

Präambel

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 (NGO) hat der Rat der Gemeinde Drochtersen diesen Bebauungsplan Nr. 9, 4. Änderung "An der Deichlücke" - bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, am 20. Juni 1999 als Satzung beschlossen.

§ 1 Der Bebauungsplan Nr. 9, 4. Änderung der Gemeinde Drochtersen "An der Deichlücke" tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Stade in Kraft.

Drochtersen, den 20. Juni 1999

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Drochtersen hat in seiner Sitzung am 07. Dezember 1998 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "An der Deichlücke" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 22.01.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Drochtersen, den 29. März 2000

Gemeindedirektor

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet. (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, (Nds. GVB1. S. 187) geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989 (Nds. GVB1. S. 345) Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand 22. 9. 1982) Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stade, den

Katasteramt Stade im Auftrage

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9, 4. Änderung der Gemeinde Drochtersen wurde ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Grutzpalk, Feldstiegenkamp 37, 48159 Münster.

Münster, den

Planverfasser

Der Rat der Gemeinde Drochtersen hat in seiner Sitzung am 07. Dezember 1998 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9, 4. Änderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.01.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9, 4. Änderung und der Begründung haben vom 01. Februar 1999 bis 01. März 1999 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Drochtersen, den 29. März 2000

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Drochtersen hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9, 4. Änderung und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3(3) Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom bis zum Gegebenheit zur Stellungnahme gegeben.

Drochtersen, den

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Drochtersen hat den Bebauungsplan Nr. 9, 4. Änderung "An der Deichlücke" - nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am 20. Juni 1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Drochtersen, den 29. März 2000

Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan Nr. 9, 4. Änderung der Gemeinde Drochtersen "An der Deichlücke" ist gemäß § 10(3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Drochtersen, den

Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 9, 4. Änderung der Gemeinde Drochtersen ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 9, 4. Änderung nicht geltend gemacht worden.

Drochtersen, den

Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 9, 4. Änderung der Gemeinde Drochtersen sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Drochtersen, den

Gemeindedirektor

Planunterlage

(Auszug aus dem Flurkartenwerk)

Kreis Stade

Gemeinde } Drochtersen

Gemarkung }

Flur 7flw.

Maßstab 1:1000



Stade, den 22. September 1982

Katasteramt

Im Auftrage

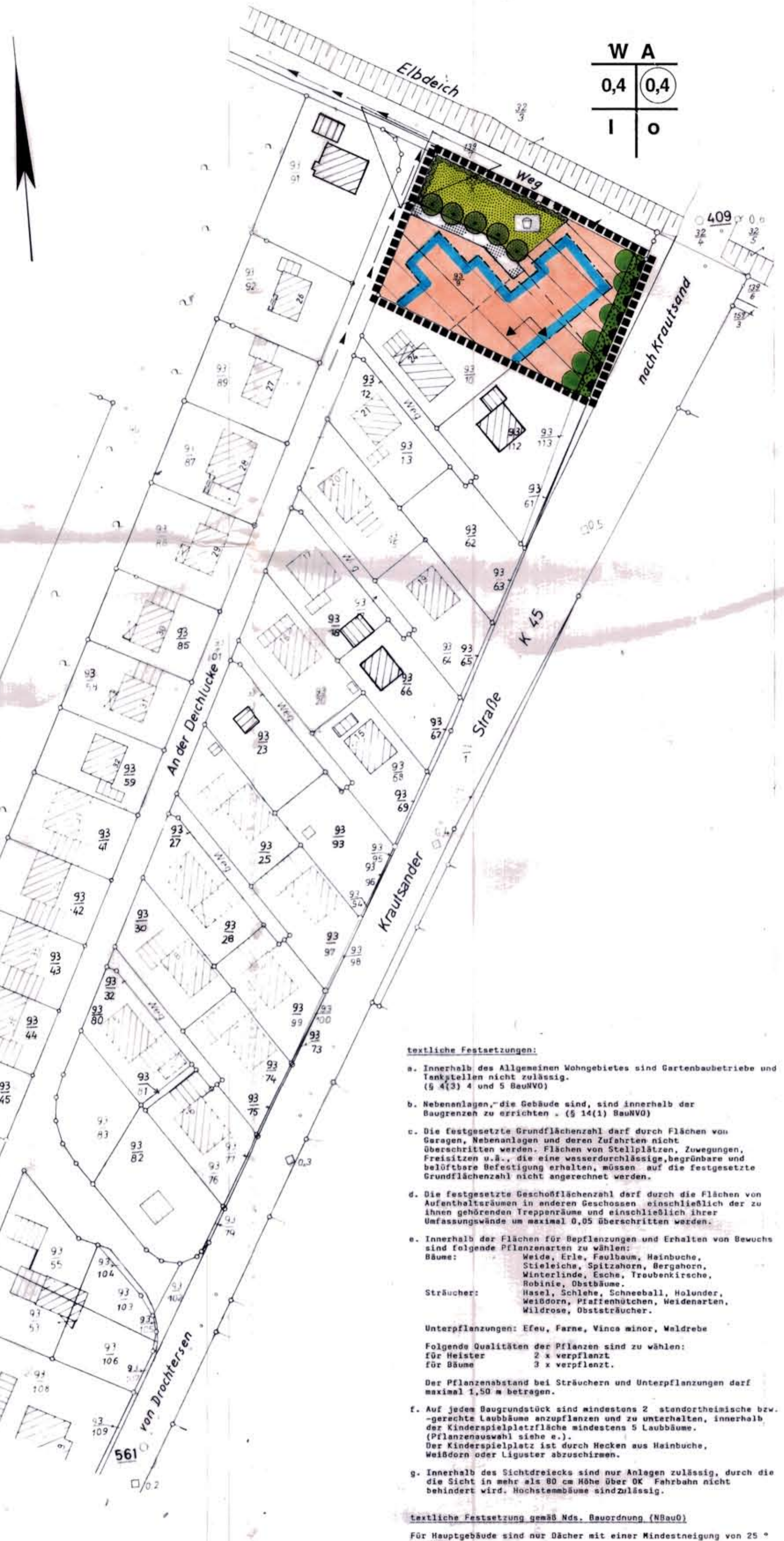
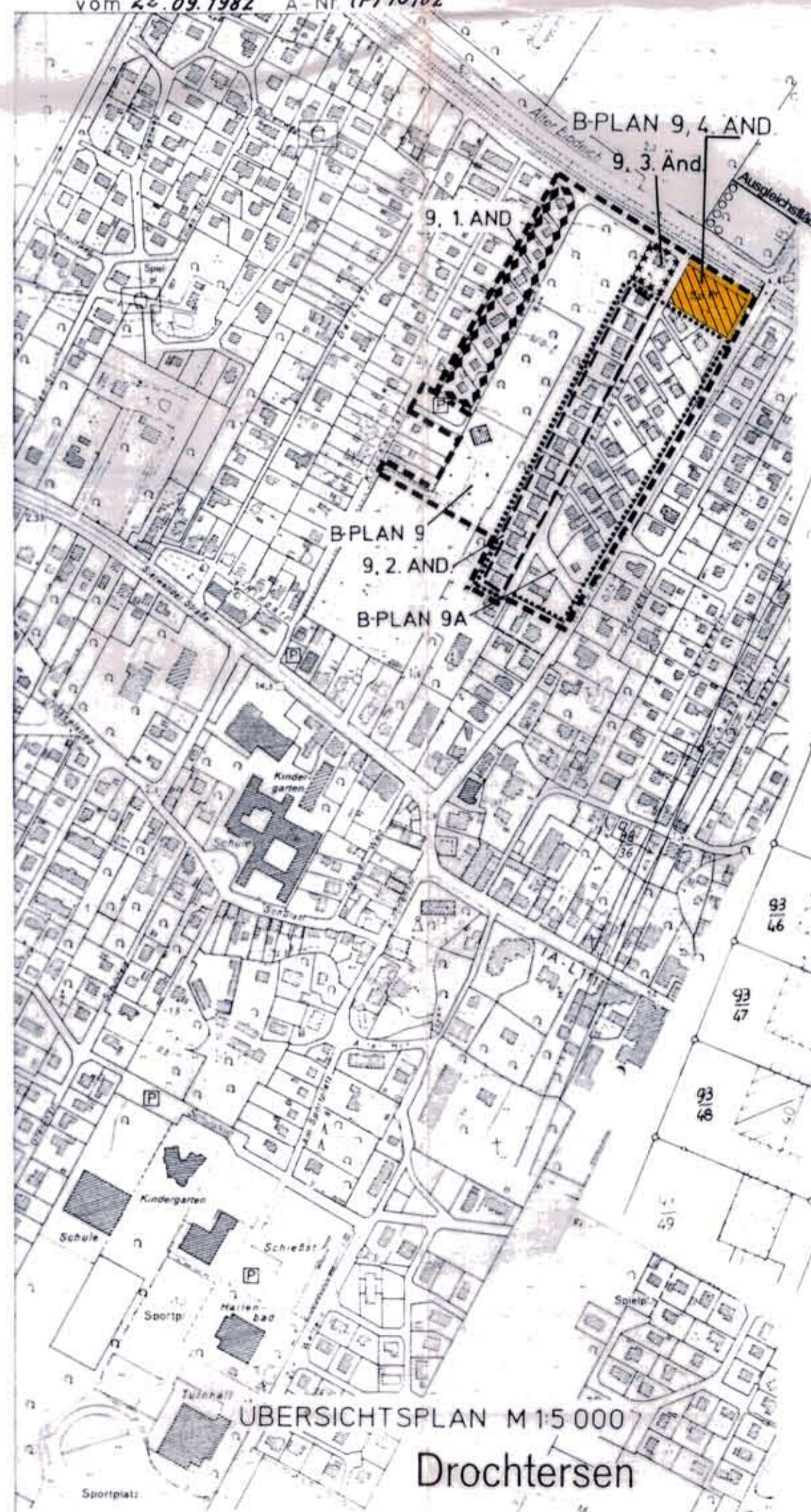
Münster

Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für urschriftlich beglaubigte Ausfertigungen übernommen.

Antrag Nr. A(P) 10/82

Vervielfältigt

mit Genehmigung des Katasteramtes Stade vom 22.09.1982 A-Nr (P) 10/82



textliche Festsetzungen:
a. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 4(3) 4 und 5 BauNVO)
b. Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. (§ 14(1) BauNVO)
c. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Flächen von Garagen, Nebenanlagen und deren Zufahrten nicht überschritten werden. Flächen von Stellplätzen, Zuwegungen, Freizeitanlagen u.ä., die eine weisserdichtungsgegründete und belüftbare Befestigung erhalten, müssen auf die festgesetzte Grundflächenzahl nicht angerechnet werden.
d. Die festgesetzte Geschößflächenzahl darf durch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände um maximal 0,05 überschritten werden.
e. Innerhalb der Flächen für Bepflanzungen und Erhalten von Bewuchs sind folgende Pflanzenarten zu wählen:
Bäume: Weide, Erle, Faulbaum, Heibuche, Stieleiche, Spitzahorn, Bergahorn, Winterlinde, Esche, Traubeneiche, Robinie, Obstbäume.
Sträucher: Hasel, Schlehe, Schneeball, Holunder, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Weidenarten, Wildrose, Obststräucher.
Unterpflanzungen: Efeu, Farne, Vinca minor, Waldrebe
Folgende Qualitäten der Pflanzen sind zu wählen:
für Heister 2 x verpflanzt
für Bäume 3 x verpflanzt.
Der Pflanzenbestand bei Sträuclern und Unterpflanzungen darf maximal 1,50 m betragen.
f. Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 2 standortheimische bzw. gerechte Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten, innerhalb der Kinderspielplatzfläche mindestens 5 Laubbäume. (Pflanzenwahl siehe e.). Der Kinderspielplatz ist durch Hecken aus Heibuche, Weißdorn oder Liguster abzusichern.
g. Innerhalb des Sichtdreiecks sind nur Anlagen zulässig, durch die die Sicht in mehr als 80 cm Höhe über OK Fahrbahn nicht behindert wird. Hochstammkulturen sind zulässig.
textliche Festsetzung gemäß Nds. Bauordnung (NBauO)
Für Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Mindestneigung von 25° zulässig.

Planzeichenerklärung / Festsetzungen

nach der Planzeichenerverordnung von 1990

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - Bau GB)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB)
- 0,4 Geschößflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- 1 Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 ABS. 1 Nr. 2 Bau GB)
- Baugrenze
- offene Bauweise
- Stellung der baulichen Anlagen
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche - öffentlich - nachrichtlich ausserhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Privatwege
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Kinderspielplatz - öffentlich - mit Hecke
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Fläche für die Bepflanzung und Erhaltung mit standortheimischem bzw. gerechtem Bäumen, Sträuclern und sonstigen Bepflanzungen - privat -
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen - privat -
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen - öffentlich -
7. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9
- Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck)
- vorhandenes System zur Sammlung und Ableitung von Oberflächenwasser (nachrichtlich)
- Grundstücksgrenzen-unverbindlicher Hinweis

Gemeinde Drochtersen / Ortslage Drochtersen
Bebauungsplan Nr. 9 4. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß Nds. Bauordnung (NBauO)
"An der Deichlücke" M 1:1000
GRUTZPALK • STADTPLANUNG & LANDSCHAFTSENTWICKLUNG
FELDSTIEGENKAMP 37 • 48159 MÜNSTER • TEL./FAX 0251 / 21 24 73