

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Drestedt den Bebauungsplan Nr. 11 'Triftweg Dorf' bestehend aus der Satzung sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Drestedt, den 21.06.2001



Ratsvorsitzender

Gemeindedirektor
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde Drestedt hat in seiner Sitzung am 18.11.99 die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Triftweg Dorf' beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.11.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemeindedirektor
Bürgermeisterin

Plangrundlage

Kartengrundlage: Gemarkung Drestedt
Liegenschaftskarte: Flur 2, Flurstück 48/8 u.a.
Maßstab 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 26.09.01) Sie ist hinsichtlich der Darstellung von Grenzen und baulichen Anlagen einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit sind einwandfrei möglich.

Winsen (Luhe), den 09.03.01
Katasteramt Winsen (Luhe)



Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde Drestedt hat in seiner Sitzung am 26.02.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Ort der öffentlichen Auslegung wurde am 26.03.01 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 02.04.01 bis zum 08.05.01 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Drestedt, den 21.06.01

(Unterschrift)

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Drestedt hat den Bebauungsplan sowie die Begründung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.06.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Drestedt, den 21.06.01

(Unterschrift)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 BauGB am 02.08.2001 im Amtsblatt LK HARBURG Nr. 30 bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 03.08.01 in Kraft getreten.

Drestedt, den

(Unterschrift)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Drestedt, den

(Unterschrift)

Mängel der Abwägung

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

Drestedt, den

(Unterschrift)

(1) Textliche Festsetzungen

Es gilt die BauNVO von 1998.

1.1 Art der Nutzung WA

Dieser Teilbereich des Plangebietes wird nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Ausnahmsweise zulässig sind
- Läden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 qm.

Ausgeschlossen werden
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

1.2 Art der Nutzung MD

Dieser Teilbereich des Plangebietes wird nach § 5 BauNVO als Dorfgebiet ausgewiesen.

Ausnahmsweise zulässig sind
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 qm.
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Ausgeschlossen werden
- Schank- und Speisewirtschaften.
- sonstige Gewerbebetriebe.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten.
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 100 qm.

1.3 Maß der baulichen Nutzung, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (MD und WA)

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke beträgt 1.200 qm (inkl. 10 m Grünstreifen).

Nebenanlagen -abgesehen von Einfriedungen gem. § 15 NBauO- und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Ein 5 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zu Gunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger festgesetzt.

1.4 Entwässerung

Das Regenwasser ist -soweit es die Bodenverhältnisse zulassen- auf den Grundstücken zu versickern.

(2) Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO

Bei Nichteinhaltung der nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften wird auf § 91 NBauO verwiesen.

2.1 Dächer

Die Dachneigung muß mindestens 30° betragen. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen zulässig.

Es sind nur Grasdächer, pfanngedeckte Dächer und Reetdächer zulässig. Es sind nur rote, rotbraune und anthrazit farbene Dachziegel zulässig.

Die Hauptfirstrichtung des Hauptgebäudes muß parallel zur Straßenachse des 'Triftweges' -in Höhe des Grundstückes- verlaufen (traufständig).

Ausnahmen können für Wintergärten und Solaranlagen erteilt werden.

2.2 Außenmaterialien

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist nur Holz in Naturtönen sowie rotes, rotbraunes oder rotbuntes Verblendmauerwerk zulässig.

2.3 Nebenanlagen und Garagen

Für Nebenanlagen und Garagen sind nur die Materialien des Hauptgebäudes zulässig oder Holz in Naturtönen.

2.4 Grundstückseinfriedungen

Für die Grundstückseinfriedungen zur Straßenfront sind nur Hecken aus standortheimischen Gehölzen, bepflanzte Erdwallanlagen, Natursteinmauern sowie Holzzäune zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen zur Straßenfront darf maximal 1,20 m -gemessen von dem Straßenniveau der Erschließungsstraße 'Triftweg' in Höhe der Grundstückszufahrt- betragen.

2.5 Zuwegungen und Grundstücksauffahrten

Für die Befestigung der auf den 'Triftweg' mündende Zuwegungen (Gehweg) sind Pflasterungen und wasserdurchlässige andere Materialien zulässig.

Die Befestigung der Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken sind der Gestaltung des 'Triftweges' anzupassen und mit Kopfsteinpflaster auszuführen.

(3) Grünordnung

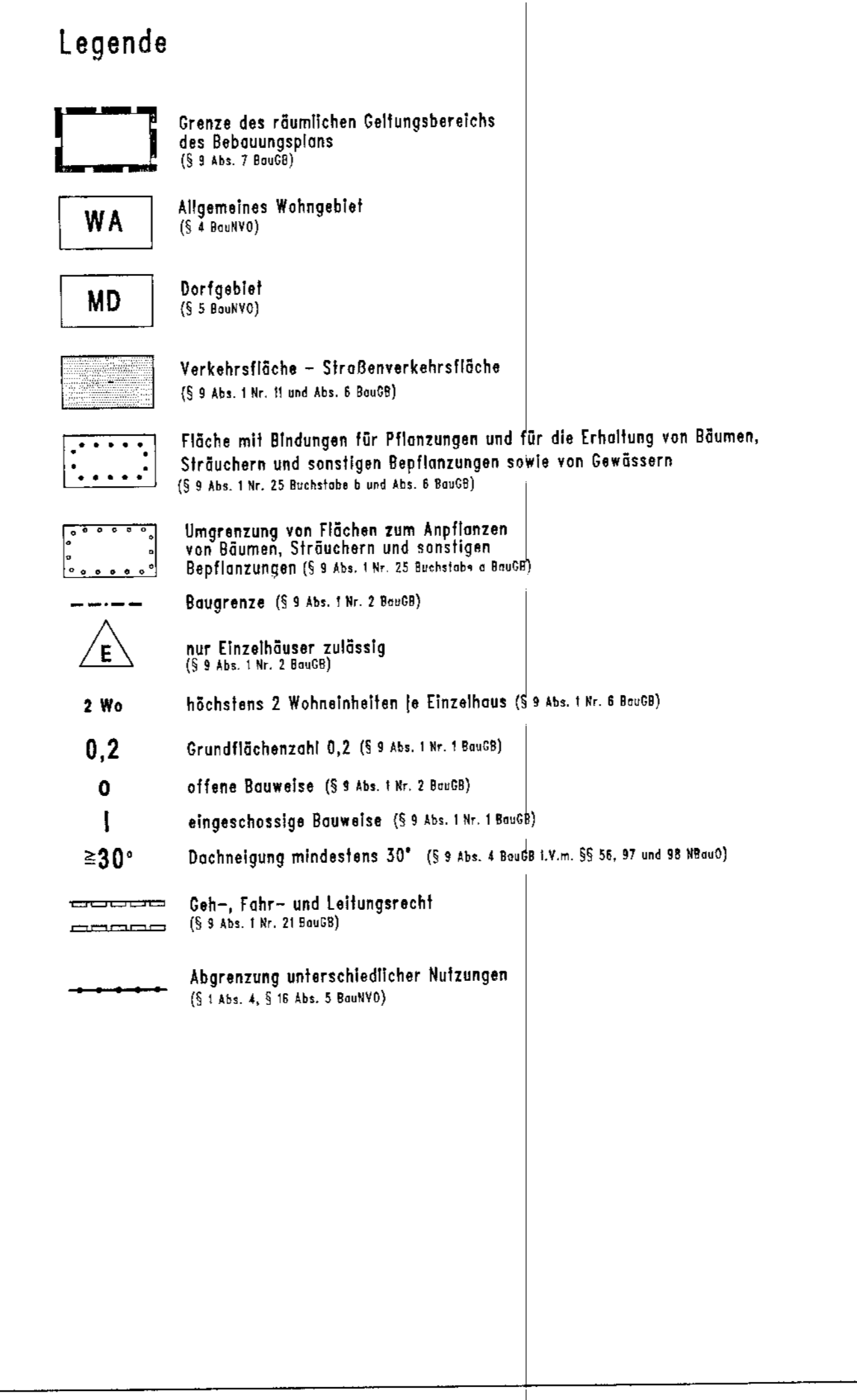
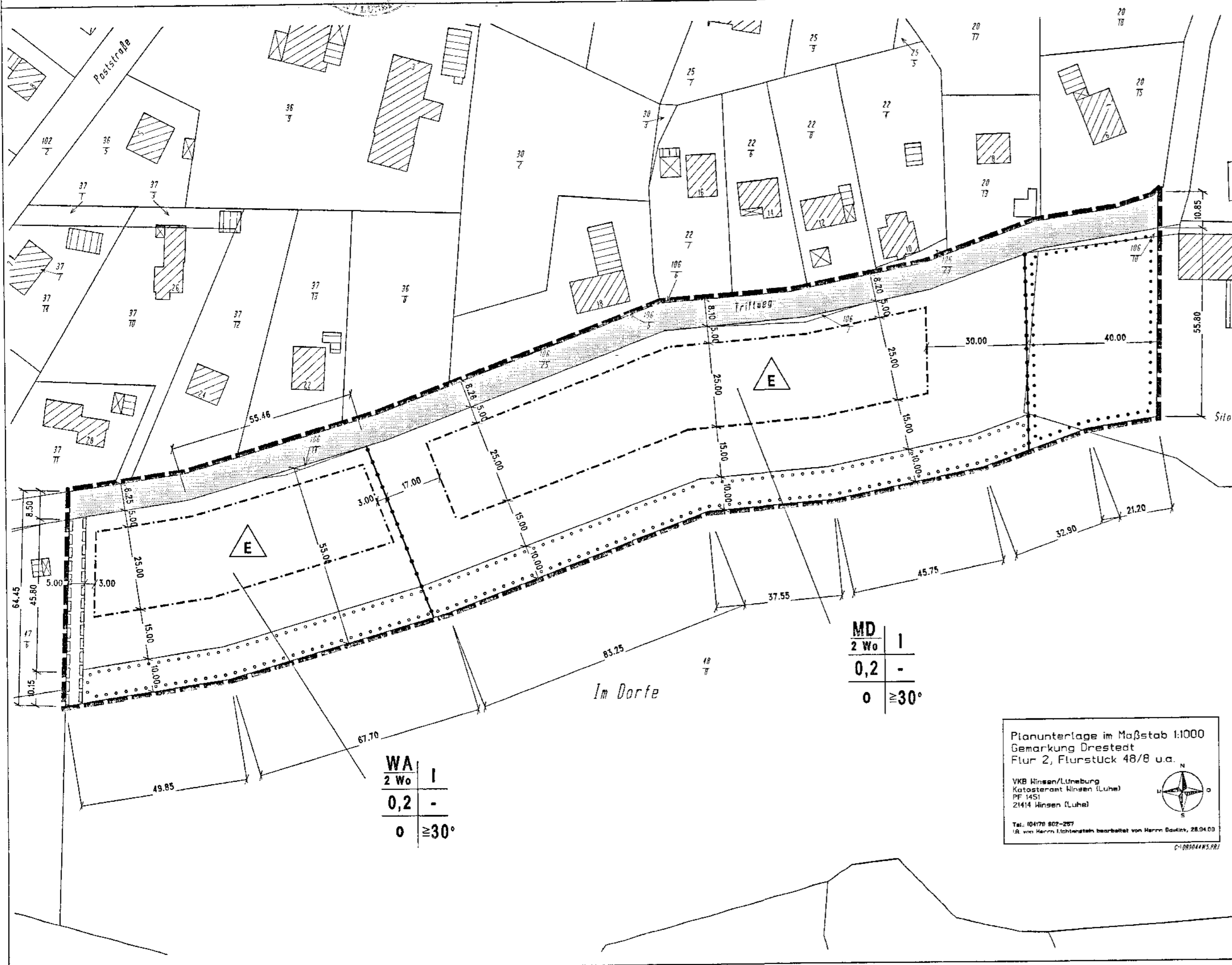
3.1 Der Eichenbestand aus großen Stiel-Eichen (Quercus robur) an der östlichen Plangebietsgrenze ist nachhaltig als Baumbestand zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen von jungen Eichen zu ersetzen.

3.2 Die Stiel-Eichen (Quercus robur) des Baumbestandes entlang des Triftweges sind möglichst dauerhaft zu erhalten, soweit diese nicht aus zwingenden Gründen der Grundstücksausnutzung gefällt werden müssen. Abgängige Bäume und gefällte Bäume sind durch Nachpflanzungen von jungen Eichen mit einem Stammdurchmesser von mindestens 10 cm zu ersetzen.

3.3 Südlich der geplanten Bebauung ist eine Obstwiese auf einem 10 m breiten Streifen anzulegen. Je 80 qm Grundfläche der Obstwiese ist ein hochstämmiger Obstbaum mit einer Stammlänge ab 1,80 m anzupflanzen. Die Obstbäume sind nicht in Reihe zu pflanzen, sondern locker und gleichmäßig unter Ausnutzung der gesamten Breite von 10 m auf der Fläche zu verteilen. Es sind Äpfel, Birnen und Steinobst in alten Lokalsorten zu pflanzen. Im Bereich des 10 m breiten Streifens ist eine Blumenwiese anzulegen, die nur zwei bis drei-malig pro Jahr zu mähen ist. Die Baumscheiben der Obstbäume sind von Bewuchs freizuhalten. Die genauen Baumarten und die Zusammensetzung der Wiesenart sind der Begründung (S. 20) zu entnehmen. Die Obstwiese ist dauerhaft zu erhalten, Abgang ist durch Nachpflanzung zu ersetzen. Die Obstwiese darf weder gedüngt noch gespritzt werden.

Der Obstwiesenstreifen wird von der Eigentümerin des durch die Planung für eine Bebauung vorbereiteten Flurstückes vor dem Verkauf der Baugrundstücke angelegt und wird als private Grünfläche Teil der Baugrundstücke. Nach dem Verkauf der Baugrundstücke ist die Obstwiese von den neuen Eigentümern dauerhaft zu erhalten.

3.4 Der zusätzliche Ausgleichsbedarf ist auf dem Flurstück 3/8, Flur Pahlberg, zu realisieren. Auf einem 10 m breiten Streifen (3.800 qm) ist eine 8-reihige Feldhecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist von der Eigentümerin der Fläche gleichzeitig mit dem Beginn der Baumaßnahmen am Triftweg durchzuführen. Nähere Informationen sind der Begründung zu entnehmen (vgl. auch Anhang).



Bef. A

Bebauungsplan Nr. 11 "Triftweg Dorf" Gemeinde Drestedt Samtgemeinde Hollenstedt

M 1:1000

VERMESSUNGS- UND
INGENIEURBÜRO
NEUMANN + GRÜBER

Parkstraße 3
21682 Steda
Tel.: 04151/45853
Fax: 04151/45848
mailto:dnbg-neumann@t-online.de

Gezeichnet und getechnet: Dipl.-Ing. Simon, Stadtplaner
Plan fertiggestellt am 06.06.2001