

SATZUNG DER GEMEINDE DROCHTERSEN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 28

"Drochtersen Sietwende / zwischen der Häuserzeile Deichreihe und der Landesstrasse L 111"

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Drochtersen diese 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 "Drochtersen Sietwende / zwischen der Häuserzeile Deichreihe und der Landesstrasse L 111", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Drochtersen, den 20. Jan. 2020

(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drochtersen hat in seiner Sitzung am 12.06.2019 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 "Drochtersen Sietwende / zwischen der Häuserzeile Deichreihe und der Landesstrasse L 111" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 15.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Drochtersen, den 20. Jan. 2020

(Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Quelle:

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Otterndorf

© 2019 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.02.2019). 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 17.01.2020

(öffentl. best. Vermessungsing.)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.06.2019 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 24.06.2019 bis 29.07.2019 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Drochtersen, den 20. Jan. 2020

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 27.11.2019 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Drochtersen, den 20. Jan. 2020

(Bürgermeister)

In-Kraft-Treten

Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 3. 1. 2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplans ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Drochtersen, den 24. Jan. 2020

(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Drochtersen, den

(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 14.1.2019

(Planverfasser)

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

1.1 Mischgebiete (MI)

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig sowie gem. § 6 Abs. 3 BauNVO genannte Nutzung (Vergnügungsstätten) auch nicht ausnahmsweise zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 7 u. 8 BauNVO; gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V. m. § 6 Abs. 3 BauNVO).

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

2.1 Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, dürfen die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten.

3. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

3.1 Die Anzahl der Wohnungen wird auf maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte festgesetzt.

4. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

4.1 Vorhandene heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Grund, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sofern für Erschließungszwecke ein Entfernen von Bäumen erforderlich ist, sind zwei Laubbäume der gleichen Art auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität sind zu verwenden: Bäume: 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

Im näheren Umfeld des Plangebiets sind eingetragene Einzeldenkmale gem. § 3 (2) NDSchG vorhanden. Das Erscheinungsbild des Baudenkmals darf gem. § 8 NDSchG bei Errichtung von baulichen Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

2. Kampfmittelbelastung

Eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei das Ordnungsamt, Feuerwehrstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

3. Artenschutz

Als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) ist das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

4. Baumschutz

Bei Bauarbeiten ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

5. Außerkrafttreten bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 3. Änd. des Bebauungsplans Nr. 28 "Drochtersen Sietwende / zwischen der Häuserzeile Deichreihe und der Landesstrasse L 111" treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 28 "Drochtersen Sietwende / zwischen der Häuserzeile Deichreihe und der Landesstrasse L 111" im Geltungsbereich der 3. Änd. des Bebauungsplans Nr. 28 außer Kraft.

Planzeichenerklärung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)
0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

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

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen

66/12 Flurstücksnummern, z.B. 66/12

Gebäude mit Nebengebäuden

Bemaßung in Metern, z.B. 3

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender rechtskräftiger Bebauungspläne

Übersichtsplan

M 1:5.000



Gemeinde Drochtersen
Landkreis Stade

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 "Drochtersen Sietwende / zwischen der Häuserzeile Deichreihe und der Landesstrasse L 111"

Urschrift

Maßstab 1:1.000

Auftraggeber:

Gemeinde Drochtersen
Sietwender Str. 27
21706 Drochtersen

Stand: 27.11.2019

Planverfasser:

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Poststr. 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 04144 - 2179 10, Fax 2179 11

