

**Präambel**  
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert am 25.7.1988 (BGBl. I S. 1023/1137) und des § 40 des Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. S. 229) zuletzt geändert am 27.3.1990 (Nds. GVBl. S. 115) hat der Rat der Gemeinde Drochtersen diesen Bebauungsplan Nr. 19 B "Gauensiek-Süd" bestehend aus der Planzeichnung M 1 : 1 000 und den nebststehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 19 B werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 19 und 19 A (jeweils 2. Änderung) aufgehoben.

Dieser Bebauungsplan Nr. 19 B tritt mit dem Tage der Bekanntmachung der Genehmigung in Amtsblatt für die Gemeinde Drochtersen in Kraft.  
 Drochtersen, den 03. Juni 1992

**Verfahrensvermerk**  
 Der Rat der Gemeinde Drochtersen hat in seiner Sitzung am 26. April 1990 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 B beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2(1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Drochtersen, den 18.02.92

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.01.1990). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der Flächen nach geometrischen Einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bestimmenden Flächen ist einwandfrei möglich.  
 Drochtersen, den 23.03.1992

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19 B der Gemeinde Drochtersen wurde ausgearbeitet vom Dipl.-Ing. Grottel, Grödenweg 37, 44 Münster, Münster, den 02.11.1990

Der Rat der Gemeinde Drochtersen hat in seiner Sitzung am 26. Juni 1990 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19 B und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2(2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.06.1990 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19 B und der Begründung haben vom 02.07.1990 bis 05.03.1991 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausliegen.  
 Drochtersen, den 18.02.92

Der Rat der Gemeinde Drochtersen hat in seiner Sitzung am 26. Juni 1990 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19 B zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3(3) BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13(1) BauGB wurde mit Schreiben vom 02.07.1990 die Stellungnahme bis zum 02.07.1990 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausliegen.  
 Drochtersen, den 18.02.92

Der Rat der Gemeinde Drochtersen hat den Bebauungsplan Nr. 19 B nach Prüfung der Anregungen und Bedenken in seiner Sitzung am 03. Juni 1992 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Drochtersen, den 18.02.92

Der Landkreis Stade hat mit Verfügung vom 06.10.1992 die Ausführung des Bebauungsplans Nr. 19 B in dem angegebenen Bebauungsplan Nr. 19 B der Gemeinde Drochtersen nicht verweigert.  
 Drochtersen, den 15. Juni 1992

Der Rat der Gemeinde Drochtersen hat das Verfahren von Landkreis Stade geltend gemachte Verträge an beigetreten. Der Bebauungsplan Nr. 19 B hat zuvor wegen der Maßgaben vom Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.  
 Drochtersen, den 15. Juni 1992

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 19 B der Gemeinde Drochtersen ist gemäß § 12 BauGB am 15. Juni 1992 in Amtsblatt für den Landkreis Stade bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 19 B "Gauensiek-Süd" der Gemeinde Drochtersen ist damit an rechtswirksam geworden.  
 Drochtersen, den 15. Juni 1992

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 19 B ist die Verletzung der in § 214 Abs. Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.  
 Drochtersen, den 15. Juni 1992

Innerhalb von einem Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 19 B der Gemeinde Drochtersen sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden. (§ 215 BauGB)  
 Drochtersen, den 15. Juni 1992

**PLANUNTERLAGE**  
 (Auszug aus dem Liegenschaftskartenwerk)

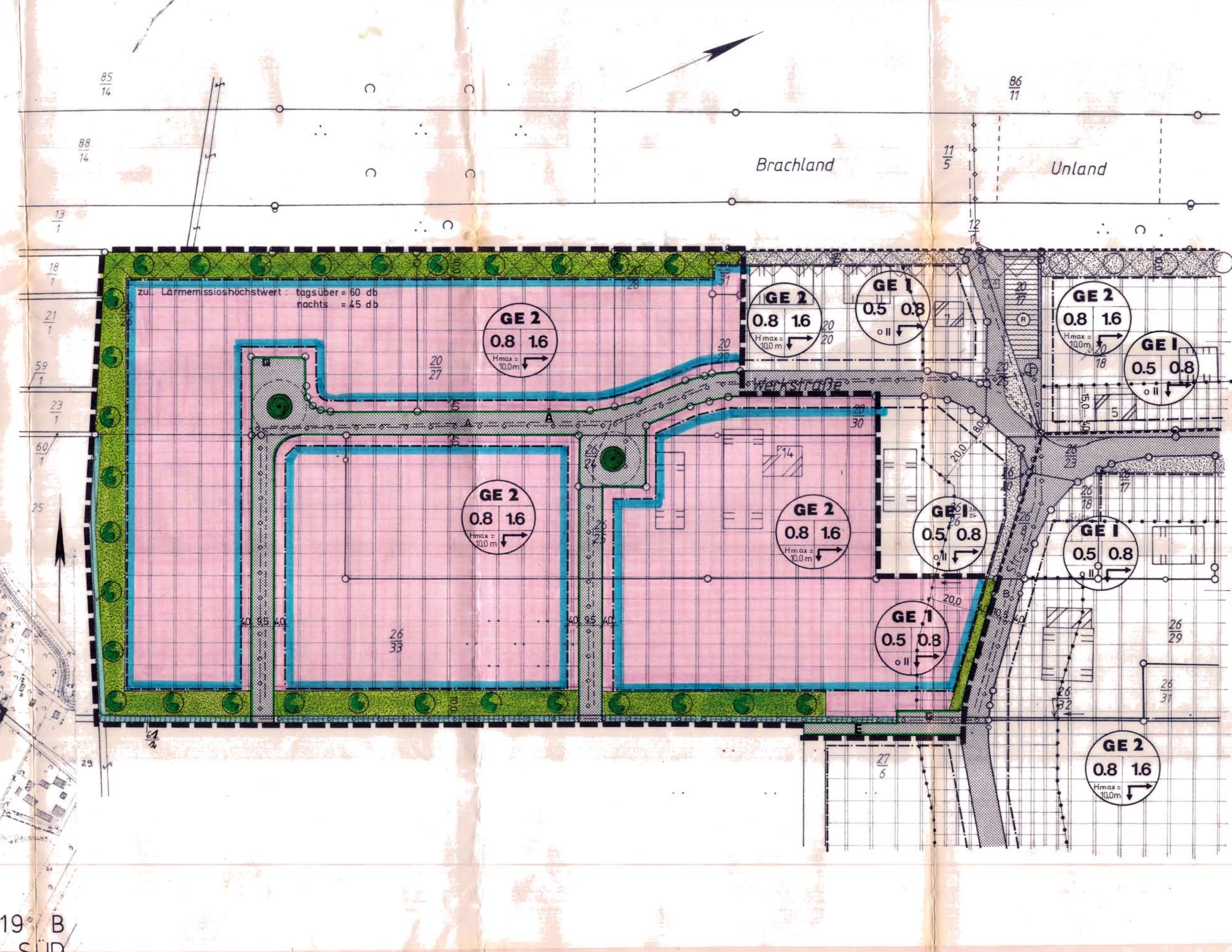
Kreis/Stadt: Drochtersen  
 Gemeinde: Drochtersen  
 Gemarkung: Drochtersen  
 Flur: 2411a  
 Maßstab: 1:1000  
 Begehrgebiet: KATASTERAMT im Auftrag

Stade, den 02.11.1990

Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für unscriftlich beigezeichnete Auserlegungen übernommen.  
 Antrag Nr. AP/ 12/90  
 Vervielfältigungsvermerk: Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur 2411a Maßstab 1:2000  
 Erlaubnisvermerk: Vervielfältigung ist für eigene nicht gewerbliche Zwecke (z. B. Zwecke der Bauleitplanung) gem. § 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 (Nds. GVBl. S. 187) in der Fassung v. 19.09.1989 (Nds. GVBl. S. 245) erlaubt.

**ÜBERSICHTSPLAN 1:5 000**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 19 B GAUENSIEK-SÜD**



- PLANZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN**
- 1.) Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB
- GE 1 Kopfbauzone (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
  - GE 2 Produktionszone (siehe textl. Festsetzung Nr. 4)
- 2.) Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl z.B.  
 GFZ 1,6 Geschoßflächenzahl z.B.  
 max H maximal zulässige Traufhöhe über OK der erschliessenden Strasse (bezogen auf jedes Einzelgrundstück)  
 II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (in GE 1 und für Anlagen und Nutzungen gemäß § 8(2)2, § 8(5)1,2,3 BauNVO)
- 3.) Bauweise, Baugrenzen § 9(1)2 BauGB
- Baugrenze
  - offene Bauweise (in GE 1) auf die Festsetzung einer offenen, geschlossenen oder abweichenden Bauweise wird in GE 2 verzichtet.
  - Stellung der baulichen Anlagen (Hauptausrichtung der baulichen Anlagen)
- 4.) Verkehrsflächen § 9(1)11 BauGB
- Strassenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen vorhanden und geplant
  - öffentliche Parkflächen
- 5.) Grünflächen § 9(1)15 BauGB
- Grünfläche innerhalb der Strassenbegrenzungslinien (Verkehrsgrün)-nachrichtl. ausserhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans
  - Flächen für Bepflanzungen innerhalb der Strassenbegrenzungslinien
- 6.) Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9(1)25 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen-privat-öffentlich-
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen- privat-
- 7.) Flächen für Versorgungsanlagen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen § 9(1)12,14 BauGB, Abwasserleitung § 9(1)13 BauGB
- Regenwassersammler
  - offener Graben oder Mulde zur Sammlung des Oberflächenwassers
  - Regenwasserrückhaltebecken (nachrichtlich ausserhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans)
  - Abwasser-Kanalisation
- 8.) Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 19 B § 9(7) BauGB
  - Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung der Bebauungspläne 19 und 19 A
  - Mindestgrösse der Baugrundstücke in GE 2 2 000 m<sup>2</sup>
  - Lärmemissionsgrenze (siehe textliche Festsetzung Nr. 9)

textliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1.) Vergütungsstätten (§ 8(5) 3 BauNVO) wie Spielhallen und artverwandte Einrichtungen im Sinne des § 35 1 der Gewerbeordnung sind innerhalb des gesamten Gewerbegebietes gemäß § 1(5) BauNVO in Verbindung mit § 1(9) BauNVO nicht zulässig.

2.) Innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 und GE 2 sind gewerbliche Anlagen und Betriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher nur zulässig, wenn es sich um Handel, Verkauf und Lagerung von flüchtig-beanspruchenden Artikeln handelt wie Teppichmärkte, Möbelmärkte, Baumärkte, Do-it-yourself-Märkte, (unserortsrelevante Betriebe wie Lebensmittel- und Handelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher sind gemäß § 1(5) in Verbindung mit § 1(9) BauNVO nicht zulässig. Innerortsrelevante Randsortimente z.B. Verkauf von Kleintextilien im Möbelmarkt) dürfen maximal 20% der Verkaufsfläche eines Betriebes in GE 1 und GE 2 einnehmen.

3.) GE 1 Kopfbauzone zulässig sind nur Geschäfts-Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8(2)2 BauNVO (auch Sozialanlagen) Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind gemäß § 8(5)1 BauNVO Anlagen und Betriebe gemäß Nr. 2 dieser textlichen Festsetzungen Garagen und Einstellplätze Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8(2)4 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8(3)2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig (ausserhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8(3)2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig (ausserhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans)

4.) GE 2 Produktionszone (ausserhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans) zulässig sind nur Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belastungen zur Folge haben gemäß § 8(2)1 BauNVO; dazu gehören auch Anlagen und Betriebe gemäß Nr. 2 dieser textlichen Festsetzungen Gewerbebetriebe sind nur zulässig unter Beachtung der unter Nr. 2 dieser textlichen Festsetzungen genannten Beschränkungen Lagerungen im Freien sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig (ausserhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans) Garagen und Einstellplätze Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8(2)4 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8(3)2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig (ausserhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8(3)2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig (ausserhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans)

5.) Die Mindestgrösse der Baugrundstücke in GE 2 muß 2 000 qm betragen.

6.) Die baulichen Anlagen gemäß § 8(2)2, § 8(5)1,2,3 BauNVO dürfen maximal zwei Vollgeschosse erhalten. Für bauliche Anlagen gemäß § 8(2)1,3 und 4 BauNVO wird die maximal zulässige Traufhöhe mit 10,0 m über OK der das Gebäude jeweils erschliessenden Strasse festgesetzt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Aussenwänden des aufgehenden Mauerwerks und der überkante Dachhaut zu verstehen. Diese Festsetzung betrifft nur Gebäude. Bauliche Anlagen wie Silos, Masten, Schornsteine, Anlagen der Energieerzeugung sind durch diese Festsetzungen nicht betroffen.

7.) Schüttungen, Stapelungen und Lagerungen dürfen nicht höher als 8,0 m über OK der das Grundstück jeweils erschliessenden Strasse angelegt werden.

8.) Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Ausnahmsweise dürfen Versorgungsanlagen wie Trafostationen ausserhalb der Baugrenzen errichtet werden.

9.) Gemäß § 1(4) BauNVO wird das Gewerbegebiet nach der Art der zulässigen Anlagen gegliedert: an der nordwestlichen Grenze des Bebauungsgebietes sind nur solche Anlagen zulässig, die an keiner Stelle der Planbereichsgrenze ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgehörnisse einen höheren Lärmbelastungspegel als 60 dB(A) tags(6-22 Uhr) und 50/45 dB(A) nachts (22 - 6 Uhr) verursachen.

10.) Die privaten und öffentlichen Flächen zur Bepflanzung sind flächenhaft mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu versehen und zu unterhalten. Einheimische standortgerechte Arten wie Ahorn, Weide, Hainbuche, Hasel, Erle, Eberesche sind zu bevorzugen. Maximal 20% der Anpflanzungen, bezogen auf jedes Einzelgrundstück, dürfen aus Madagaskar bestehen. Bäume müssen zur Pflanzzeit eine Höhe von mindestens 1,0 m haben. Innerhalb der privaten Pflanzflächen an Planstrassen sind Grundstückszufahrten von maximal 4,0 m Breite zulässig.

11.) Die Regenwasserrückhaltefläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist mit einer dauerhaften Rasendecke zu versehen. Als Randpflanzungen sind Weiden, Erlen, Schneeball, Hirschen zu wählen. (ausserhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans gelegen)

**GEMEINDE DROCHTERSEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 19 B**  
**"GAUENSIEK - SÜD"**  
**M. 1:1000**