



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 "Winsener Straße-Ost " mit örtlichen Bauvorschriften

Stand : 12. Juli 2016

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen	2
2. Planungsziele	4
3. Wesentliche Festsetzungen	5
3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.2. Verkehrsflächen	6
4. Örtliche Bauvorschrift	7
5. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaftspflege	9
6. Ver- und Entsorgung	9
6.1. Schmutzwasser	
6.2. Trinkwasser	
6.3. Strom	
6.4. Gas	
6.5. Telekommunikation	
6.6. Müllabfuhr	
6.7. Oberflächenentwässerung	
7. Städtebauliche Werte	11
8. Verfassererklärung	11
9. Umweltbericht	

1. Grundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Winsener Straße-Ost" beschlossen.

Der Bebauungsplan soll der Eigenentwicklung der Gemeinde Drage und dem Erhalt und der Sicherung der vorhandenen Infrastruktur in Drage dienen und den weiterhin vorhandenen Eigenbedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Drage decken und insbesondere zur Stärkung des Grundschul- und Kindertagesstättenstandortes Drennhausen beitragen.

Rechtliche Grundlagen :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004
 - 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.

Übergeordnete Planung :

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der wesentliche Teil des Plangebietes wird im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** (2. Änderung des Flächennutzungsplanes 2002 der Samtgemeinde Elbmarsch – dort Änderungsfläche 3) als Wohnbaufläche dargestellt. In südlicher Richtung ,

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist somit den Zielen der Raumordnung und Landesordnung angepasst. Der vorliegende Bebauungsplan soll dem von Gemeinde Drage für die Eigenentwicklung und Stärkung der Infrastruktur angestrebten Wachstum dienen.

Die konkrete Aufgabe dieses Bebauungsplanes ist die Deckung des weiterhin vorhandenen Bedarfs an Bauland in der Gemeinde Drage. Mit dem Bebauungsplan sollen die Ziele der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Drage umgesetzt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu ihrer Verwirklichung geschaffen werden.

Geltungsbereich :

Der Geltungsbereich ergibt sich wie folgt :

- Im Norden wird der Geltungsbereich durch die südliche Grenze des Flurstückes 67 begrenzt
- Im Süden bildet die nördliche Grenze der Flurstücke 60, 61 und 63 die Begrenzung.
- Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstückes 67 bis an das Flurstück 60 heran gebildet.
- Im Westen bilden die westlichen Grenzen der Flurstücke 61,62,63,64 und 66 den räumlichen Geltungsbereich.

Planunterlage :

Die aktuelle Kartengrundlage (Flurkarte im Maßstab 1:1000) stammt aus dem Jahr 2014 , Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2015 LGLN. Die Planunterlage wurde digital zur Verfügung gestellt vom Katasteramt Winsen(Luhe).

Bestand :

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im wesentlichen befestigte Flächen, Wirtschaftsgebäude eines ehemaligen Gartenbaubetriebs sowie im südlichen Teil Ackerflächen und ehemalige Gartenbauflächen sowie ehemalige Standorte von Gewächshäusern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend ebenflächig.

Verkehrsanbindung :

Die Verkehrsanbindung an das überregionale Straßennetz erfolgt über die Landesstraße L 217 und die Bundesstraße B 404 an die Bundesautobahn A 25 Geesthacht/Hamburg in östlicher Richtung sowie über die Landesstraße L 217 und die Bundesstraße B 4 an die A 39 Winsen/ Lüneburg/ Hamburg in westlicher Richtung.

Anschlüsse an das Netz der Deutschen Bahn AG bestehen in Winsen/Luhe und Lüneburg, der Anschluss an das Schnellbahnnetz der Hamburger Verkehrsbetriebe HVV erfolgt in Hamburg-Bergedorf über die Buslinie am P+R-Platz an der Elbbrücke in Rönne.

Zwischen Winsen/Luhe und Marschacht verkehrt eine Buslinie, die hauptsächlich dem Transport der Schüler aus der Elbmarsch in die weiterführenden Schulen nach Winsen/Luhe und Marschacht dient, auch die Möglichkeit des Anschlusses an das DB-Netz über den Bahnhof Winsen/Luhe bietet. In einem Abstand von ca. 50 m nördlich des Plangebietes befinden sich Bushaltestelle in Richtung Marschacht bzw. In Richtung Winsen.

Die Anbindung des Plangebiets erfolgt unmittelbar an die Landesstraße L 217, im Plan wird ein Sichtdreieck mit 3.00 m Anfahrtssicht festgesetzt. Im Einmündungsbereich erfolgt in Abstimmung mit der Landesbehörde für Straßenbau eine Aufweitung der Planstraße auf 6.00 m Breite auf einer Länge von mindestens 20.00 m vom Fahrbahnrand der L 217.

Spielplatzbelange :

Nach § 2 (2) des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (SpielplatzG) sind in den durch Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen und reinen Wohngebieten Spielplätze anzulegen.

Gemäß § 5 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze wird auf das Anlegen und Unterhalten eines Spielplatzes für Kinder im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes verzichtet. Kleinkinder können auf den ausreichend groß bemessenen Baugrundstück spielen.

Nach § 36 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) soll die Gemeinde Kinder und Jugendliche bei Planungen und Vorhaben, die ihre Interessen berühren, in angemessener Weise beteiligen. Dies wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger durchgeführt.

Denkmalschutz :

Nach § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmales beeinträchtigt wird.

Baudenkmale oder kulturhistorische Denkmale sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden, Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt.

Bei allen Erdarbeiten ist § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich der Abteilung Bodendenkmalpflege des Helms-Museums in Harburg, Museumsplatz 2, sowie der unteren Denkmalschutz-Behörde beim Landkreis Harburg und der Samtgemeinde Elbmarsch zu melden.

Zutage tretende archäologische Funde und Fundstellen sind ggf. bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Darüber hinaus ist das Helms-Museum rechtzeitig über den Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu informieren, damit eine frühzeitige Kontrolle der Erdarbeiten zur Erfüllung der Aufgaben des Monitoring gemäß § 4c BauGB erfolgen kann.

Altablagerungen :

Im Plangebiet selbst sind keine Altlasten bekannt. Im Altstandortkataster des Landkreises Harburg ist für das Plangebiet (Betriebsfläche eines ehemaligen Gartenbaubetriebs) ein Eintrag vorhanden. Hierzu wurde im Rahmen des Verfahrens eine historische Recherche durchgeführt, in der ein Altlastenverdacht ausgeräumt wurde.

Landwirtschaftliche Belange :

Durch die Inanspruchnahme von Flächen gehen der Landwirtschaft in der Gemeinde Drage potenzielle Flächen verloren. In Anbetracht der derzeitigen Nutzung und der unmittelbaren Siedlungsnähe ist der Verlust jedoch nicht als sehr erheblich zu bezeichnen. Es stehen genügend gleichgeartete Ausweichflächen in der näheren Umgebung zur Verfügung.

Wasserwirtschaft / Entwässerungsgräben / Geothermie

Im Plangebiet befindet sich Entwässerungsgraben, dessen weiterer Bestand gesichert werden muss und die für die Entwässerung des Plangebietes genutzt werden und daher im Plan festgesetzt werden.

Die spätere Errichtung einzelner Bauteile oder Bauwerke macht möglicherweise eine Grundwasserabsenkung nötig. Bei größeren Bauteilen oder Bauwerken ist es erforderlich , frühzeitig die Auswirkungen des potenziellen Absenktrichters und der mit der Absenkung verbundenen Ableitung des geförderten Grundwassers zu prüfen. Eine derartige Prüfung kann im Einzelfall sogar für die Standortwahl einzelner Bauteile oder Bauwerke von Relevanz sein. Es wird darauf hingewiesen, dass vor der Durchführung einer Grundwasserabsenkung eine wasserbehördliche Erlaubnis beim Landkreis Harburg beantragt werden muss.

Das Gebiet befindet sich in einem Grundwasserversalzungsbereich. Bei einem Einsatz von Erdwärmesonden ist die maximale Sondentiefe daher auf 60 Meter unter Geländeoberkante begrenzt.

2. Planungsziele

Das Gebiet soll mittel- bis langfristig einen Teil des Eigenbedarfs der Gemeinde an Wohnbauland abdecken und Zuzug im Ortsteil Drage, insbesondere zur Sicherung der Grundschule und der Kindertagesstätte Drennhausen, die gerade mit einer Krippenbetreuung ihr Angebot erweitert hat, in überschaubarem Rahmen ermöglichen.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

Das Plangebiet wird der angestrebten Nutzung entsprechend als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In Anlehnung an die umgebende Bebauung und die Ortsstruktur in Drage wird eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung vorgesehen.

Durch die Festsetzung der verhältnismäßigen Grundflächenzahl von 0,30 soll eine übermäßig verdichtete Bebauung nicht zugelassen werden, gleichzeitig aber auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Die örtliche Bauvorschrift soll eine Gestaltung des Baugebietes im Sinne der Dorferneuerungsplanung für die Gemeinde Drage von 1992 ermöglichen, in ihrer Regelungsdichte jedoch praktikabel bleiben. Weiterhin ist der Trend zu barrierefreiem und ebenerdigem Bauen unverkennbar, der zumeist eine geringere Dachneigung als die bisher von der Gemeinde in ihren Bauvorschriften festgesetzten nach sich ziehen. Aus diesem Grund wird die Mindestdachneigung mit 22° festgelegt, dies entspricht der Regeldachneigung der meisten Dachsteine und Dachziegel.

Die Gemeinde Drage hat nach pflichtgemäßem Ermessen die Erforderlichkeit gem. § 1 (3) BauGB beurteilt und auf Grund der nachfolgenden städtebaulichen Gründe und Ziele das Erfordernis der Planaufstellung gesehen:

- Bereitstellung von Wohnbauflächen für den Eigenbedarf im ländlichen Raum
- das Gebiet für die geplante Wohnnutzung städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen
- eine Verträglichkeit zu den angrenzenden Verkehrswegen sicherstellen
- durch die Realisierung der Planung soll eine landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung sowie harmonische Einbindung dieses Bereiches erfolgen

Der Bebauungsplan ist somit aus den o.a. Gründen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1 (3) BauGB in dem festgelegten Planbereich erforderlich.

3. Wesentliche Festsetzungen

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird WA (allgemeines Wohngebiet) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Ein Allgemeines Wohngebiet ermöglicht gegenüber dem reinen Wohngebiet vielfältigere Nutzungen.

Der Ausschluss von Nutzungen wurde vorgenommen, um eine städtebauliche Nutzungsstruktur in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erreichen, die weitestgehend das Wohnen in den Mittelpunkt der Planung stellt und bestimmte konflikträchtige Nutzungen von vornherein ausschließt.

Im Teilgebiet WA2 befindet sich die Rettungswache des Landkreises Harburg. Diese Nutzung ist für die Dauer der Nutzung der Rettungswache als Anlage für die Verwaltung ausnahmsweise zugelassen.

Grundflächenzahl als Höchstmaß

Die Grundflächenzahl von 0,30 wurde gewählt um eine relativ hohe Bebauungsverdichtung in dem Wohngebiet zu erreichen. Diese Maßnahme wird als notwendig angesehen, um die Grundstücksgröße wirtschaftlich und marktorientiert gestalten zu können und gleichzeitig dem Grundsatz gem. § 1a BauGB gerecht zu werden, sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

Geschossigkeit

Die eingeschossige Bebauung in Verbindung mit der Firsthöhe wurde gewählt, um die Höhenentwicklung der Gebäude zu begrenzen und somit die Belastung des Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren.

Bauweise

Grundsätzlich gilt die offene Bauweise, bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen. Um einen lockeren Übergang zur freien Landschaft zu erreichen, wurde die offene Bauweise allerdings soweit eingeschränkt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Es soll ein Ortsrand mit einzelnen Gebäuden ohne Konzentrations- sowie Riegelwirkungen entstehen. Die Festsetzung der Anzahl der Wohngebäude und Wohnungen je Baugrundstück soll eine übermäßige und ortsuntypische Nutzung der Grundstücke ausschließen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde mittels Baugrenzen großzügig bemessen, um den Bauherren einen größeren Handlungs- und Gestaltungsspielraum einzuräumen. Es wird empfohlen, die Dachflächen der Gebäude nach Süden auszurichten, um die Sonnenenergie – insbesondere auch im Hinblick auf die aktuelle Energieeinsparungsverordnung EnEV - aktiv nutzen zu können.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung einer Firsthöhe, der Ein- und Durchgrünung sowie der Geschossigkeit soll dazu beitragen, dass die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes so gering wie möglich erfolgt.

Mindestgrundstücksgrößen werden nicht festgesetzt, da die Gemeinde sowohl die Grundstückseinteilung als auch die Erschließung vornimmt.

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen :

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind im Plangebiet nicht zugelassen, um den von Wohnbebauung geprägten Siedlungscharakter in Drage angemessen zu erweitern.

Pro Wohneinheit sollten auf dem zugehörigen Baugrundstück mindestens 2 Stellplätze angelegt werden, um den ruhenden Verkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu minimieren. Festsetzungen hierzu werden jedoch nicht getroffen, da die Mindest-Stellplatzanzahl durch § 47 NBau0 abschließend geregelt wird, in einer Ortssatzung somit kein Landesrecht verändert werden kann.

3.2. Verkehrsflächen

Da das Plangebiet unmittelbar an die Landesstraße L 217 angrenzt, ist die äußere Erschließung gesichert. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die geplante Planstraße. Die Planstraße soll als Mischflächen für Fahr- und Gehverkehr genutzt werden und erhält eine Gesamtbreite von 6.00 m. Der ruhende Verkehr soll nicht im öffentlichen Verkehrsraum verbleiben, sondern seine Unterbringung soll nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen.

4. Örtliche Bauvorschrift

Da die Dächer das Erscheinungsbild des Hauses und die Dachlandschaft des Ortes prägen und es eine positive Wirkung erzielt, wenn z.B. regionale Besonderheiten bei der Dachgestaltung berücksichtigt werden, befasst sich die örtliche Bauvorschrift mit der Dachform des Hauses.

Damit die freie Auswahl der Dachform durch den Bauherrn nicht zu einer gravierenden Disharmonie mit dem Landschaftsbild führt und eine Verunstaltung in dem Baugebiet auftritt, werden die Dachformen entsprechend festgesetzt. Wobei das Satteldach der traditionellen Bauweise in der Elbmarsch entspricht und bevorzugt werden sollte.

Um keine zu große Einschränkung vorzunehmen, gilt die Festsetzung der Dachform nur für den Hauptbaukörper.

Da die Dachneigung die Ausbaumöglichkeiten determiniert, kommt ihr eine entscheidende Rolle in Hinsicht auf die Nutzung des Gebäudes zu. Außerdem werden durch sie die Proportionen des Hauses mitbestimmt. Da für die Gemeinde eine gewisse Bandbreite der Dachneigung typisch ist, wurde dem durch Festsetzung (mit Ausnahmen) einer Dachneigung von 22° - 50° entsprochen. Um Verunstaltungen zu vermeiden, wurden die Festsetzungen hinsichtlich der Dacheindeckung vorgenommen.

Da diese Festsetzungen sehr zurückhaltend sind und im Normalfall keine Mehrkosten bedeuten, sondern vielmehr den Wohnwert und somit auch den Grundstückswert qualitativ sowie wertmäßig verbessern, werden diese Maßnahmen seitens der Gemeinde als vertretbar und sinnvoll angesehen.

In der Gemeinde Drage gilt seit 1983, ergänzt 1989 und 1994, eine örtliche Bauvorschrift. Die Grundsätze dieser örtlichen Bauvorschrift haben in den bisherigen Bebauungsplänen der Gemeinde Anwendung gefunden und für eine landschaftsgerechte Bebauung gesorgt. Die wesentlichen Gestaltungsgrundsätze der örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Drage sollen auch in diesem Plangebiet wieder Anwendung finden. Um die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Drage zu sichern, soll die vorgelegte örtliche Bauvorschrift Vorgaben geben, dass sich neue Bebauung im Plangebiet gestalterisch an den vorhandenen, ortsprägenden Bauformen orientiert.

Um die Praktikabilität der örtlichen Bauvorschrift zu gewährleisten sowie eine Flut von Anträgen auf Befreiungen und Ausnahmen zu vermeiden, soll die Regelungsdichte möglichst gering gehalten werden.

zu 2.1. Außenwände :

Ortsprägend für die Elbmarsch ist die Verwendung von rotem und rotbraunem Verblendmauerwerk, bei alten Gebäuden auch in Verbindung mit Fachwerk. Diesen Gestaltungsmerkmalen soll mit den Festsetzungen Rechnung getragen werden. Zur Förderung des ökologischen Wohnungsbaus sind Holzfassaden ausdrücklich zugelassen. Putzfassaden sind in der Elbmarsch zwar historisch kaum vorhanden, aufgrund der steigenden Anforderungen an die Energiebilanz von Gebäuden aufgrund der EnEV sind Putzbauten im Plangebiet zugelassen, in der Farbgebung sind diese jedoch auf erd- und sandfarbene Töne in Anlehnung an Lehmputz beschränkt, weißer Putz ist unzulässig.

zu 2.2. Dächer :

Die Farbgebung und Materialauswahl für Dächer in dieser örtlichen Bauvorschrift soll ermöglichen, eine homogene und ortstypische Einheit zwischen vorhandener Bebauung, neuer Bebauung sowie der Landschaft zu schaffen. Nicht zugelassen sind ortsunübliche, leuchtende sowie schwarze oder anthrazitfarbene Farbtöne.

zu 2.3. Dachaufbauten :

Um individueller Bauweise Rechnung zu tragen, sind im Geltungsbereich keine Gaubenformen ausgeschlossen. Die Gauben eines Wohngebäudes sind jedoch einheitlich zu gestalten. Die Festsetzungen zu den Maßen der Gauben sollen verhindern, dass Gauben eine dominierende Wirkung im Dach erhalten.

zu 2.4. sonstige Bauteile :

Wintergärten, Solar- und Fotovoltaikanlagen dienen dem schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen und sind daher ausdrücklich zugelassen und erwünscht.

5. 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 § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG), die Ausführung von B-Plänen kann jedoch zu Eingriffen im Sinne des NNatG führen. Es ist daher zu prüfen, inwieweit 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.

Aus diesem Grunde wurde der Umweltbericht durch das Büro Schaper+Steffen+Runtsch aus Hamburg nach dem gültigen Baugesetzbuch (BauGB) abgehandelt und ist ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

Die wesentlichen Ergebnisse werden im Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1. Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung liegt im Zuständigkeits- und Aufgabenbereich der Samtgemeinde Elbmarsch. Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes ist ein Anschluss an die bestehende öffentliche Abwasserleitung in der Winsener Straße im Freigefälle möglich.

6.2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch. Sämtliche neu zu erschließenden Bauflächen können an die Hauptleitung angeschlossen werden. Bei Arbeiten im Bereich von vorhandenen Leitungstrassen sowie bei der Planung der Trassenführung in den neu zu erschließenden Gebieten ist eine Abstimmung mit dem Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch, Am Schützenplatz 13 in 21218 Seevetal erforderlich.

6.3. Elektrizitätsversorgung

Die Elektrizitätsversorgung im Bereich des Plangebietes wird durch die AVACON aus Lüneburg sichergestellt. Die Verlegetrassen der Versorgungsleitungen müssen mit der AVACON, Lindenstraße 45 in 21335 Lüneburg abgestimmt werden, dort sind auch Auskünfte über bereits vorhandene Leitungen zu erhalten.

6.4. Gasversorgung

Die Gemeinde Drage ist an die Erdgasversorgungsleitungen der AVACON in Lüneburg angeschlossen. Die Gasversorgung ist somit gewährleistet.

Die Verlegetrassen der Versorgungsleitungen müssen mit der AVACON, Lindenstraße 45 in 21335 Lüneburg abgestimmt werden, dort sind auch Auskünfte über bereits vorhandene Leitungen zu erhalten.

Es ist darauf zu achten, dass bestehende Anlagen nicht überbaut oder bepflanzt werden dürfen.

6.5. Telekommunikation

Das Plangebiet kann an das öffentliche Fernsprechnet der Deutschen Telekom angeschlossen werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich, der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, PTI 23 Luneburg, Arenskule 10, 21339 Lüneburg, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden

6.6. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Harburg durch die Firma Fehr-Edelhoff im 14-tägigen Rhythmus. Sämtliche Grundstücke können an die Entsorgung angeschlossen werden.

Im Bereich der Einmündung in die Landesstraße L 217 , außerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche, befinden sich Bereitstellungsflächen für Hausmüll, Sperrmüll, Grünabfälle und Grünen Punkt. Diese Flächen werden den jeweilig anliegenden Grundstücken, zugeordnet. Die Größe des Müllsammelplatzes hat 2,00 m² je Wohneinheit zu betragen.

6.7. Beseitigung von Oberflächenwasser

Der vorhandene Baugrund verfügt marschtypisch über geringe Versickerungsfähigkeit. Dies hat zur Folge, dass ein wesentlicher Teil des anfallenden Oberflächenwassers, insbesondere das Dachflächenwasser, abgeführt werden muss.

In der Gemeinde Drage ist ein Grabennetz vorhanden , welches an die vorhandenen Entwässerungsgräben, die in Nord-Südrichtung verlaufen, angeschlossen wird.

Daher soll die Oberflächenentwässerung im vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls über das vorhandene Grabensystem erfolgen, welches im Plan festgesetzt wird.

Des weiteren sollte den Grundstückserwerbern empfohlen werden, Stellplätze möglichst versickerungsfähig herzustellen, um das anfallende Oberfläche soweit wie möglich vor Ort zu versickern. Natürliche Verdunstung und Versickerung erfolgen auf den einzelnen Baugrundstücken auf den nicht versiegelten, offenen Boden- und Vegetationsflächen.

7. Städtebauliche Werte

Größe des Plangebiets 10.437 m² (100%)

Verkehrsflächen neu	1.107 m ²	(10,6 %)
Verkehrsflächen Bestand (L217)	392 m ²	(3,8 %)
Wasserflächen (Gräben)	707 m ²	(6,8 %)
Flächen für Anpflanzungen	481 m ²	(4,6 %)
Grabenrandstreifen	625 m ²	(6,0%)

Nettofläche WA 7.125 m² (68,2 %)

bei einer GRZ von 0,30 ergibt sich
eine neu bebaubare Fläche von $0,30 \times 7.125 \text{ m}^2 = 2.138 \text{ m}^2$

max. Überschreitung gem. BauNVO 50 % von 2.138 m² = $\frac{1.069 \text{ m}^2}{3.207 \text{ m}^2}$
Insgesamt

Wohneinheiten :

neue Wohneinheiten : maximal 9 bei Einzelhausbebauung mit einer WE
maximal 18 bei Doppelhausbebauung

Bewohnerdichte :

nach Durchführung des B-Plans :

max. 9 x durchschn. 2,3 Bewohner / WE = 21 Einwohner bei Einzelhausbebauung
max. 18 x durchschn. 2,3 Bewohner / WE = 42 Einwohner bei Doppelhausbebauung
Erfahrungsgemäß wird der Anteil an Einzelhäusern im ländlichen Bereich 90% betragen,
so dass sich wie folgt ergibt :

$0,9 \times 21 \text{ EW} + 0,1 \times 42 \text{ EW} = 23 \text{ Bewohner}$

Summe Bewohner nach Durchführung : 23 Bewohner
dies entspricht einer Bewohnerdichte von $23 / 1,04 \text{ ha} = 22 \text{ EW} / \text{ha}$

8. Verfasserklärung

Der Bebauungsplan Nr. 18 "Winsener Straße-Ost" wurde ausgearbeitet von Dipl.-Ing.
Architekt Thomas Block , Winsen.

Winsen , den 12.07.2016



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