


# SATZUNG DER GEMEINDE DROCHTERSEN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 19 A "Gauensiek-Süd"

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Drochtersen diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 A "Gauensiek-Süd" als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

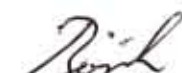
Drochtersen, den 10. April 2014

  
(Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drochtersen hat in seiner Sitzung am 18.09.2013 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 A "Gauensiek-Süd" als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 13a (3) BauGB am 19.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Drochtersen, den 10. April 2014

  
(Bürgermeister)

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
©2013 LGLN

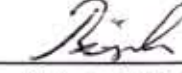
**Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen**  
Regionaldirektion Otterndorf / Katasteramt Stade  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.07.2013). 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 09. APR. 2014

  
(Katasteramt Stade)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drochtersen hat in seiner Sitzung am 18.09.2013 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 30.09.2013 bis 30.10.2013 gemäß § 13 (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Drochtersen, den 10. April 2014

  
(Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 01.04.2014 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Drochtersen, den 10. April 2014

  
(Bürgermeister)


**In-Kraft-Treten**  
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am 17. April 2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Drochtersen, den 24. April 2014

  
(Bürgermeister)

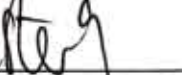
**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Drochtersen, den 23. Feb. 2017

  
(Bürgermeister)

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH,  
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten, Tel 04144-2179 10 Fax -2179 11


Himmelpforten, den 03.04.2014

  
(Stadtplaner)

## Planzeichenerklärung


Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BauNVO 90).

### Art der baulichen Nutzung

 Gewerbegebiet (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 8 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)


### Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)


TH max Traufhöhe in Metern als Höchstmaß (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

### Verkehrsflächen

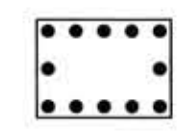
 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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


### Grünflächen

 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)

### Sonstige Planzeichen

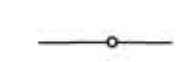
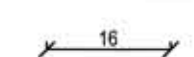
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Kanalisation (nachrichtlich)

### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
zulässige Traufhöhe	

### Kennzeichnungen ohne Normcharakter

 vorhandene Grundstücksgrenzen  
 Flurstücksnummern  
 vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden  
 Bemaßung in Metern

## Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)  
Die Ausnahmen gem. § (3) BauNVO sind Bestandteil des Bebauungsplans und damit allgemein zulässig.

**2. Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)  
Die maximale Traufhöhe beträgt 7,5 m über der mittleren Geländehöhe des Änderungsbereiches. Diese Angabe betrifft nur Gebäude. Bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, wie Silos, Schornsteine, Masten und dergleichen, bleiben hiervon unberücksichtigt.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Ausnahmsweise können Versorgungsanlagen, wie z.B. Trafostationen, außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

**4. Grünordnung** (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)  
Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität zu schaffen. Einheimische standortgerechte Arten, wie Ahorn, Platane, Eberesche, Hasel, Weide oder Hainbuche, sind zu bevorzugen.

**5. Immissionsschutz**  
Im Gewerbegebiet „GE1“ sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

### Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

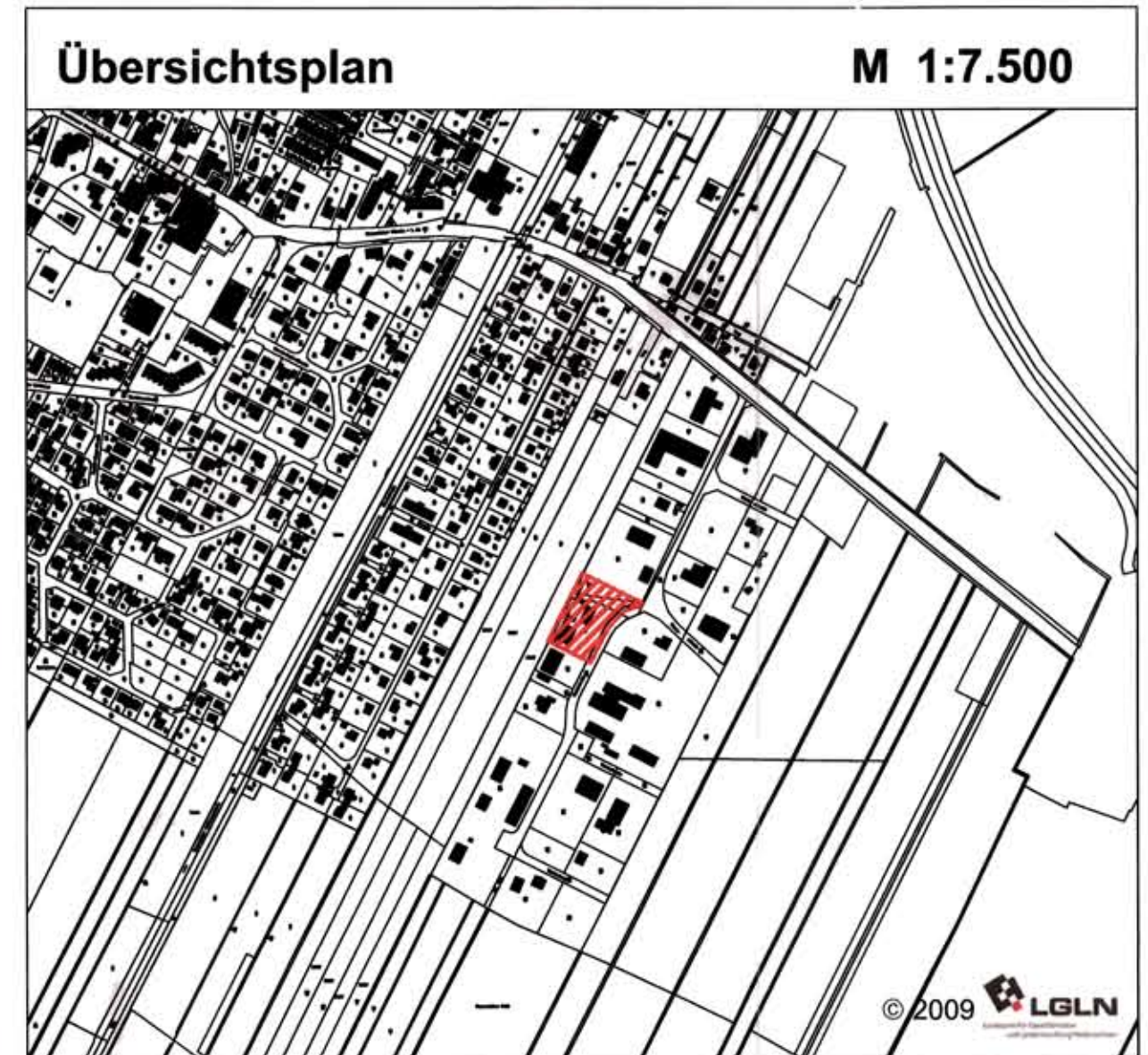
Teilgebiet	L <sub>EK, tags</sub>	L <sub>EK, nachts</sub>
GE1	65)	50)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Die festgesetzten Emissionskontingente sind als „Beurteilungspegel“ i.S. d. Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBI. 1998 Seite 503ff) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

## Hinweis

### Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen

Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen. Die Gemeinde wird nötigenfalls zur Durchsetzung der Bepflanzung vom Pflanzgebot nach § 178 BauGB Gebrauch machen.



Gemeinde Drochtersen  
Landkreis Stade

## 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 19 A "Gauensiek-Süd"

aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB

Maßstab 1:1.000

Gemeinde Drochtersen  
Sietwender Straße 27  
21706 Drochtersen  
Tel. 04143/ 919-0  
Stand Satzung 3. April 2014

**Planverfasser:**  
cappel + kranzhoff  
stadtentwicklung und planung gmbh  
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten  
Tel. 04144 - 2179 10, Fax 2179 11