

**Textliche Festsetzungen**

§ 1 Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO  
In dem Dorfgebiet MD sind die folgenden, nach § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig:  
- § 5 Abs. 2 Nr. 7 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
- § 5 Abs. 2 Nr. 9 Tankstellen  
Die nachfolgende, ausnahmsweise zulässige Nutzung ist nicht zulässig:  
- § 5 Abs. 3 Nr. 1 Vergnügungsstätten

§ 2 Bindungen an den Erhalt von Bäumen  
Im Plangebiet sind die festgesetzten Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 25 cm, gemessen in 1,00 Meter Höhe, zu schützen, zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

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

3.1. Auf den nach § 9(1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung 3.1. sind folgende Maßnahmen durchzuführen:  
- je fünfzig Quadratmeter versiegelter Fläche auf den Baugrundstücken ist ein Obstbaum (Hochstamm, heimische Sorte, Qualität: dreimal verpflanzt, Größe 12-14, mit Ballen) anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen - die Mahd erfolgt 2 - 3 mal pro Jahr

3.2. Auf den nach § 9(1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung 3.2. sind folgende Maßnahmen durchzuführen:  
- es ein fünf Meter breiter, extensiver Wiesenstreifen als Grabenrandstreifen anzulegen  
- Es sind Obstbäume als Hochstamm in einem Abstand von 12 Metern anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.  
- die Mahd erfolgt 1 - 2 mal pro Jahr

3.3. Auf den nach § 9(1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung 3.3. sind folgende Maßnahmen durchzuführen:  
- der vorhandene halbstämmige Plantagenobstbestand ist schrittweise zu roden und durch einen Obstbaum (Hochstamm, heimische Sorte, Qualität: dreimal verpflanzt, Größe 12-14, mit Ballen) zu ersetzen.  
- die Mahd erfolgt 2 - 3 mal pro Jahr

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

4.1. Die mit 4.1. bezeichnete Fläche ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer oder Pächter der Flurstücke 27/1 und 71/33 sowie der nach möglicher Teilung entstehenden Bauflächen auf einem Trennstück aus 71/33 und mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

4.2. Die mit 4.2. bezeichnete Fläche ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer oder Pächter der Flurstücke 29/1 und 70/1 sowie der nach möglicher Teilung entstehenden Bauflächen auf einem Trennstück aus 70/1 und mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

4.3. Die mit 4.3. bezeichnete Fläche ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer oder Pächter der Flurstücke 69/3 und 30/1 sowie der nach möglicher Teilung entstehenden Bauflächen auf einem Trennstück aus 69/3 und mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

§ 5 Nebenanlagen  
Nebenanlagen und Einrichtungen sind auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen nicht zulässig.

§ 6 Passive Lärmschutzmaßnahmen  
Auf den mit LS-V gekennzeichneten Baugrundstücken sind in Räumen für den dauernden Aufenthalt von Menschen Schallschutzfenster der Klasse 4 einzubauen und lärmabschirmende Lüfter vorzusehen.

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert am 20.12.96, in Verbindung mit § 1 Abs. 2 Baugesetzbuch - Maßnahmen-gesetz (BauGB-MaßnG) vom 01.05.1993, und der §§ 56, 97, 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 06.08.1986 in der z.Zt. gültigen Fassung, und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 36) in der z.Zt. gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Drage diesen Bebauungsplan Nr. 12 "Drennhaus-West", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen §§ 1-6, der Begründung, sowie der anliegenden örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Drage, den 21.4.1998  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**  
**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 02.06.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 03.06.1997 bis 13.06.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

Drage, den 21.4.1998  
Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Flurkartenwerk der Gemeinde Drage Gemarkung Drennhaus, Flur 21, Maßstab 1:1000

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für die Gemeinde Drage durch das Katasteramt Winsen/Luhe vom 26.05.97 AZ: L12-11/97

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach. (Stand vom 26.05.1997)  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Winsen/Luhe, den 26.5.98  
Unterschrift

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 02.06.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.08.1997 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.08.1997 bis 19.09.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Drage, den 21.4.1998  
Bürgermeister

**2. Öffentliche Auslegung**

Aufgrund der im 1. Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen und Bedenken ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 "Drennhaus-West" geändert und erneut öffentlich ausgelegt worden.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.02.1998 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.02.1998 bis 13.03.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Drage, den 21.4.1998  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Drage hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2/3 BauGB in seiner Sitzung am 16.04.1998 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Drage, den 21.4.1998  
Bürgermeister

**Genehmigung**

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Bezirksregierung Lüneburg (AZ: ...) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 und § 4 BauGB genehmigt.

Lüneburg, den .....  
Siegel

Bezirksregierung Lüneburg

**Beitrittsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Drage ist den in der Beanstandungsverfügung vom ..... (AZ: ...) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am ..... beigetreten.  
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Drage, den .....  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Harburg bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Drage, den .....  
Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

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

Drage, den .....  
Bürgermeister

**Mängel der Abwägung**

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Drage, den .....  
Bürgermeister

**Verfassererklärung**

Der Bebauungsplan Nr. 12 wurde im Auftrag und im Einverständnis der Gemeinde Drage ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Thomas Block und Dipl.-Ing. Helmut Wenk, Architekt VFA, Drage.

Drage, den .....  
Dipl.-Ing. Thomas Block  
Dipl.-Ing. Helmut Wenk

**PLANZEICHENERKLÄRUNG** : Gem. PlanzVO 90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
MD Dorfgebiet (vgl. textliche Festsetzung § 1) § 9(1) Nr. 1 BauGB  
§ 5 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
0,15 Grundflächenzahl § 9(1) Nr. 1 BauGB  
§ 16 BauNVO  
I Zahl der Vollgeschosse § 9(1) Nr. 1 BauGB  
§ 22 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN  
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 9(1) Nr. 1 BauGB  
§ 22 BauNVO  
Baugrenze

VERKEHRSLINIEN  
Straßenbegrenzungslinie § 9(1) Nr. 11 BauGB  
Einfahrtbereich  
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

WASSERFLÄCHEN  
Entwässerungsgraben § 9(1) Nr. 18 BauGB

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9(1) Nr. 20 BauGB

Erhaltung Bäume § 9(1) Nr. 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(1) BauGB  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9(1) Nr. 21 BauGB  
z.B. 3.1. Nummer der textlichen Festsetzung  
Hauptfließrichtung  
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9(1) Nr. 10 BauGB  
Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (vgl. textliche Festsetzung § 6, Lärmschutz) § 9(1) Nr. 24 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN  
Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen  
50 m - Abstandslinie von der landseitigen Böschungskante des Elbdeiches

**Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung**  
(§ 9 Abs. 4, Abs. 6 BauGB i.V. mit §§ 56 und 98 NBauO)

1. Geltungsbereich  
Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 "Drennhaus-West".

2. Anforderungen im Geltungsbereich

2.1. Außenwände  
Außenwände sind aus Sichtmauerwerk, Fachwerk oder Holz herzustellen. Sichtmauerwerk ist in den Farben rot, rotbraun oder rotbraun auszuführen. Für Fachwerk und sonstige Holzflächen sind die Farbtöne natur, braun oder grün zu wählen. Nicht zulässig sind äußere Verkleidungen aus Blechen, Kunststoffen oder wellförmigen Fassadenplatten. Sockel sind im gleichen Material und in der gleichen Farbe auszuführen wie das Erdgeschoss. Die sichtbare Höhe darf maximal 40 cm über Grundstockhöhe betragen. Nurdachhäuser sind nicht zulässig.

2.2. Dächer  
Dächer von Wohngebäuden sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 40° und maximal 50° auszuführen. Ausnahmen sind über Erkern, runden oder abgerundeten Gebäudeteilen zulässig. Sichtbare Drennpfeiler sind nur zulässig bis zu einer Höhe von maximal 0,40 m über der darunterliegenden Geschosdecke, gemessen vom Rohfußboden.  
Giebelseiten dürfen werden ganz oder teilweise abgewalmt werden. Für harte Bedachungen müssen Dachziegel oder Dachsteine in roten Farbtönen verwendet werden. Weiche Bedachungen sind zulässig, wenn die Anforderungen der NBauO bezüglich der Brandsicherheit erfüllt sind. Nicht zugelassen sind großflächige Dacheindeckungsmaterialien, wie z.B. Bleche oder Wellplatten oder Bedachungsmaterialien, die andere vortauschen.

2.3. Dachaufbauten  
Dachaufbauten eines Gebäudes sind einheitlich zu gestalten und dürfen in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der Traufhöhe der ihr zugeordneten Dachseite nicht überschreiten, gemessen an der schmalsten Langsseite der Gaube. Zulässige Gaubenformen sind Schiepgauben mit senkrechten Seitenwänden, Satteldachgauben und Dreiecksgauben.  
Der Abstand von Gauben zum Giebel muß mindestens 1/6 der Traufhöhe betragen. Negativgauben bzw. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachflächenfenster zur Belichtung der Dachgeschosse sind nicht zulässig.

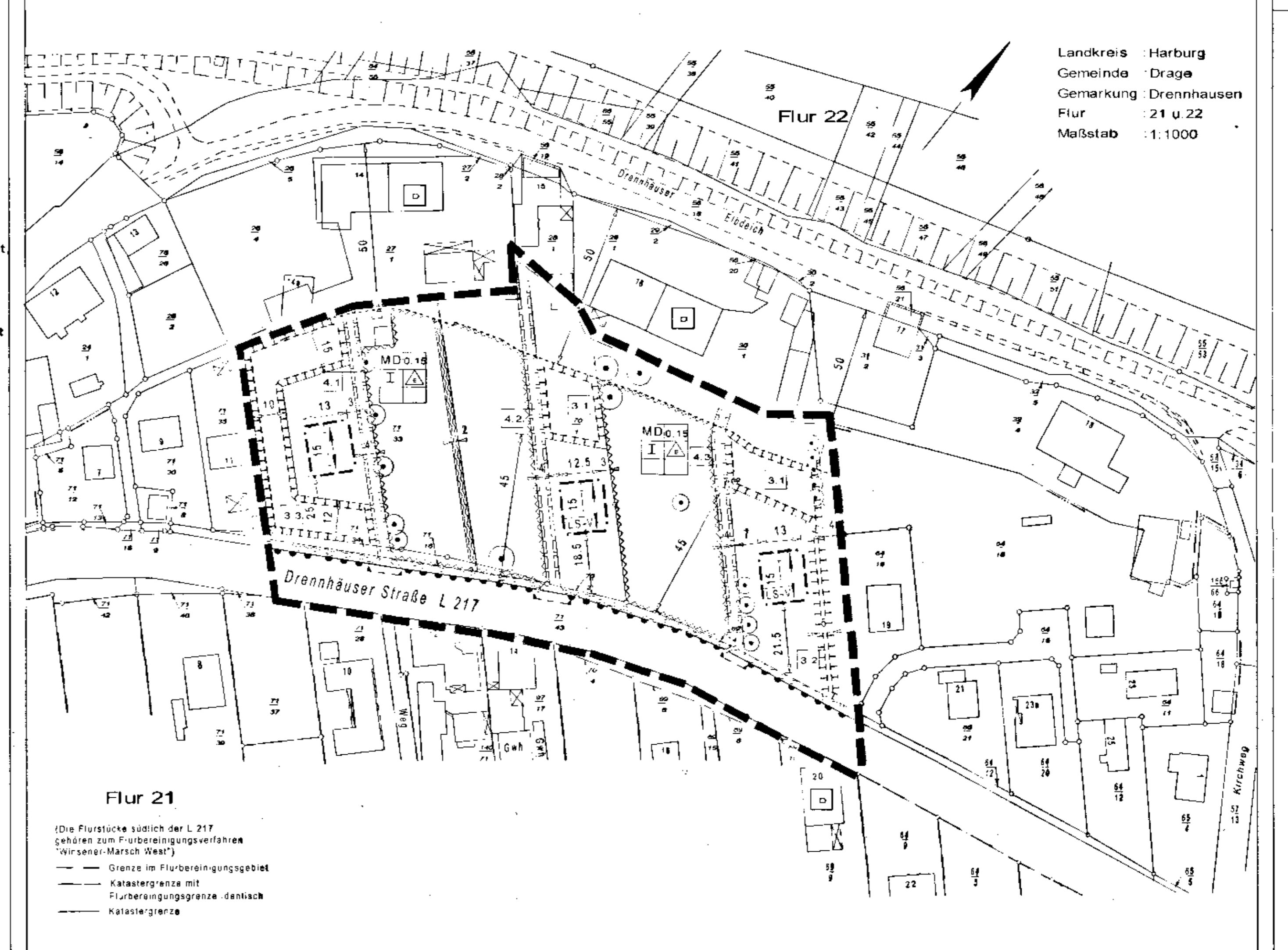
2.4. Fassadenöffnungen  
Fenster und Türen sind in stehenden Formaten auszuführen und müssen rechteckige Formate haben. Liegende oder quadratische Öffnungen sind zulässig, wenn die Teilung so vorgenommen wird, daß die einzelnen Elemente ein stehendes Format erhalten.  
Segmentbögen als oberer Abschluß sind zugelassen. Ausnahmsweise sind auch runde oder dreieckige Fensteröffnungen zulässig.  
Sprossenfenster sind als echte Sprossen oder beidseitiger Sprossenrahmen auszuführen.

2.5. Sonstige Bauteile  
Vordächer sind zulässig und von den Anforderungen der Absätze 2.1. und 2.2. ausgenommen.  
Wintergärten sind nicht zulässig.

2.6. Nebengebäude  
Bei Nebengebäuden ist die Dachfläche mit einer Neigung von mindestens 18° auszuführen, ausgenommen hiervon sind Carports und Gebäude, die mit mindestens einer Seite an das Wohngebäude angebaut sind. Carports sind aus Holz herzustellen. Nicht zugelassen sind sichtbare großflächige Bedachungsmaterialien wie z.B. Bleche oder Wellplatten. Grasdächer sind zulässig.

3. Ordnungswidrigkeiten  
Ordnungswidrigkeit 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 2.6. dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.  
2. Ordnungswidrigkeiten werden gemäß § 91(5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 (5) NBauO.

4. 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.



Übersichtsplan M. 1:5000 § 10

**GEMEINDE DRAGE** Samtgemeinde Elbmarsch  
Landkreis Harburg

**Bebauungsplan Nr. 12 "Drennhaus-West"**  
mit örtlicher Bauvorschrift

Gezeichnet: Block  
Datum: 28.05.1997  
Stand: 21.04.1998  
Geändert: 21.04.1998  
Name: genehmigt  
Maßstab: 1:1000

Thomas Block Dipl.-Ing. Helmut Wenk Dipl.-Ing. Architekt VFA  
Eichenweg 2 21423 Drage/Elbe Tel: 04177/218 Fax: 04177/7648