





MD	0,30
I	ED
EFH=+0.40m	

Quelle : Auszug aus den Geobasisdaten der  
Niedersächsischen Vermessungs- und  
Katasterverwaltung

**LGLN** (c) 2017  
Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen

**GEMEINDE DRAGE**



Samtgemeinde Elbmarsch  
Landkreis Harburg

**1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr. 8  
"Elbstorf-Mitte"**

Entwurf

Stand : 29.12.2017

Datum : 09.11.2017

Name : entwurf

Maßstab : 1 : 1000

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Block, Rathausstraße 7 21423 Winsen  
Tel.:04171-668020 FAX: 668021 E-Mail : info@architekt-block.de

# 1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr.8 "Elbstorf-Mitte"

## PLANZEICHENERKLÄRUNG :      gem. PlanzVO 90

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9(1) Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO



Dorfgebiet

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9(1) Nr.1 BauGB, §16 BauNVO

0,30      Grundflächenzahl

I      Anzahl der Vollgeschosse

EFH      maximal zulässige Höhe des fertigen Erdgeschoss-  
fußbodens, bezogen auf Oberkante fertiger Wohnweg

### BAUWEISE, BAUGRENZEN

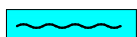
§ 9(1) Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

---      Baugrenze



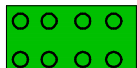
offene Bauweise, nur Einzelhäuser  
und Doppelhäuser zulässig

### WASSERFLÄCHEN      § 9(1) Nr.16 BauGB

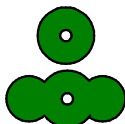


Entwässerungsgraben

### FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1) Nr.20 und 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von  
Bäumen und Sträuchern



Bäume

Sträucher

PR

Private Flächen

### VERKEHRSFLÄCHEN      § 9(1) Nr.11 und (6) BauGB



Einfahrtbereich

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1.Änderung und Ergänzung  
des Bebauungsplanes Nr.8 "Elbstorf-Mitte"  
( §9 (7) BauGB)

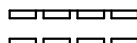
z. B.

2.2

Nummer der textlichen Festsetzung



Hauptfirstrichtung



Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

"A2"

Kennzeichnender Buchstabe zur Zuordnung einer Fläche  
die in einer textlichen Festsetzung angesprochen wird

LS-V

Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
(vgl. textliche Festsetzung § 6, Lärmschutz)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes Nr.8 "Elbstorf-Mitte"

# 1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr.8 "Elbstorf-Mitte"

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. § 8 der textlichen Festsetzungen erhält folgenden neue Fassung :

Am Wohnweg im Osten des Plangebietes sind die Grundstückszufahrten im Bereich der Gräben und Mulden auf eine maximale Breite von 10.00 Metern gemäß der Planzeichnung zu beschränken.

2. Die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 "Elstorf Mitte" gelten auch für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

1. Die örtliche Bauvorschrift des Bebauungsplanes Nr. 8 "Elstorf Mitte" gilt auch für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8

## Rechtliche Grundlagen :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert d. Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990,
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990,
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012,
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010  
in ihrer jeweils derzeit gültigen Fassung.

# *Textliche Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 8 "Elbstorf-Mitte"*

## *§ 1 Ausschluß von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO*

*In dem Dorfgebiet MD sind die folgenden, nach § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig :*

*- § 5 Abs.2 Nr.7 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

*- § 5 Abs.2 Nr.9 Tankstellen*

*Die folgenden, nach § 5 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig :*

*- § 5 Abs.3 Nr.1 Vergnügungsstätten*

## *§ 2 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern*

*2.1. Auf den nach § 9 Abs.1 Nr.25 a festgesetzten Pflanzflächen "2.1" entlang der L 217 ist auf je 50 qm der festgesetzten Fläche ein heimischer Laubbaum als Hochstamm anzupflanzen, zu erhalten, und bei Abgang zu ersetzen.*

*2.2. Auf der nach § 9 Abs.1 Nr.25 a festgesetzten Pflanzfläche "2.2" im Osten des Plangebietes ist eine extensive Streuobstwiese mit alten Sorten gemäß der Pflanzliste anzulegen. Die Pflanzdichte beträgt 50 qm pro Baum.*

*2.3. Auf den nach § 9 Abs.1 Nr.25 a festgesetzten Pflanzflächen "2.3" ist als südlicher Abschluß des Plangebietes eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste im Pflanzschema 1.00 x 1.00 m anzupflanzen.*

## *§ 3 Nebenanlagen*

*Nebenanlagen und Einrichtungen sind auf den nach § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen nicht zulässig.*

## *§ 4 Erhalt von Gräben*

*Nebenanlagen und Einrichtungen müssen einen Abstand von mindestens 3.00 Metern von den festgesetzten Gräben einhalten. Die Gräben sind zu pflegen und zu erhalten. Eine Verrohrung der Gräben außerhalb der Grundstückszufahrten ist nicht zulässig. Bepflanzungen und Einfriedungen sind ebenfalls in einem Abstand von 3.00 Metern von den Gräben sowie in einem Abstand von 1.00 Meter von den festgesetzten Mulden nicht zulässig.*

## *§ 5 Mit Geh-und Fahrrechten zu belastende Flächen*

*5.1. An der südöstlichen Grenze des Plangebietes ist die mit 5.1 bezeichnete Fläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer oder Pächter der Flurstücke 2/4 und 3/2 zu belasten.*

*5.2. An der nördlichen Grenze des Flurstückes 1/19 ist die mit 5.2 bezeichnete Fläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer oder Pächter der Flurstücke 1/17 und 1/21 und mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.*

## *§ 6 Passive Lärmschutzmaßnahmen*

*In den mit LS-V gekennzeichneten Bereichen sind bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden mit einem Abstand von weniger als 30.00 Meter von der Landesstraße L 217 in Räumen für den dauernden Aufenthalt von Menschen Schallschutzfenster der Klasse 4 einzubauen und lärmabschirmende Lüfter vorzusehen.*

## *§ 7 Flächen für Gemeinschaftsanlagen*

*Die festgesetzten Müllsammelplätze sind von den Anliegern an den jeweiligen Wohnwegen zur Bereitstellung des Mülls als Gemeinschaftsanlage zu nutzen.*

§ 8 (Grundstückszufahrten  
*Am Wohnweg im Osten des Plangebietes sind die Grundstückszufahrten im Bereich der Gräben und Mulden auf eine Breite von 4.00 Metern zu beschränken.)*

§ 9 Gemeinschaftsanlagen  
*Die Mülltonnensammelplätze M1 und M2 werden nach § 9 (1) Nr. 22 BauGB den mit den Buchstaben A1 und A2 gekennzeichneten Grundstücksflächen als Gemeinschaftsanlage zugeordnet.*

## **Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung** (§ 9 Abs. 4, Abs. 6 BauGB i.V. mit § 84 NBauO)

### 1. Geltungsbereich

*Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Elbstorf-Mitte".*

### 2. Anforderungen im Geltungsbereich

#### 2.1. Außenwände

*Außenwände sind aus Sichtmauerwerk, Fachwerk oder Holz herzustellen. Sichtmauerwerk ist in den Farben rot, rotbunt oder rotbraun auszuführen. Für Fachwerk und sonstige Holzflächen sind die Farbtöne natur, braun oder grün zu wählen. Nicht zulässig sind äußere Verkleidungen aus Blechen, Kunststoffen oder wellförmigen Fassadenplatten.*

#### 2.2. Dächer

*Dächer von Wohngebäuden sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 36° und maximal 50° auszuführen. Ausnahmen sind über Erkern, runden oder angerundeten Gebäudeteilen zulässig. Sichtbare Drempele sind nur zulässig bis zu einer Höhe von maximal 0.40 m über der darunterliegenden Geschoßdecke, gemessen vom Rohfußboden.*

*Giebelseiten dürfen werden ganz noch teilweise abgewalmt werden. Bei Gebäuden, die keine Wohngebäude sind, ist die Dachfläche mit einer Neigung von mindestens 18° auszuführen, ausgenommen hiervon sind Carports oder Gebäude, die an Wohngebäude mit mindestens einer Seite angebaut sind.*

*Für harte Bedachungen müssen Dachziegel oder Dachsteine in roten Farbtönen verwendet werden. Weiche Bedachungen sind zulässig, wenn die Anforderungen der NBauO bezüglich der Brandsicherheit erfüllt sind.*

*Nicht zugelassen sind großflächige Dacheindeckungsmaterialien, wie z.B. Bleche oder Wellplatten.*

#### 2.3. Dachaufbauten

*Dachaufbauten eines Gebäudes sind einheitlich zu gestalten und dürfen in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der Trauflänge der ihr zugeordneten Dachseite nicht überschreiten, gemessen an der schmalsten Längsseite der Gaube.*

*Der Abstand von Gauben zum Giebel muß mindestens 1/6 der Trauflänge betragen.*

#### 2.4. Fassadenöffnungen

*Fenster und Türen sind in stehenden Formaten auszuführen und müssen rechteckige Formate haben. Liegende oder quadratische Öffnungen sind zulässig, wenn die Teilung so vorgenommen wird, daß die einzelnen Elemente ein stehendes Format erhalten.*

*Segmentbögen als oberer Abschluß sind zugelassen. Ausnahmsweise sind auch runde oder dreieckige Fensteröffnungen zulässig.*

### 2.5. Sonstige Bauteile

Wintergärten, Solaranlagen und Vordächer sind zulässig und von den Anforderungen der Absätze 2.1. und 2.2. ausgenommen.

### 2.6. Nebengebäude

Bei Nebengebäuden ist die Dachfläche mit einer Neigung von mindestens 18° auszuführen, ausgenommen hiervon sind Carports und Gebäude, die mit mindestens einer Seite an das Wohngebäude angebaut sind.

Carports sind aus Holz herzustellen.

Nicht zugelassen sind sichtbare großflächige Bedachungsmaterialien wie z.B. Bleche oder Wellplatten. Grasdächer sind zulässig.

### 2.7. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind zulässig :

- Holzstaketenzäune in der Farbtönen natur, braun, grün oder weiß

- Hecken

- Natursteinmauern oder Mauern aus dem gleichem Material wie das Hauptgebäude bis zu einer maximalen Höhe von 0.50 m.

Nicht zulässig sind :

- Koniferen oder ähnliche, nicht standortgerechte Gehölze

## 3. Bestandsschutz

Alle bis zum Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschrift rechtmäßig entstandenen bzw. genehmigten Gebäude genießen hinsichtlich ihrer baulichen Gestaltung Bestandsschutz

## 4. Ordnungswidrigkeiten

Die Nichtbeachtung dieser örtlichen Bauvorschrift ist eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 91 Abs. 3 NBauO.

Ordnungswidrigkeiten können nach § 91 Abs. 5 NBauO mit Geldstrafen geahndet werden.

## 5. Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift sind möglich, wenn die wesentlichen Gestaltungsgrundsätze nicht beeinträchtigt werden und regeln sich nach den §§ 85 und 86 NBauO.

## Pflanzliste für Flächen mit Pflanzgeboten

Die Pflanzliste orientiert sich an der Pflanzliste, die im Rahmen der Dorferneuerung in der Gemeinde Drage entwickelt wurde. Dabei sind Hochstämme vorzuziehen.

*Bäume : Stieleiche, Hainbuche, Esche, Eberesche, Schwarzerle, Feldahorn, Winterlinde, Roßkastanie*

*Sträucher : Hasel, Korbweide, Ohrweide, Aschweide, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schneeball, Faulbaum, Hundsrose*

*Obstbäume : Apfel : z.B. Charlamowsky, Apfel von Croncels, Danziger Kantapfel, Englischer Goldpepping, Gelber Richard, Goldrenette von Blenheim, Grahams Jubiläums Apfel, Graue frz. Renette, Jacob Lebel, Kluster, Krügers Dickstiel, Landsburger Renette, Pomme d'Or, Purpurroter Cousinot, Schöner von Boskop, Seestermühler Zitronenapfel, Uelzener Kallwill, Uelzener Rambour.*

*Birnen : z.B. Bürgermeisterbirne, Bunte Juli-Birne, Clapps Liebling, Forellenbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Lusie Bonnen, Herrenhäuser Christ, Pastorenbirne, Runde Mundnetzbirne, Sommer-Rundnetzbirne, Sparbirne, Speckbirne, Kuhfuß, Herrenbirne, Pfundbirne, Triumph von Wien, William Christ-Birne*

*Kirschen : z.B. Große Schwarze Knospelkirsche, Passius Früchte.*



## **PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Drage diesen Bebauungsplan – 1. **Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“** bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Drage, den

**Bürgermeister**

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

Für diesen Bebauungsplan – 1. Änderung ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. 2017 I Nr. 25) maßgebend.

## **GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ umfasst die in der anliegenden Planzeichnung im Maßstab 1:1000 dargestellten Bereiche.

## **Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 der Gemarkung Elbstorf

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)  
Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens durch kommunale Körperschaften ist gestattet (§ 5 Abs. 3, Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5).

## **VERFAHRENSVERMERKE**

### **Planverfasser**

Der Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ wurde ausgearbeitet von

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Block

21423 Winsen, den

**Planverfasser**

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

### **Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am .....dem Entwurf des Bebauungsplans – 1.Änderung und Ergänzung und der zugehörigen Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .....ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans – 1.Änderung und der zugehörigen Begründungen haben vom ..... bis .....gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan – 1.Änderung und Ergänzung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Drage, den

**Bürgermeister**

### **Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplans – 1.Änderung und Ergänzung ist gemäß § 10 (3) BauGB am .....im Amtsblatt für den Landkreis Harburg Nr. .... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan – 1.Änderung und Ergänzung ist damit am..... rechtsverbindlich geworden.

Drage, den

**Bürgermeister**

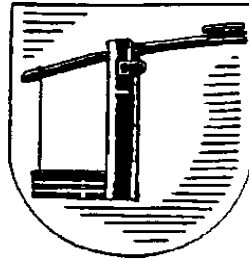
### **Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans – 1.Änderung und des Flächennutzungsplans sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans – 1.Änderung nicht geltend gemacht worden.

Drage, den

**Bürgermeister**

# Bauleitplanung der Gemeinde Drage Landkreis Harburg



## Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Elbstorf- Mitte "

**Stand : 29. Dezember 2017**

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen	2
2. Planungsziele	3
3. Festsetzungen	3
4. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaftspflege	4
5. Verfassererklärung	4

## 1. Grundlagen

### **Verfahren und Vorbemerkung**

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

Von den genannten Verfahrenserleichterungen soll in dieser Bebauungsplanänderung Gebrauch gemacht werden.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 " Elbstorf Mitte" beschlossen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.8 wurde im Jahre 1998 aufgestellt.

### **Rechtliche Grundlagen :**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004  
zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990,
  - Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990
  - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012,
  - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010
- in ihrer jeweils derzeit gültigen Fassung.

### **Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich der 1.Änderung und Ergänzung wird im gültigen Flächennutzungsplan des Samtgemeinde Elbmarsch vollständig als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und steht daher der Flächennutzungsplanung nicht entgegen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Er ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB).

### **Geltungsbereich :**

Der Geltungsbereich der 1.Änderung und Ergänzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

## **Planunterlage :**

Die aktuelle Kartengrundlage (Flurkarte im Maßstab 1:1000) stammt aus dem Jahr 2017 , Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017 LGLN. Die Planunterlage wurde digital zur Verfügung gestellt vom Landkreis Harburg, Stabstelle Regis.

## **2. Planungsziele**

Durch die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 8 soll den veränderten Anforderungen an die wohnbauliche Nutzung auch im ländlichen Bereich Rechnung getragen werden. Es ist ein zunehmende Nachfrage nach kleinerem und altersgerechtem Wohnraum in der Elbmarsch festzustellen, der vom vorhandenen Angebot nicht abgedeckt werden kann. Mit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für verdichteten Wohnungsbau unter Nutzung des bestehenden Innenbereichs zur Innenentwicklung geschaffen werden.

Ziel der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist somit die Nachverdichtung zur Förderung der Innenentwicklung, zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnraum und die planungsrechtliche Sicherung der angestrebten verdichteten Wohnnutzung.

Zur Sicherung dieser Ziele ist es erforderlich, den Geltungsbereich östlich der Straße „Harms Hof“ um 15.00 Meter nach Süden zu vergrößern, das Maß der baulichen Nutzung der angestrebten Nutzung anzupassen und die Grundstückszufahrten entsprechend zu regeln.

## **3. Festsetzungen**

Mit der 1. Änderung und Ergänzung werden folgende Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes geändert

1. Das Maß der baulichen Nutzung , die Grundflächenzahl GRZ wird von 0,2 auf 0,3 erhöht um die geplante Verdichtung zu ermöglichen.
2. Die Grundstückszufahrten werden großräumiger gefasst um die Zufahrt zu den Baugrundstücken variabler zu gestalten.

Die weiteren Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr.8 sowie die örtliche Bauvorschrift bleiben unverändert und gelten auch für die 1. Änderung und Ergänzung.

#### 4. Berücksichtigung der Belange von Natur- und Landschaftspflege -

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes gilt nicht als Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), die Ausführung von B-Plänen kann jedoch zu Eingriffen führen. Es ist daher zu prüfen, inwieweit erhebliche Eingriffe durch die Ausführung des B-Planes entstehen können, wie sie ggf. verhindert werden können und wie für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen Ausgleich geschaffen werden kann.

Durch die Veränderung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3 und die Verlängerung des Plangebiets auf der östlichen Seite ergibt sich eine unwesentlich höhere mögliche Bodenversiegelung, die jedoch aufgrund der Geringfügigkeit nach § 1a (3) BauGB nicht erheblich ist. Durch die Fortführung der Flächen mit Pflanzgeboten (Teilflächen 2.2) im Osten des Plangebiets erfolgt weiterhin ein unmittelbarer Ausgleich vor Ort und Stelle. Auf die Anwendung der Eingriffsregelung wird aus den o.a. Gründen verzichtet.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Geringfügigkeit ebenfalls nicht erheblich, zumal die die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Höhenentwicklung unverändert bleiben und die Eingrünung nach Süden und Osten fortgeführt wird .

Auf die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten (§ 44 Abs. 1 BnatSchG) wird hingewiesen.

#### 5. Verfasserklärung

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Elbstorf Mitte" wurde ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Architekt Thomas Block , Winsen.

Winsen , den 29.12.2017



Rathausstraße 7  
21423 Winsen/Luhe  
Tel. 04171 - 668020  
Fax 04171 - 668021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'T. Block', is written over the contact information.