

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), und § 58 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) in den jeweils gültigen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Drestedt den Bebauungsplan Nr. 14 "An der alten Bahn 1" und die Teilaufhebung des Bebauungsplans "Steinberg - Eh. Nebenbahn", bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Drestedt, den _____

(Siegel) _____

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Drestedt hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 "An der alten Bahn 1" und die Teilaufhebung des Bebauungsplans "Steinberg - Eh. Nebenbahn" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Drestedt, den _____

(Siegel) _____

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformationen und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereichs durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Abs. 3 NVerMG)

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

Stade, den _____

(Siegel) _____

Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 "An der alten Bahn 1" und die Teilaufhebung des Bebauungsplans "Steinberg - Eh. Nebenbahn" wurde ausgearbeitet von der Neumann Engineering Consultants GmbH, Parkstraße 8, 21682 Stade, Telefon: 04141-45353
 Stade, den 22.02.2017

(Stempel) _____

Verhoeven

Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Drestedt hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 "An der alten Bahn 1", der Teilaufhebung des Bebauungsplans "Steinberg - Eh. Nebenbahn" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Drestedt, den _____

(Siegel) _____

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Drestedt hat nach Prüfung aller Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 14 "An der alten Bahn 1", die Teilaufhebung des Bebauungsplans "Steinberg - Eh. Nebenbahn" und die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung beschlossen.

Drestedt, den _____

(Siegel) _____

Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 14 "An der alten Bahn 1" und die Teilaufhebung des Bebauungsplans "Steinberg - Eh. Nebenbahn" wird hiermit ausfertigt. Der Inhalt des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Drestedt vom _____ überein.

Drestedt, den _____

(Siegel) _____

Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Verkündung der Satzung am _____ im Amtsblatt Nr. 25 des Landkreises Harburg erfolgt. Der Bebauungsplan Nr. 14 "An der alten Bahn 1" und die Teilaufhebung des Bebauungsplans "Steinberg - Eh. Nebenbahn" ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Drestedt, den _____

(Siegel) _____

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

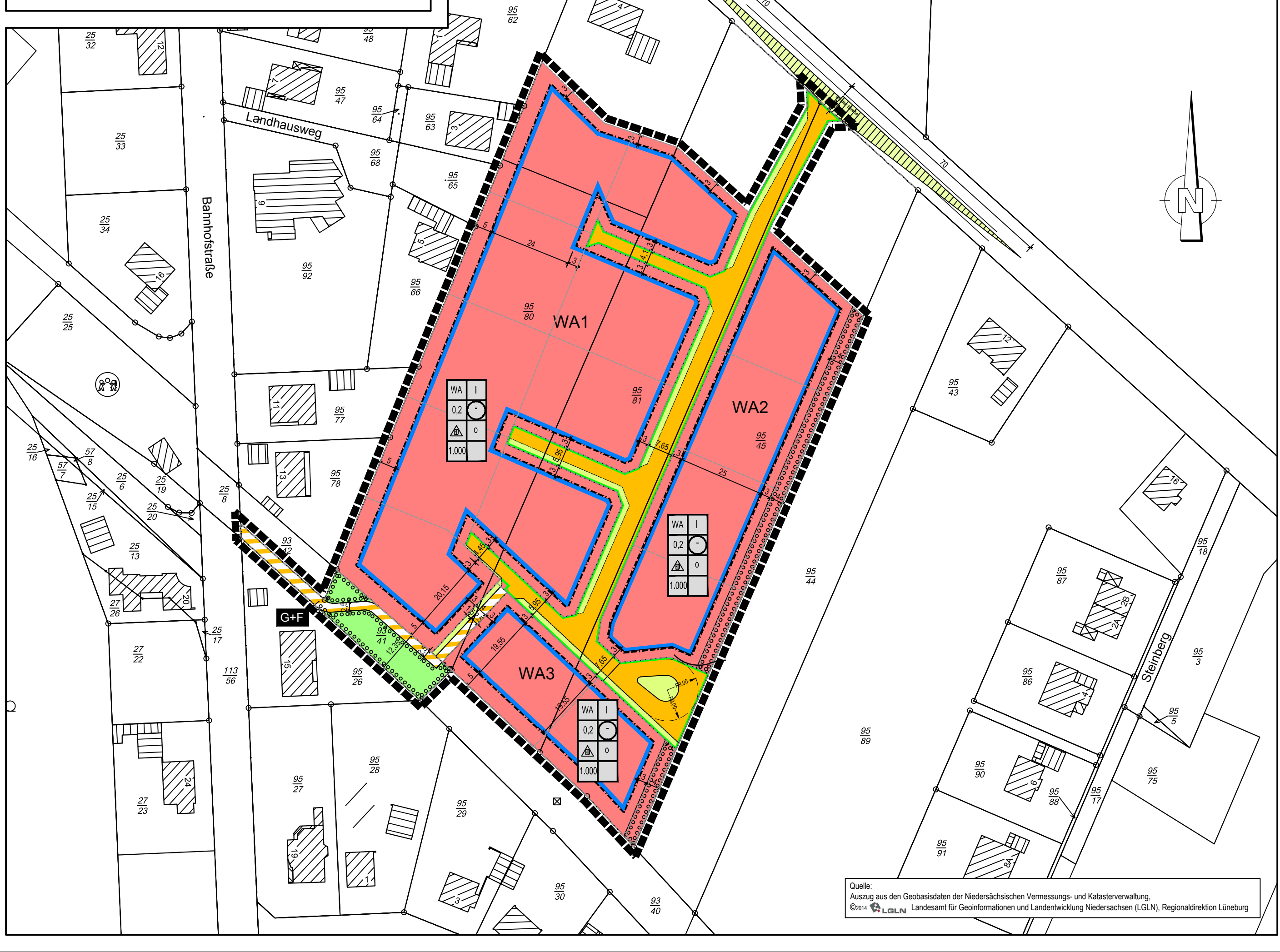
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Drestedt, den _____

(Siegel) _____

Bürgermeister

PLANZEICHNUNG M. 1:1000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformationen und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und gem. § 5 Abs. 5, § 4 und §§ 14 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - WA 6)

- In dem allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 Abs.2 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen zulässig:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- In dem allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen nicht zulässig:
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Schank- und Speisewirtschaften
- In dem allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs.3 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 6 und gem. §§ 18 und 19 BauNVO)

2.1 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte festgesetzt.

2.2 Mindestgrundstücksgröße

- Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhausbebauung beträgt 1.000 m².
- Die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhausbebauung beträgt 600 m² / Doppelhaushälfte.

2.3 Überschreitung der Grundflächenzahl

Die zulässige überbaubare Grundfläche im WA 1 - WA 3 darf gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO jeweils bis zu 50 v.H überschritten werden.

2.4 Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile

- Die Grundfläche der Nebenanlagen auf einem Grundstück darf - ausgenommen Zuwegungen, Einfriedungen, Sichtschutzanlagen, Terrassen - insgesamt max. 60m² nicht überschreiten.
- Nebenanlagen dürfen keine Aufenthaltsräume enthalten.
- Untergeordnete Bauteile (wie z.B. Schornsteine, Belüftungsanlagen, Antennen, Satellitenanlagen, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren) dürfen den First des Hauptgebäudes um max. 1,5m überragen.

3 Bauweise

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baumgrenzen

Nebenanlagen i.S. d. § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baumgrenzen zulässig.

4 Maßnahmen zur Regulierung des Wasserabflusses

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

4.1 Versickerung von Niederschlagswasser

- Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) ist auf dem Baugrundstück durch geeignete Maßnahmen zu versickern.
- Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb des Straßenraumes über geeignete Maßnahmen (z. B. Mulden) schadlos zu versickern.
- Versickerungsanlagen müssen einen Anschluss an die wasserdurchlässigen Schichten haben.

5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

5.1 Anpflanzung von Gehölzen auf privaten Grundstücken

- Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzten Fläche ist je Baugrundstück 1 heimischer, standortgerechter klein- bis mittelkröniger Laubb Baum (Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14 - 16 cm) zu pflanzen. Die restliche Fläche ist je 50 m² mit 15 heimischen Strauchgehölzen (v. Str., 10 - 150 cm) in unregelmäßigen Reihen zu bepflanzen. (siehe Gehölzliste Nr. 5.4).
- Innerhalb der übrigen privaten Grundstücke ist je Baugrundstück ein klein- bis mittelkröniger Laubb Baum (Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14 - 16 cm) zu pflanzen (siehe Gehölzliste Nr. 5.4).
- Die Anpflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken bzw. nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen, spätestens jedoch innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn, auf den dafür vorgesehenen Flächen auszuführen.

5.2 Anpflanzungen auf öffentlichen Grundstücken

- Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzten Fläche sind mind. 4 heimische, standortgerechte klein- bis großkrönige Laubbäume (Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16cm) zu pflanzen (siehe Gehölzliste Nr. 5.4).
- Die Anpflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme durchzuführen.

5.3 Artenauswahl anzupflanzender Gehölze

Großsträucher		Klein- bis mittelkrönige Laubbäume	
Artnamen	(lat. Bezeichnung)	Artnamen	(lat. Bezeichnung)
Cornus mas	Kornelkirsche	Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus avellana	Hassel	Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus sylvestris	Zweiggriffliger Weißdorn	Malus sylvestris	Holzapfel / Wildapfel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	Salix caprea	Salweide
Pyrus pyrastor	Wild-Birne	Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus spinosa	Schlehe		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Rosa canina	Hundrose		
Rosa corymbifera	Heckenrose		
Rosa rubiginosa	Weinrose		

5.4 Anbringen von Vogelnistkästen / Fledermauskästen (CEF-Maßnahme)

- Innerhalb des Baugebiets oder in der unmittelbaren Nähe sind 4 Vogelnistkästen (Universalkästen für kleinere Singvögel, wie z.B. Nisthöhle 1B, Fluglochweite 32 mm der Fa. Schwiegl) und 4 Fledermauskästen (z.B. Fledermaus-flachkästen 1 FF der Fa. Schwiegl) anzubringen.
- Die Maßnahme ist vor Beginn der Rodung des zu dem Haus Treider Straße Nr. 4 gehörenden Gartenbereiches bzw. des ehemaligen Bahndamms umzusetzen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauGB sowie gemäß § 4, § 19,20 und § 22 BauNVO)

WA	Wohngebiet	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse	
			Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0.2			0.2	0
1.000			1.000	0

Mindestgröße Grundstücksfläche

2. BAUWEISE, BAULICHEN, BAUGRENZEN

(gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie gemäß § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- offene Bauweise

3. VERKEHRSFLÄCHEN

(gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie
- GFP Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Geh- und Fahrradweg
- Grünfläche der Straßenverkehrsflächen
- Sichtdreieck

4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen 5.1)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen 5.2)

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- unverbundene Grundstücksaufteilung

HINWEISE

Bodenfund

Es wird darauf hingewiesen, dass nach derzeitigem Kenntnisstand konkrete archaische Kulturdenkmale innerhalb des Plangebietes nicht bekannt sind. Das Auftreten archaischer Bodenfund ist jedoch nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfund wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schläcken sowie Holzkohlenansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Harburg unverzüglich gemeldet werden. Bodenfund und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Ggf. zu ergänzen nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 2 G v. 22.07.2011/1509
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

- Ordnungswidrig handelt gem. § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB , wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter den Punkten 1 bis 5 der textlichen Festsetzungen zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 10.000 EUR geahndet werden.
- Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichterhaltung der im Bebauungsplan getroffenen bauplanungsrechtlichen Vorschriften und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dächer

- 1.1 Dachneigung**
 - a) Auf den Hauptgebäudekörpern sind nur Dächer mit einer Neigung ≥30° bis max. 48° zulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen i.S. d. § 14 BauNVO.
 - b) Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszubilden.

1.2 Dacheindeckung

- Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind ausschließlich nur nicht hochglänzende Tonziegel oder Betondachsteine in den Tönen rot bis rotbraun (in Annäherung an die Farben RAL 2001, 3000 - 3011, 8000 - 8004) oder grau bis anthrazit (in Annäherung an die Farben RAL 7000, 7016, 7021, 7039, 7043) zulässig.
- Hochglänzende Dacheindeckungen (Edelengoben) sind nicht zulässig.
- Von der Festsetzung der Dacheindeckung ausgenommen sind Reetdächer, Dächer mit Vegetationsaufbau, Wintergärten sowie Dächer mit Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik, Sonnenkollektoren) und Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO.
- Für die Dächer von Doppelhäusern sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden, geringe Farbabweichungen sind zulässig

2. Fassaden

- Für die Fassadengestaltung der Hauptgebäude, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind nur die Materialien Klinker, Ziegelstein, Werkstein, Holz, Putz in Naturtönen sowie rotes, rotbraunes oder rotbraunes Verblendermauerwerk und nicht blendende Metallfassaden zulässig.
- Leuchtliche, reflektierende, glänzende oder spiegelnde Oberflächen und Farben sind für Außenwände nicht zulässig.
- Ausgenommen von den Festsetzungen sind Wintergärten.
- Für die Fassaden von Doppelhäusern sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden, geringe Farbabweichungen sind zulässig

3. Grundstückseinfriedungen und Sichtschutz

3.1 Einfriedungen

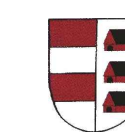
- Für die Grundstückseinfriedungen zur Straßenfront sind nur Hecken aus standortheimischen Gehölzen, bepflanzte Erdwällen, Natur- und Feldsteinmauern, Drahtgitterzäune, Holzläufe mit senkrechten Zaunelementen sowie schmiedeeiserne Zäune zulässig.
- Die Höhe der Einfriedungen zur Straßenfront darf max. 1,20m betragen. Bezugspunkt ist die Höhe des Grundstück erschließenden, fertig ausgebauten, mittig vor dem Grundstück liegenden Randes der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Straßenmitte (Straßenachse). Die Höhe des Bezugspunktes ist rechnerisch unter Berücksichtigung der Höhen im Planeschnitt und der sich daraus ergebenden Geländeneigung zu ermitteln.
- Sichtschutzwände zwischen den Terrassen von Doppelhaushälften dürfen eine Gesamtlänge von max. 3,0m und eine max. konstruktive Höhe von 2,0m nicht überschreiten.

3.2 Stellplätze

- Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind nur senkrecht zur Verkehrsfläche zulässig.
- Vor Garagen und Carports ist eine Zufahrtsfläche von mind. 5,0 m Tiefe einzuhalten.

3.3 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind innerhalb des Plangebietes ausschließlich an der Stelle der Leistung nur als untergeordnete Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO im Erdgeschoss eines Gebäudes an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassade und mit einer Ansichtfläche von max. 0,5m² zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung, mit Signalfarben (in Annäherung an die Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026) sowie reflektierenden Materialien sind nicht zulässig.
- Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Automaten sind nicht zulässig.



Gemeinde Drestedt

Landkreis Harburg

Bebauungsplan Nr. 14

"An der alten Bahn 1"

und Änderung Bebauungsplan "Steinberg"

Übersicht M. 1:5.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformationen und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a/b BauGB

NEUMANN
Engineering Consultants GmbH
Parkstraße 8 • 21682 Stade • Tel.: 04141/45353 • Fax: 04141/45343