

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Drochtersen die 1. vereinfachte Änderung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Drochtersen - Feldmark I" bestehend aus den Planzeichnungen und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie die Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Drochtersen, 08. Juli 2010

  
(Bürgermeister)

## VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss Rat**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drochtersen hat in seiner Sitzung am 18.08.2009 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Drochtersen - Feldmark I" beschlossen.

Drochtersen, 08. Juli 2010

  
(Bürgermeister)

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985 (Nds. GVBl. S. 187) in der Fassung vom 11.02.1998 (Nds. GVBl. S. 86)). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.01.2003, Az.:L4-14/2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellungen der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stade, den 03.09.2010  
Siedwender Schleusenfeld  
Katasteramt Stade  
Am Sande 4 b  
21682 Stade  
(Vermessungs- und Katasterbehörde Rotenburg-Stade)



### Planverfasser

Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Drochtersen - Feldmark I" wurde ausgearbeitet von der Grontmij GfL GmbH, Bremen.

Bremen, 11.05.2010

  
(Planverfasser)

### Öffentliche Auslegung

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.01.2010 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 22.03.2010 gegeben. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zum 23.04.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Drochtersen, 08. Juli 2010

  
(Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Drochtersen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 1. vereinfachte Änderung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Drochtersen - Feldmark I" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.08.2009 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Drochtersen, 08. Juli 2010

  
(Bürgermeister)

### Inkrafttreten

Die 1. vereinfachte Änderung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Drochtersen - Feldmark I" ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB nicht genehmigungspflichtig.

Die 1. vereinfachte Änderung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Drochtersen - Feldmark I" ist am 22.07.2010 im Amtsblatt für die Gemeinde Drochtersen bekanntgemacht worden.

Die 1. vereinfachte Änderung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Drochtersen - Feldmark I" ist damit am 22.07.2010 rechtsverbindlich geworden.

Drochtersen, 22. Juli 2010

  
(Bürgermeister)

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. vereinfachten Änderung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Drochtersen - Feldmark I" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplans gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Drochtersen, .....

(Bürgermeister)

## RECHTLICHE GRUNDLAGEN

### Baugesetzbuch (BauGB)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018 ff.)

### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)

### Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

### Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2007 (Nds. GVBl. S. 324)

### Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 474)



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Unzulässige Nutzungen im WA-Gebiet** (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)  
Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude ist auf 2 begrenzt.
- Überbaubare Grundstücksfläche - Geh- und Fahrrecht** (§ 23 Abs. 5 BauNVO)  
Auf der mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers belasteten, nicht überbaubaren Fläche entlang des Sietwender Schleusenfelds sind bauliche Anlagen jeglicher Art gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.
- Traufhöhe** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die maximale Traufhöhe wird auf 3,80 m begrenzt. Als Traufhöhe ist die Höhe des Schnittpunktes zwischen den Außenflächen des aufsteigenden Mauerwerkes und der Dachhaut, bezogen auf die Oberkante der nächstgelegenen Fahrbahn der Erschließungsanlage, zu verstehen.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind flächenhaft und dichtwachsend Sträucher zu pflanzen. Je 2,25 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 Strauch zu verwenden. Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zusätzlich mindestens je 10 m Länge der zeichnerisch festgesetzten Fläche ein mindestens 7 m hoch werdender Baum zu pflanzen. Die Gehölze müssen einheimisch und standortgerecht sein. Sie sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
  - Auf den Grundstücken der Baugebiete sind weiterhin mindestens 1 Obstbaum pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zu pflanzen. Auf 10 % der Grundstücksfläche sind flächenhaft und dichtwachsend Sträucher zu pflanzen; pro 2,25 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 Strauch zu verwenden. Die Gehölze müssen einheimisch und standortgerecht sein. Sie sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### - Satzung -

(§§ 56, 97 und 98 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

#### § 1 - Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des Geltungsbereiches dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Drochtersen-Feldmark I"

#### § 2 - Dachneigung

Auf den Hauptbaukörpern sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 25° zulässig.

#### § 3 - Dachfarbe

Für die Eindeckung geeigneter Dachflächen sind nur rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Dachpfannen, jeweils in nicht glänzender Ausfertigung, zulässig.

#### § 4 - Dachaufbauten und Dachflächeneinschnitte

Dachaufbauten und Dachflächeneinschnitte dürfen nicht mehr als 1/3 der Länge einer Dachfläche einnehmen.

#### § 5 - Außenhaut der Gebäude

Die nicht transparenten Außenwände der Hauptbaukörper, mit Ausnahme von Wintergärten, sind in rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk, in weißem Putz oder in Holzfachwerk herzustellen.

#### § 6 - Höhe von Heckeneinfriedungen

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Pflanzen von Sträuchern mit einer Breite von 2,50 m sind Einfriedungen nach § 56 Abs. 1 Nr. 3 NBauO. Ihre Höhe wird auf 2,20 m, bezogen auf die Oberkante der nächstgelegenen, privaten Erschließungsstraße, begrenzt.

#### § 7 - Ordnungswidrigkeit

Eine Ordnungswidrigkeit nach § 91 Abs. 3 NBauO begeht, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 6 dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht.

## Hinweise

Mit Rechtskraft dieser 1. vereinfachten Änderung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Drochtersen-Feldmark I" treten die Festsetzungen derjenigen Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 14 "Drochtersen-Feldmark I" und der vorangegangenen Änderungen außer Kraft, die von dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überlagert werden.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Zeichnerische Darstellungen

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

 Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)


I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,3 Grundflächenzahl

TH max 3,80m Traufhöhe als Höchstmaß (s. Textl. Festsetzungen)

### Bauweise, Baugrenzen


(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

 Offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung:  Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

 Wasserfläche Zweckbestimmung: Oberflächenentwässerung


Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

### Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

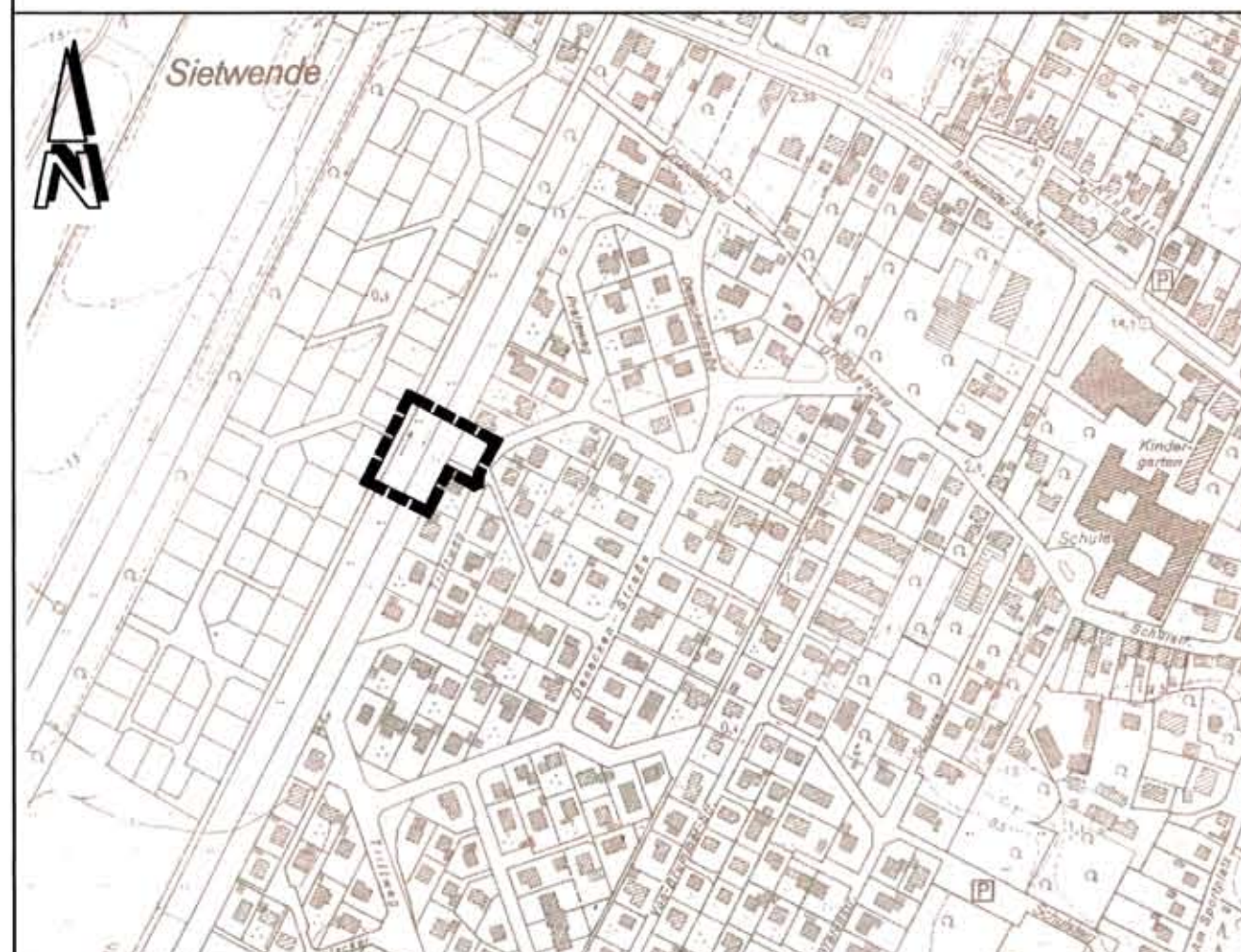
 GF1 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

 GF2 Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungsverbandes (Räumstreifen gemäß Nds. Wassergesetz)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## ÜBERSICHTSKARTE

M. 1 : 5000



Auftraggeber:

Projekt: **BEBAUUNGSPLAN NR. 14**  
**"Drochtersen Feldmark I"**  
- 1. vereinfachte Änderung der 6. Änderung -  
(mit Örtlichen Bauvorschriften)


Planstand: **URSCHRIFT**

AUFGESTELLT DURCH  
GEMEINDE DROCHTERSEN  
LANDKREIS STADE

Maßstab: 1 : 1.000

Interner Vermerk:

Planverfasser: Projektleitung: D. Meyer Bearb.: M. Seidel CAD-Bearb.: M. Seidel geprüft: 0310-09-023 Projekt-Nr.: 0310-09-023 Projekt-Datei: URSCHRIFT.dwg Plot-Datei: BP\_Droch.ctb

 Grontmij | GfL Grontmij GfL GmbH  
28211 Bremen - Friedrich-Müller-Straße 42 - Tel. (0421) 2032-6