

## 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. 10 'Steinberg West' bestehend aus der Satzung sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Drestedt, den 21.06.2004

(Siegel)



*[Signature]*  
Bürgermeister  
Gemeindedirektor

Ratsvorsitzender

## Verfahrensvermerke

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drestedt hat in seiner Sitzung am 18.11.99 die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Steinberg West' beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.11.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.

*[Signature]*  
Gemeindedirektor  
Bürgermeisterin

## Plangrundlage

Kartengrundlage: Gemarkung Drestedt  
Liegenschaftskarte: Flur 2, Flurstück 95/83 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 05.07.01)  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung von Grenzen und baulichen Anlagen einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit sind einwandfrei möglich.

Winsen (Luhe), den 05.07.01  
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 ausgelegt.

Drestedt, den 21.06.01

*[Signature]*  
(Unterschrift)

## Satzungsbeschluss

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

Drestedt, den 21.06.01

*[Signature]*  
(Unterschrift)

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 02.08.2001 im Amtsblatt LK HARSBURG Nr. 50 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist somit am 03.08.01 in Kraft getreten.

Drestedt, den .....

*[Signature]*  
(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 .....

*[Signature]*  
(Unterschrift)

## Mängel der Abwägung

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

Drestedt, den .....

*[Signature]*  
(Unterschrift)

## (1) Textliche Festsetzungen

Es gilt die BauNVO von 1998.

### 1.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet wird nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Ausgeschlossen werden

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

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

1. Die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden beträgt 2 bei Einzelhäusern und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte.
2. Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhausbebauung beträgt 1000 qm.
3. Die Mindestgrundstücksgröße für eine Doppelhausbebauung beträgt 600 qm je Doppelhaushälfte.
4. Mögliche Versteigerungen der Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt sind, werden nicht auf die zulässige GRZ von 0,2 angerechnet.
5. Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 1.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zu Gunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt (jeweils 3 m breit).

### 1.4 Entwässerung

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

## (2) Grünordnung

- 2.1 Im Nordwesten des Plangebietes ist ein 4 m breiter Gehölzstreifen anzulegen. Standortheimische Baum- und Straucharten sind hier 2-reihig als Feldhecke anzupflanzen (vgl. Pflanzschema in der Begründung).
- 2.2 Der Gehölzstreifen ist vom Eigentümer der Fläche vor dem Verkauf der Baugrundstücke anzulegen. Näheres wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Nach dem Verkauf der Baugrundstücke ist die Gehölzpflanzung von den neuen Eigentümern dauerhaft zu erhalten. Abgang ist durch Nachpflanzung zu ersetzen.

## (3) 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.

### 3.1 Dächer

Die Dachneigung muß mindestens 30° betragen. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen zulässig. Es sind nur rote, rotbraune und anthrazit farbene Dacheindeckungen zulässig. Gras- sowie Reetdächer sind zulässig.

Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude ist giebelständig oder traufständig zulässig (Traufe parallel zur Straße 'Steinberg' oder Giebelwand parallel zur Straße 'Steinberg').

Ausnahmen können für Wintergärten und Solaranlagen erteilt werden.

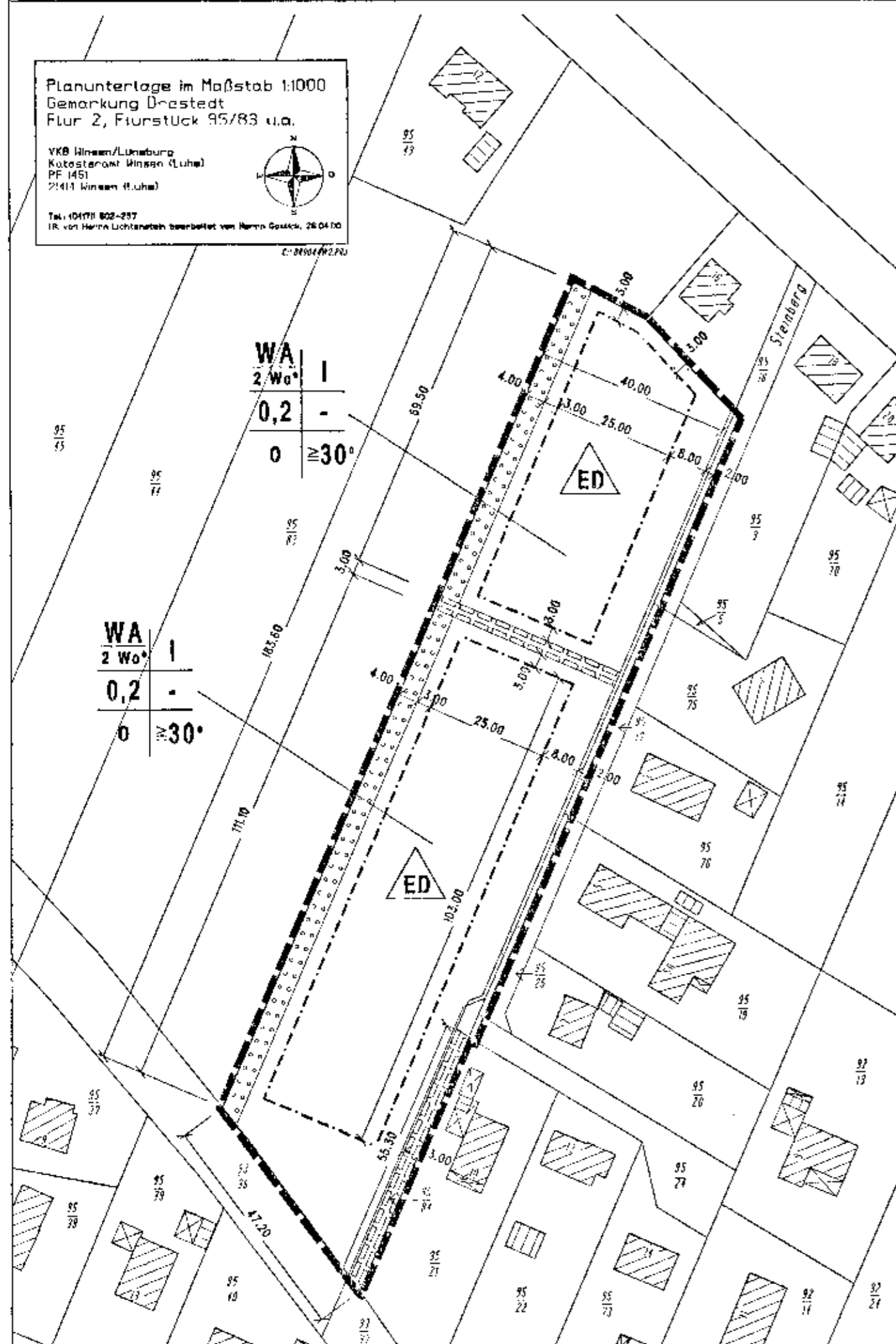
### 3.2 Grundstückseinfriedungen

Für die Grundstückseinfriedungen zur Straßenfront sowie als Begrenzung zu den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind nur Hecken aus standortheimischen Gehölzen, bepflanzte Erdwallanlagen, Holzzäune oder Natursteinmauern zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,20 m über dem Straßenniveau der Erschließungsstraße 'Steinberg' betragen.

### 3.3 Nebenanlagen und Garagen

Für Nebenanlagen (abgesehen von den unter Ziffer 3.2 genannten Grundstückseinfriedungen) sind nur die Materialien des Hauptgebäudes zulässig oder Holz in Naturtönen.



## Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 2 Wo\* höchstens 2 Wohneinheiten je Einzelhaus höchstens 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 0,2 Grundflächenzahl 0,2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 0 offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- I eingeschossige Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- ≥30° Dachneigung mindestens 30° (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

Bebauungsplan Nr. 10  
"Steinberg West"  
Gemeinde Drestedt  
Samtgemeinde Hollenstedt

M 1:1000

VERMESSUNGS- UND  
INGENIEURBÜRO  
NEUMANN + GRUBER

Perkstraße 8  
21682 Stede  
Tel.: 04141/45253  
Fax: 04141/45343  
mail: dhr@neumann-t-online.de

Erstellt und gezeichnet: Dipl.-Ing. Simon, Stadtplaner

Plan fertiggestellt am 05.06.2001