

Textliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude § 4(2) 1 BauNVO
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe § 4(2) 2 BauNVO
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 4(2) 3 BauNVO
 - Betriebe des Beharbergungsgewerbes § 4(3) 1 BauNVO
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe § 4(3) 2 BauNVO
 - Anlagen für Verwaltungen § 4(3) 3 BauNVO
- Nicht zulässig sind:
 - Gartenbaubetriebe § 4(3) 4 BauNVO
 - Tankstellen § 4(3) 5 BauNVO
- Innerhalb des Dorfgebietes nach § 5 BauNVO sind zulässig:
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen § 5(2) 2 BauNVO
 - sonstige Wohngebäude § 5(2) 3 BauNVO
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 5(2) 7 BauNVO
- Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Flächen von Nebenanlagen, Garagen, Zuwegungen und dergleichen maximal um 0,05 überschritten werden. (§ 19(4) BauNVO)
- Flächen von Stellplätzen, Zuwegungen, Freisitzen und dergleichen, die mit einer wasser- und luftdurchlässigen, begrünbaren Befestigung versehen werden, müssen auf die festgesetzte Grundflächenzahl nicht angerechnet werden. (z.B. Befestigungen durch Schotterterrassen, Pflaster mit breiten Fugen o.ä.)
- Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände müssen auf die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht angerechnet werden, wenn diese maximal um 0,1 überschritten wird. (§ 20 (3) BauNVO)
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gilt die abweichende Bauweise nach § 22(4) BauNVO. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 67,0 m. Gebäudelängen von mehr als 35,0 m sind durch einen Baukörperversatz von mindestens 1,0 m Tiefe zu gliedern.
- Räume, die der L 111 zugewandt sind und die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, müssen Fenster erhalten, deren Schallmaß mindestens der Schallschutzklasse II gemäß VDI-Richtlinie 2719 entspricht.
- Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Fläche (Sichtdreieck) ist jede Nutzung untersagt, durch die die Sicht in mehr als 80 cm Höhe über Ok Fahrbahn beeinträchtigt wird. Hochstammblume sind zulässig.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Drochtersen diesen Bebauungsplan Nr. 10, 5. Änderung, "Drochtersen Ortsmitte", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, am 19.06.2002 als Satzung beschlossen.

§ 1 Der Bebauungsplan Nr. 10, 5. Änderung der Gemeinde Drochtersen "Drochtersen Ortsmitte" tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Stade in Kraft.

Drochtersen, den 19.06.2002 Bürgermeister *B. Bisk* Gemeindevorstand *V. Ahn*



Planzeichenerklärung / Festsetzungen
nach der Planzeichenerklärung von 1990

- Art der baulichen Nutzung - Bauflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet
Nicht zulässig sind Anlagen und Nutzungen nach § 4 (3) 4 und 5 BauNVO
 - MD** Dorfgebiet
zulässig sind nur Anlagen und Nutzungen nach § 5 (2) 2,3,7 BauNVO

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
 - 0,4** Grundflächenzahl
darf um max. 0,05 durch Flächen von Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten überschritten werden § 19 (4) BauNVO
 - 0,7** Geschossflächenzahl
darf um max. 0,1 durch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen überschritten werden § 20 (3) BauNVO
 - II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 (1) 2 BauGB)
 - Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche** (dashed line)
 - Baugrenze aufgehoben** (crosses)
 - offene Bauweise** (0)
 - abweichende Bauweise maximale Gebäudelänge 67,0 m** (a)
 - überbaubare Fläche mit lichter Durchfahrthöhe über OK Strasse von mindestens 3,90 m Gesamthöhe der Verbindungsbrücke max. 8,0 m** (bridge symbol)

- Strassenverkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Strassenverkehrsfläche** (thick solid line)
 - Strassenbegrenzungslinie** (thin solid line)
 - Verkehrsfläche tlw. überbaubar bei Einhaltung einer lichten Durchfahrthöhe von mindestens 3,90 m** (bridge symbol)

- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10** (thick dashed line)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von der Bebauung freizuhaltenen Fläche (Sichtdreieck)** (dotted line)
 - Fernmeldeleitungen (nachrichtlich)** (line with circles)

Empfehlung
Um Konflikte zwischen Anlagen unterschiedlicher Nutzungen zu vermeiden, wird empfohlen, an der Ostgrenze des Flurstücks 98/35 eine mindestens 5,0 m breite Bepflanzung anzulegen. Diese Bepflanzung soll aus standortheimischen bzw. -gerechten Laubgehölzen und Bäumen bestehen. Ein Pflanzenabstand von maximal 1,50 m soll nicht überschritten werden. Zwischen Bäumen soll ein Abstand von maximal 8,0 m gewählt werden. Pflanzenauswahl: Weiden, Erlen, Esche, Hasel, Ahorn, Hainbuche, Eiche, Eberesche, Schlehe, Holunder, Wildrose, Obststräucher. Diese dichte, in der Höhe gestaffelte Bepflanzung kann ggf. auf einer 1,0 m hohen Verwallung angelegt werden.
An der L 111 sollen durch Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern lärmarme Bereiche geschaffen werden.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Drochtersen hat in seiner Sitzung am 19.06.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10, 5. Änderung "Drochtersen Ortsmitte" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 09.05.2002 ersichtlich bekannt gemacht worden.
Drochtersen, den 09.05.2002 Gemeindevorstand *J. W. Peter*

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 167, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand von 13.06.2002). 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 13.06.2002 Katasteramt Stade im Auftrag *S. K. P. P.*

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10, 5. Änderung der Gemeinde Drochtersen wurde ausgefertigt von Dipl.-Ing. Grutzpalk, Feldstiegenkamp 37, 48159 Münster.
Münster, den 12.06.2002 Planverfasser *S. K. P. P.*

Der Rat der Gemeinde Drochtersen hat in seiner Sitzung am 19.06.2002 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10, 5. Änderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.05.2002 ersichtlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10, 5. Änderung und der Begründung haben vom 26.07.02 bis 09.08.02 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Drochtersen, den 09.05.2002 Gemeindevorstand *J. W. Peter*

Der Rat der Gemeinde Drochtersen hat in seiner Sitzung am 19.06.2002 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10, 5. Änderung und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 (3) Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 19.06.2002 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 23.07.02 gegeben.
Drochtersen, den 19.06.2002 Gemeindevorstand *J. W. Peter*

Der Rat der Gemeinde Drochtersen hat den Bebauungsplan Nr. 10, 5. Änderung, "Drochtersen Ortsmitte" nach Prüfung der Antragsunterlagen gemäß § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am 19.06.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Drochtersen, den 19.06.2002 Gemeindevorstand *J. W. Peter*

Der Bebauungsplan Nr. 10, 5. Änderung der Gemeinde Drochtersen - "Drochtersen Ortsmitte" ist gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 27.06.1997 (BGBl. I, S. 2141) im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekannt gemacht worden. *Nv. M 103*
Der Bebauungsplan Nr. 10, 5. Änderung der Gemeinde Drochtersen ist damit am 23.07.02 rechtsverbindlich geworden.
Drochtersen, den 09.05.03 Gemeindevorstand *J. W. Peter*

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 10, 5. Änderung der Gemeinde Drochtersen ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Drochtersen, den 13.06.2002 Gemeindevorstand *J. W. Peter*

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 10, 5. Änderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Drochtersen, den 13.06.2002 Gemeindevorstand *J. W. Peter*

PLANUNTERLAGE
(Auszug aus der Liegenschaftskarte)

Kreis Stade
Gemeinde: Drochtersen
Gemarkung: Drochtersen
Flur: 23 tlw.
Maßstab: 1:1000

Stade, den 13.06.2002
Vermessungs- und Katasterbehörde
Im Auftrage *S. K. P. P.*

Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für urschriftlich beglaubigte Ausfertigungen übernommen.
Geschäftszeichen: L4-378 | 2002

Vervielfältigungsvermerke:
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 23 Maßstab 1:1000
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigung ist für eigene, nicht gewerbliche Zwecke (z.B. Zwecke der Bauplanung) gem. § 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 (Nds. GVBl. S. 187) in der Fassung vom 11.02.1988 (Nds. GVBl. S. 86) erlaubt.



Gemeinde Drochtersen
BEBAUUNGSPLAN NR. 10
5. Änderung
"Drochtersen - Ortsmitte"
M1: 1.000
DIPL.-ING. C. GRUTZPALK STADTPLANUNG & LANDSCHAFTSENTWICKLUNG
FELDSTIEGENKAMP 37 48 159 MÜNSTER TEL. 0251 / 21 24 73 FAX. 0251 / 26 52 433