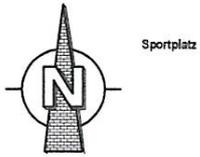
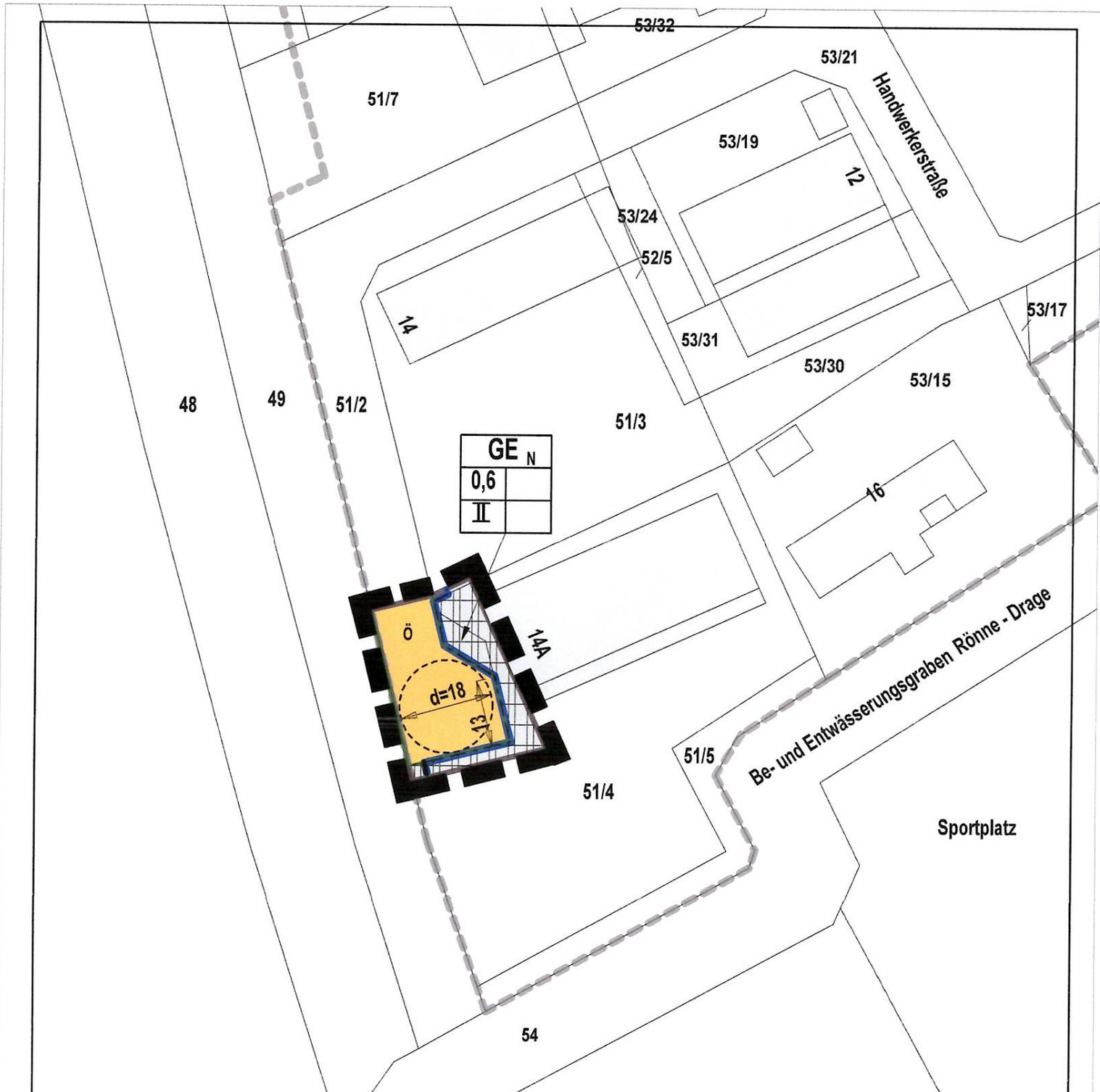


Quelle : Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und
Katasterverwaltung

(c) 2017  LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Lüneburg



Gemeinde Drage		Stand : 29.05.2018	Übersichtsplan
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4A			Maßstab 1:2000
"Erweiterung Gewerbegebiet Drennhausen"			
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1.Änderung		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.4A
		Planzeichnung : Thomas Block, Dipl.-Ing. Architekt Rathausstraße 7 , 21423 Winsen Tel. 04171-668020, Fax: 668021	

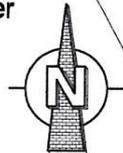


GE_N	
0,6	
II	

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



(c) 2017



Gemeinde Drage

Stand : 29.05.2018

Planzeichnung
Maßstab 1:1000

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4A
"Erweiterung Gewerbegebiet Drennhausen"**

Planzeichnung :
Thomas Block, Dipl.-Ing. Architekt
Rathausstraße 7 , 21423 Winsen
Tel. 04171-668020, Fax: 668021

1. Änderung des Bebauungsplan Nr.4A "Erweiterung Gewerbegebiet Drennhausen"

PLANZEICHENERKLÄRUNG : gem. PlanzVO 90

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



Gewerbegebiet
hier : mit Nutzungseinschränkung § 8 BauNVO

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

0,60 Grundflächenzahl § 16 BauNVO
II Anzahl der Vollgeschosse

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

--- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN § 9(1) Nr.11 BauGB



öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr.4A "Erweiterung Gewerbegebiet Drennhausen"
(§9 (7) BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



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

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise

NUTZUNGSSCHABLONE

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. 4A "Erweiterung Gewerbegebiet Drennhausen"

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 Wiedervermässung 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 Landstraße 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 ist 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG
(§ 9 Abs. 4 , Abs. 6 BauGB i.V. mit § 84 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 Höhevorgabe 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 §§ 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.

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 des Bebauungsplanes Nr. 4A „Erweiterung Gewerbegebiet Drennhausen“** 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. 4A „Erweiterung Gewerbegebiet Drennhausen“ umfasst die in der anliegenden Planzeichnung im Maßstab 1:1000 dargestellten Bereiche.

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 der Gemarkung Drennhausen.

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 Gesetzes 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 15.02.2018 die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.02.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Drage, den 29.05.2018



Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4A „Erweiterung Gewerbegebiet Drennhausen“ 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~~ ^{05.07.2018} im Amtsblatt für den Landkreis Harburg Nr. ~~27~~ ²⁷..... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan – 1.Änderung und Ergänzung ist damit am ~~05.07.2018~~ ^{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