

# Satzung der Gemeinde Drage über den Bebauungsplan Nr. 1

## - 1. Änderung

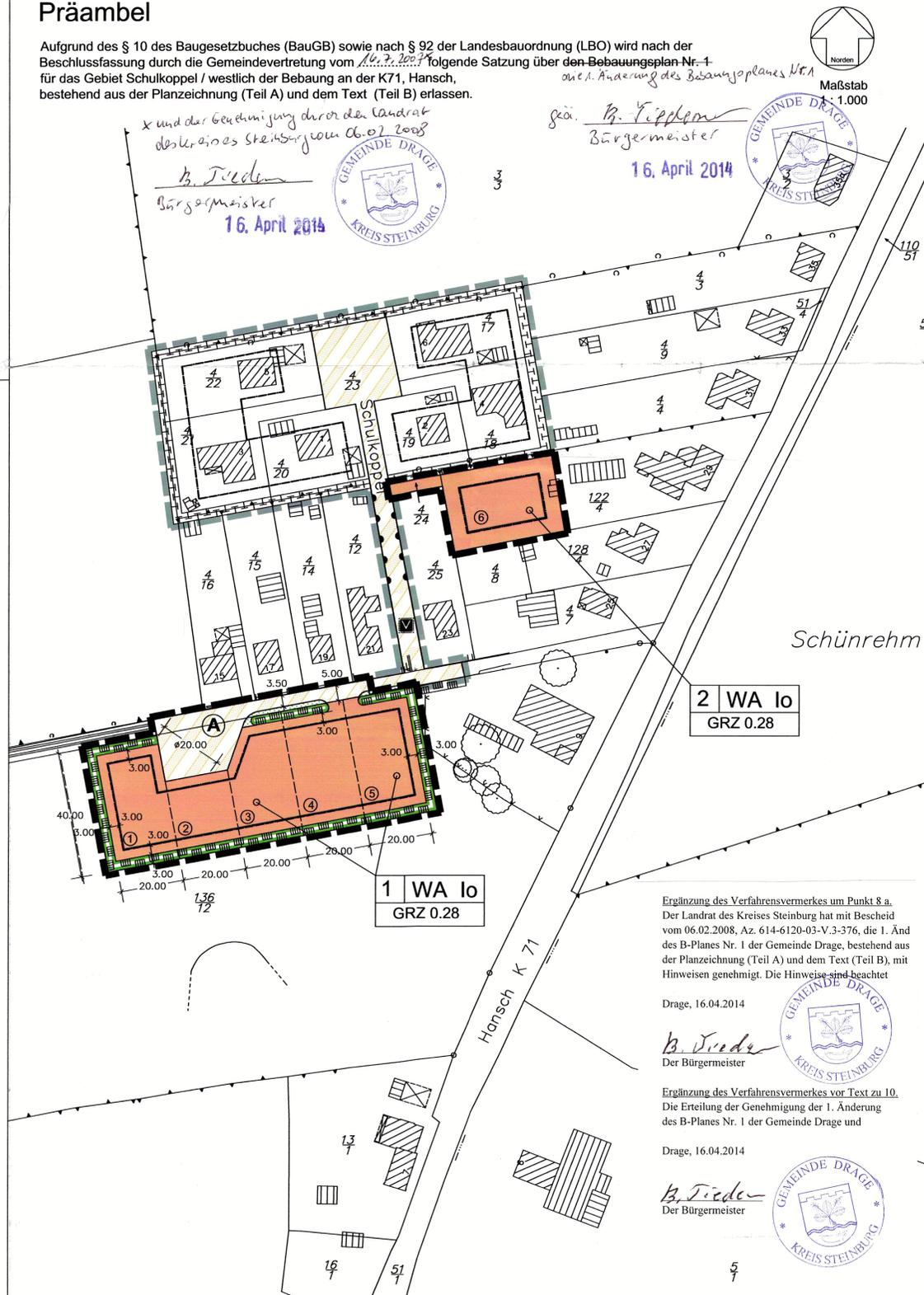
für das Gebiet Schulkoppel / westlich der Bebauung an der K71, Hansch

### Planzeichnung Teil A

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 90)

### Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16. April 2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet Schulkoppel / westlich der Bebauung an der K71, Hansch, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



### Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZVO 1990)

#### I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - GRZ 0.28 Grundflächenzahl, z.B. 0.28 § 16 u. 17 BauNVO
  - I Zahl der Vollgeschosse § 16 BauNVO
3. **Bauweise, Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
  - o Offene Bauweise § 22 BauNVO
  - Baugrenze § 23 BauNVO
6. **Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - Strassenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
9. **Grünflächen**
  - Grünflächen
15. **Sonstige Planzeichen** § 9 Abs. 7 BauGB
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes

#### II. Darstellung ohne Normcharakter

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1 - bisheriger Planstand
- Flurgrenze
- 35/2 Flurstücksnummern
- Bebauung vorhanden
- Planstraße, z.B. A
- In Aussicht genommener Zuschnitt der Grundstücke
- Flurstücksgrenze
- Künftig fortfallende Grundstücksgrenze
- Baublocknummer, z.B. Nr. 2
- Grundstücksnummer, z.B. Nr. 3

\* 5.00 \* Angabe in Meter

#### III. Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts § 25 Abs. 3 LNatSchG

### Text Teil B

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB)
- 1.1 **Allgemeine Wohngebiete - WA -**  
Die ausnahmsweise ermöglichten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden in Punkt 3.4 und 5 nicht zugelassen. Hierbei handelt es sich um:  
3. Anlagen für Verwaltungen  
4. Gartenbaubetriebe  
5. Tankstellen.  
Es sind in jedem Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig. Eine zweite untergeordnete Wohneinheit kann zugelassen werden (Einliegerwohnung im Sinne des II. WohnungsbaUG § 11 II. WoBauG).

#### 2. Höhenlage der baulichen Anlagen

- (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 2.1 Die Sockelhöhe (= Erdgeschosfußbodenhöhe Fertigmasse) beträgt maximal 0.60 m über der von der Gemeinde festgestellten mittleren Höhe des Geländes.
  - 2.2 Die Traufhöhe beträgt minimal 2.75 m und maximal 3.75 m, sie ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfertigfußboden, siehe 2.1, und dem Schnittpunkt zwischen den Außenwandflächen und den Oberkanten der Dacheindeckungen.
  - 2.3 Die Firsthöhen beträgt maximal 9.00 m bezogen auf die Oberkanten der Sockelhöhen.

#### 3. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO)
- 3.1 **Dachformen**
    - 3.1.1 Dächer über Hauptgebäuden sind in einer Neigung von mindestens 25° bis höchstens 48° auszubilden.  
Gegenüber den Hauptdachflächen können untergeordnete Dachaufbauten hiervon abweichend ausgeführt werden. Untergeordnete Dachaufbauten sind Gebäudeteile, die die Dachflächen überragen. Dachaufbauten sollen:  
- in ihrem oberen Dachabschluss nicht höher als 0,5 m an die lotrechte Firsthöhe des Hauptdaches herangeführt werden, und  
- in der Summe ihrer Gesamtbreiten höchstens bis zu 60 % der jeweiligen Traufseite ausgebildet werden, und  
- höchstens bis zu 1,50 m an den seitlichen Dachabschluss (Ortgang) des Hauptdaches herangeführt werden.
    - 3.1.2 Als Dacheindeckung sind Dachsteine oder Schiefer in den Farben rot, braun, rotbraun und schwarz zugelassen.

- 3.2 **Außenwände**
  - 3.2.1 Außenwände an Hauptgebäuden sind als ungeputzte Mauerwerksfassade in einem roten Grundton herzustellen. Teilflächen können aus anderen Materialien ausgeführt werden. Der Anteil der Mauerwerksflächen in der Gesamtoberfläche der Wandabwicklung muß mindestens 50 % betragen. Die vom Mauerwerk umschlossenen Wandöffnungen werden als Teil der Wandfläche übermessen.

#### 4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Garagen (§ 12 BauNVO)

An allen Grundstücksseiten, die zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes und den jeweils straßenseitigen Baugrenzen liegen, sind Nebenanlagen und Garagen bzw. Carports nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Überschreitungen bis zu 1,00 m können als Ausnahme zugelassen werden, jedoch nicht in Bereichen an bestehende Knickanlagen im Norden des Plangebiets.

#### 5. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 5.1 Die Knickflächen sind entsprechend der Maßnahmenbeschreibung nach dem Umweltbericht als Ausgleichsfläche mit einem Knickwall mit einer Wallhöhe von ca. 1,0 m und einer Wallbreite von 3,00 m herzustellen, mit heimischen Laubgehölzen der nachfolgenden Auswahlliste zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
    - Hainbuche (Carpinus betulus) 1 x verpfl. leichte Heister 100/125 cm
    - Frühe Traubenkirsche (Prunus padus) 2 x verpfl. Sträucher 60/100 cm
    - Vogelkirsche (Sorbus aucuparia) 2 x verpfl. leichte Heister 100/125 cm
    - Stieleiche (Quercus robur) 2 x verpfl. leichte Heister 100/125 cm
    - Hartriegel (Cornus sanguinea) 1 x verpfl. leichte Sträucher 40/70 cm
    - Weißdorn (Crataegus monogyna) 1 x verpfl. leichte Sträucher 40/70 cm
    - Schlehe (Prunus spinosa) 1 x verpfl. leichte Sträucher 40/70 cm
    - Haselnuß (Corylus avellana) 1 x verpfl. leichte Sträucher 40/70 cm
    - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) 1 x verpfl. leichte Sträucher 40/70 cm
    - Kornelkirsche (Cornus mas) 1 x verpfl. leichte Sträucher 40/70 cm

- 5.2 Die im Gebiet vorhandenen, neu anzulegenden Knicks sowie die sonstigen Gehölze dürfen nur außerhalb der Schonzeit (Vogelbrut) zwischen dem 1. Oktober und dem 15. März fachgerecht geknickt bzw. beschnitten werden. Rodungsarbeiten, die den vollständigen Verlust der Pflanzung zur Folge haben, dürfen grundsätzlich nur nach schriftlicher Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Steinburg innerhalb des o.g. Zeitraums durchgeführt werden.
- 5.3 Auf jedem Grundstück ist mindestens 1 Hochstammlaubbaum in der Qualität mindestens 3 mal verpflanzt, Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang mindestens 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.05.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 17.12.2006 in der Norddeutschen Rundschau erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 14.12.2006 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.11.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 12.03.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.05. bis zum 06.06.2007 während folgender Zeiten Montag bis Freitag von 8.00 - 12.00 Uhr, Dienstag von 08.00 bis 12.00 und 13.00 - 18.00 Uhr und Donnerstag von 08.00 bis 12.00 und 14.00 bis 16.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 26.04.2007 in der Norddeutschen Rundschau ortsüblich bekanntgemacht.

Drage, den 30.11.07  
 B. Tiedem  
 - Der Bürgermeister -

Der katastermäßige Bestand am 13.11.07 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Itzhoeh, den 19.11.07  
 J. Itzhoeh  
 Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.07.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 16.07.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Drage, den 30.11.07  
 B. Tiedem  
 - Der Bürgermeister -

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist ortsüblich bekanntzumachen.

Drage, den 16.04.2014  
 B. Tiedem  
 - Der Bürgermeister -

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 22.04.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 23.04.2014 in Kraft getreten.

Drage, den 23.04.2014  
 B. Tiedem  
 - Der Bürgermeister -

**Satzung der Gemeinde Drage über den Bebauungsplan Nr. 1**  
 - 1. Änderung  
 für das Gebiet Schulkoppel / westlich der Bebauung an der K71, Hansch