

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.09.2004 (BGBl. I S.2414)

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 derzeit gültigen Fassung

hat der Rat der Gemeinde Drage die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Rieges Hof" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen §§ 1-5 sowie der Begründung als Satzung beschlossen.

Drage, den 31.10.2005 gez. Harden Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 10.03.2005 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.13 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 21.03.2005 bis 31.03.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Drage, den 31.10.2005 gez. Harden Bürgermeister

Planunterlage

Digitaler Auszug aus der Liegenschaftskarte © ALK Zur Verfügung gestellt durch den Landkreis Harburg, Stabstelle REGIS vom 06.06.2003

Verfassererklärung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Rieges Hof" wurde im Auftrag und im Einverständnis der Gemeinde Drage ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Architekt Thomas Block, Winsen.

Dipl.-Ing. Thomas Block

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB hat stattgefunden vom 12.08.2005 bis 13.09.2005

Drage, den 31.10.2005 gez. Harden Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 29.07.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.08.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.08.2005 bis 13.09.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Drage, den 31.10.2005 gez. Harden Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Drage hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2/3 BauGB in seiner Sitzung am 31.10.2005 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Drage, den 31.10.2005 gez. Harden Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschuß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.07.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 17.07.2006 rechtsverbindlich geworden.

Drage, den 17.07.2006 gez. Harden Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Drage, den 10.6.2006 gez. Harden Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Drage, den 10.6.2006 gez. Harden Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG :

gem. PlanzVO 90

Es gilt die Baunutzungsverordnung BauNVO90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet § 9(1) Nr.1 BauGB § 5 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,20 Grundflächenzahl § 9(1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO

I Anzahl der Vollgeschosse § 9(1) Nr.1 BauGB § 22 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN

ED offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN UND BESEITIGUNG VON ABFALLSTOFFEN

Abfallbereitstellungsflächen

WASSERFLÄCHEN

Entwässerungsgraben

GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen PR Private Grünflächen

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 Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1) Nr.20 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9(7) BauGB

z.B. 4.1 Nummer der textlichen Festsetzung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9(1) Nr.21 BauGB

Sichtdreieck

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen Einzelvorhaben sind nach § 8 Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG) nur zulässig, wenn eine Beeinträchtigung gem. § 6 NDSchG nicht zu erwarten ist.

50 m - Abstandslinie von der landseitigen Grenze des Elbdeiches

Bauverbotszone 20 m von der Fahrbahnkante der Landesstraße L 217

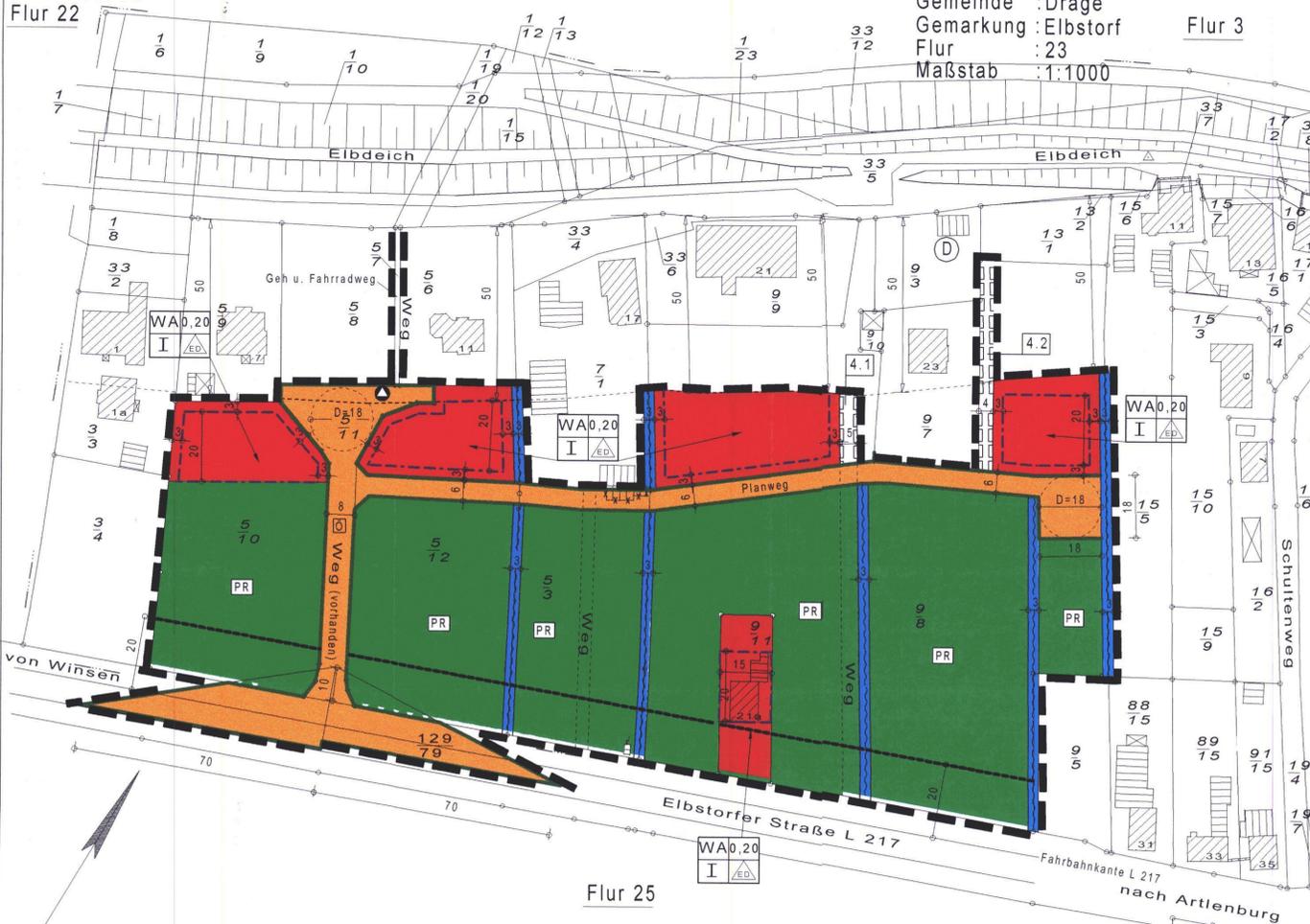
DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl NUTZUNGSSCHABLONE

Anzahl der Vollgeschosse Bauweise

Gemarkung Drennhaus Flur 22

Landkreis : Harburg Gemeinde : Drage Gemarkung : Elbstorf Flur : 23 Maßstab : 1:1000



Flur 25

Planzeichnung Maßstab 1:1000 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.13 "Rieges Hof"

Textliche Festsetzungen

§ 1 Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Bau NVO

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig: - § 4 Abs. 3 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes - § 4 Abs. 3 Nr. 4 Gartenbaubetriebe - § 4 Abs. 3 Nr. 5 Tankstellen

§ 2 Grundstücksausnutzung und Maß der baulichen Nutzung

2.1. Im Plangeltungsbereich sind Garagen auf den Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze nicht zulässig, offene Stellplätze sind hier zulässig. § 12 Abs.6 BauNVO) 2.2. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,00 m. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante des Rohfußbodens Erdgeschoss. 2.4. Je Einzelhausgrundstück ist maximal ein Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig, je Doppelhausgrundstück eine Wohnung. 2.5. Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 600 m², für Doppelhaushälften jeweils 500 m².

§ 3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.1. Fläche für Ersatzmaßnahmen (§ 9(1) Nr. 20 BauGB) Auf der mit 3.1. bezeichneten Fläche für Ersatzmaßnahmen sind folgenden Maßnahmen durchzuführen: - Die intensiv genutzte Ackerfläche wird aus der Nutzung genommen, ein weiterer Düngungseintrag ist nicht zulässig. - Es sind punktuell Weidengebüsche als Initialpflanzung für eine zugelassene Verbuschung anzupflanzen. - Die Fläche ist ansonsten der Sukzession zu überlassen.

§ 4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

4.1. Die mit 4.1. in der Planzeichnung bezeichnete Fläche auf dem Flurstück 9/8 ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Eigentümers bzw. Pächters des Wohngebäudes Elbstorfer Straße 21 (Flurstück 9/9) zu belasten. 4.2. Die mit 4.2. in der Planzeichnung bezeichnete Fläche auf dem Flurstück 9/8 ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer oder Pächter der Flurstücke 13/1, 9/3 und der verbleibenden Restfläche des Flurstückes 9/8 zwischen der südlichen Grenze des Flurstückes 13/1 und der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu belasten.

§ 5 Erhalt von Gräben

Nebenanlagen und Einrichtungen müssen einen Abstand von mindestens 3,00 Metern von den festgesetzten Gräben einhalten. Die Gräben sind durch die jeweiligen Anlieger zu pflegen und zu erhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen müssen einen Abstand von 3,00 Metern zu den Gräben einhalten.

Übersichtsplan

Maßstab 1:5000

Kartengrundlage : Digitaler Auszug aus der Liegenschaftskarte (c)ALK Katasteramt Winsen/Luhe



GEMEINDE DRAGE Samtgemeinde Elbmarsch Landkreis Harburg

Bebauungsplan Nr.13 "Rieges Hof" - 1. ÄNDERUNG -

Ausfertigung

Datum : 28.01.2005 Name : entwurf Maßstab : 1 : 5000

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Block

Rathausstraße 22, 21423 Winsen Tel.:04171 / 668020 FAX: 668021