

# SATZUNG DER GEMEINDE DROCHTERSEN ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 9 „Deichfeld - Sietwende“

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (nkomvg) hat der Rat der Gemeinde Drochtersen diese 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Deichfeld - Sietwende“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Drochtersen, den 19. Juni 2018

*[Signature]*  
(Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drochtersen hat in seiner Sitzung am 14.06.2016 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Deichfeld - Sietwende“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Drochtersen, den 19. Juni 2018

*[Signature]*  
(Bürgermeister)

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drochtersen hat in seiner Sitzung am 14.06.2016 dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 27.06.2016 bis 08.08.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Drochtersen, den 19. Juni 2018

*[Signature]*  
(Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat die 5. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.05.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Drochtersen, den 19. Juni 2018

*[Signature]*  
(Bürgermeister)

### In-Kraft-Treten

Der Beschluss der 5. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21. Juni 2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Drochtersen, den 02. Juli 2018

*[Signature]*  
(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 der 5. Änderung des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Drochtersen, den \_\_\_\_\_

*[Signature]*  
(Bürgermeister)

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Regionaldirektion Otterndorf ©2016 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. 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 19.06.2018

*[Signature]*  
(Katasteramt Stade)

### Planverfasser

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
cappel + kranzhoff, stadtentwicklung und planung gmbh  
Palmaille 96, 22767 Hamburg; Tel. 040 38037567-0; Fax - 1

Hamburg, den 29. Mai 2018

*[Signature]*  
(Stadtplaner)

## Planzeichenerklärung

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

### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen)

### Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
0,5 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
TH / FH Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß Traufhöhe, TH =< 6,5 m oder Firsthöhe, FH =< 8,50 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textliche Festsetzung Nr. 3)

### Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
 offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

### Verkehrsflächen

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

### Grünflächen

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

### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserfläche / Entwässerungsgraben (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

### Sonstige Planzeichen

Böschung  
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Oberflächenentwässerung zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### Nutzungsschablone

Art der Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß	

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

### Kennzeichnungen und Übernahmen ohne Normcharakter

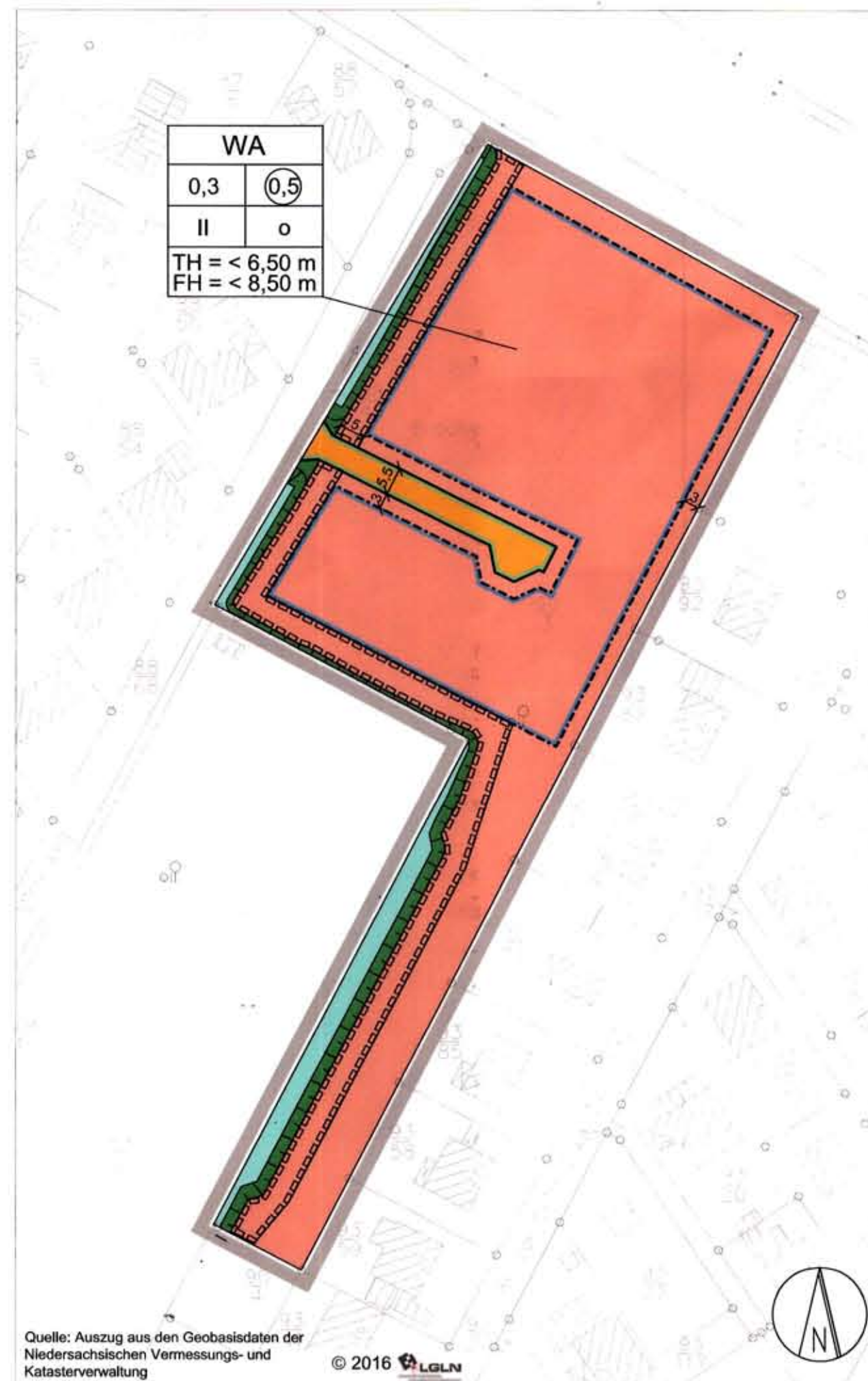
vorhandene Grundstücksgrenzen  
 Flurstücksnummern  
 Bemaßung in Metern  
 Gebäude und Nebengebäude

## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Absatz 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)  
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Plangebiet nicht zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen die straßenseitige Baugrenze nicht überschreiten.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)  
Unterer Bezugspunkt für die zulässige Firsthöhe ist jeweils die Oberkante der Fahrbahn der Straße in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Firstpunkt der Dachaußenhaut (Firsthöhe) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4, 18 Abs. 1 BauNVO)
- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Mindestgrundstücksgrößen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser beträgt 600 m². Für Doppelhäuser beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 350 m² je Doppelhaushälfte.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 6.1** Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu belastenden Flächen sind dem zuständigen Unterhaltungsverband Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Unterhaltung des Entwässerungsgraben einzuräumen. Grundstückseinfriedungen müssen in diesem Bereich demontierbar sein, um einen Zugang zu gewährleisten.
- 6.2** Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu belastenden Flächen sind von baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Garagen und Gehölzpflanzungen frei zu halten.

## Planzeichnung

Maßstab 1 : 1.000



## Übersichtsplan

Maßstab 1:5.000



Gemeinde Drochtersen  
Landkreis Stade

## 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Deichfeld - Sietwende“

aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Maßstab 1:1.000

Urschrift  
- 2018 -

### Planverfasser:

cappel + kranzhoff  
stadtentwicklung und planung gmbh

Gemeinde Drochtersen  
Sietwender Straße 27  
21706 Drochtersen

Palmaille 96,  
22767 Hamburg  
Tel. 040 38037567-0, Fax - 1