unzulässig.

2.3 Der obere Bezugspunkt ist die Dach- bzw. Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante). Der untere Bezugspunkt ist gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen bzw. privaten Straßenverkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

### 3. SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)

Im Plangebiet ist die Errichtung von Bohrbrunnen zur Gartenbewässerung nur nach vorheriger Untersuchung auf Schadstoffzulässig. Tiefe Bohrungen, die den oberflächennahen Grundwasserleiter durchteufen (z.B. Erdwärmebohrungen) sind nur mit Einsatz von Schutzrohren zulässig. Sollte für Baumfällungen eine Grundwasserabsenkung erforderlich werden, ist im Vorweg eine mögliche Schadstoffbelastung des Förderwassers zu untersuchen, um gegebenenfalls eine entsprechende Entsorgung zu veranlassen. Das Grundwasser betreffende Maßnahmen sind mit der zuständigen Wasserbehörde des Landkreises Harburg abzustimmen.

### 4. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB)

Bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen und Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, der privaten Zuwegung sowie entlang der Flächen für die Wasserversorgung nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### 5. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzaufforderungen:

In den gekennzeichneten Bereichen müssen die Außenflächen schutzbedürftige Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Lüftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 Wohn- und Büroraume erfüllen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist innerhalb des [WA 1] gekennzeichneten Bereiches (innerhalb eines Abstandes von 30 m zum Fahrbahnrand der Stover Straße) der Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen oder einer kontrollierten Wohraumlüftung mittels raumlufttechnischer Anlagen vorzusehen.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäude-abschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

### 6. VERLETZUNG VON VERFAHREN- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innenhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 25 „Südlich Stover Straße“ 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

(Bürgermeister)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 6. ERHALT VON EINZELBAUMEN (§ 9 (1) NR. 256 BAUGB)

Der in der Planzeichnung, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, als zu erhalten festgesetzte Einzelbaum ist durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes Ersatz zu leisten. Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammdurchmesser von mindestens 14 - 16 cm. Die Ersatzanpflanzung sollte außerhalb des Schutzstreifens der Schmutzwasser-Druckrohrleitung erfolgen.

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

### 7. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 256 BAUGB)

#### 7.1 Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke

Innerhalb der 3 m bzw. 5 m breiten Strauch-Baumhecke ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine 2-reihige bzw. 3-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Arten sind zu verwenden:

#### BOTANISCHER NAME | DEUTSCHE NAME | QUALITÄT

Botanischer Name	Deutsche Name	Qualität
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	2 J. v. S. 80/120
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	2 J. v. S. 80/100
<i>Fraxinus excelsior</i>	Eiche	2 J. v. S. 80/120
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	3 J. v. S. 80/120
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche	3 J. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 J. v. S. 80/120

#### STRÄUCHER

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 J. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn	3 J. v. S. 80/120
<i>Eryngium planum</i>	Pflanzenhafer	2 J. v. S. 80/100
<i>Prunus spinosa</i>	Obrieweide	3 J. v. S. 80/120
<i>Salix alba</i>	Ohnweide	3 J. v. S. 80/120
<i>Salix cinerea</i>	Grauwiese	1 J. v. S. 80/120
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 J. v. S. 80/100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 J. v. S. 80/120

\* 2 J. v. S. 80/120 > 2-jährig. von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120cm

Pflanzraster: Reihen- und Pflanzabstand in der 3 m breiten Anpflanzungsfläche ist 1,0 m x 1,25 m auf Lücke, Reihen- und Pflanzabstand in der 5 m breiten Anpflanzungsfläche ist 1,25 m x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzau zu versiehen. Der Wildschutzzau ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt 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.