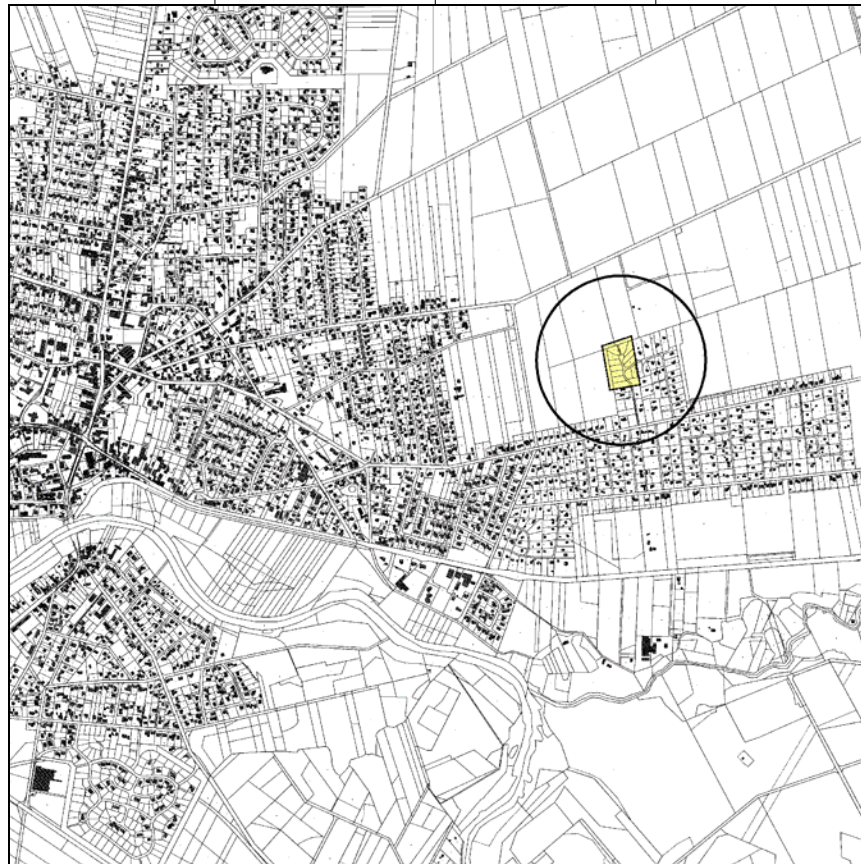


# GEMEINDE WINSEN (ALLER)



Übersicht:

Ausschnitt aus ALK

GLL Wolfsburg

## Bebauungsplan Nr. 40 „Oertzeheide Nord II“ - 1. Änderung mit Örtlicher Bauvorschrift

### Bebauungsplan und Begründung

Datum	Verfahrensstand		
11.11.2008	§ 10 (1) BauGB	Satzung und Begründung zur Satzung (PLANABSCHRIFT)	

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
<b>Teil I: Bebauungsplan Nr. 40 „Oertzeheide Nord II“ - 1. Änderung</b>		
<b>Textliche Festsetzungen</b>		
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung	4
§ 2	Textliche Festsetzungen	4
§ 3	Örtliche Bauvorschrift	6
§ 4	Inkrafttreten der 1. Änderung	6
	Hinweise	6
	Präambel und Verfahrensvermerke	9
<b>Teil II: Begründung</b>		
1.0	Anlass der Planänderung	12
2.0	Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung	12
3.0	Übergeordnete Planungen	13
4.0	Festsetzungen	13
5.0	Hinweis zur Trinkwasserschutzzone III A	15
6.0	Umweltbericht	15

---

**Teil I**  
**Bebauungsplan Nr. 40 „Oertzeheide Nord II“ – 1. Änderung**

---

---

## Textliche Festsetzungen

---

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung

---

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Oertzeheide Nord II“ mit den nachfolgend aufgeführten Flurstücken:

12/19, 12/20, 12/21, 12/22, 12/23, 12/24, 12/25, 12/26, 12/27, 12/28, 12/29, 12/30, 12/31, 12/32, 12/33, 12/34 und 12/35, 7/2, 11/6 (teilweise) und 11/4 (teilweise) - alle Flur 9, Gemarkung Winsen (Aller).

### § 2 Textliche Festsetzungen

---

Die Textlichen Festsetzungen werden wie folgt neu gefasst:

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

In den festgesetzten Reinen Wohngebieten – WR sind die in § 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig.

#### 2.0 Nebenanlagen

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

- entfällt -

#### 3.0 Trauf- und Firsthöhen

Die Traufhöhe eingeschossig zulässiger Bebauung darf maximal 3,75 m und die Firsthöhe maximal 8,5 m betragen. Die Werte sind zur jeweils nächstgelegenen Verkehrsfläche zu messen.

Von dieser Regelung sind Sonderbauteile wie Zwerchhäuser und sonstige Dachaufbauten nicht betroffen, wenn ihre Längenausdehnung geringer ist als 50 % der ihr direkt zugeordneten Gebäudeseite.

#### 4.0 Pflanzfestsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

##### 4.1 Brandschutzstreifen - Privates Baugrundstück

Es sind nur Laubbaumanpflanzungen und Hecken zulässig.

##### 4.2 Brandschutzstreifen - Öffentliche Grünfläche

Folgende Einzelmaßnahmen sind einzuhalten:

Herrichtung eines 4 m breiten Wundstreifens für Feuerwehrfahrzeuge.

Gegebenenfalls sind Löschwasserstellen entlang dieses Weges anzulegen. - Absprache mit der Feuerwehr erforderlich -.

In den Seitenräumen sind Anpflanzungen aus schwer entzündbaren, standortgerechten Laubholzarten zulässig.

Der natürlich aufkommende Aufwuchs, vorwiegend Eiche und Eberesche, ist zu erhalten und zu ergänzen.

Der natürlich aufkommende Aufwuchs von Kiefern ist zu entfernen.

## 5.0 Regelungen für die Anlage und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

### 5.1 Anlage

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen im privaten Bereich sind in der ersten Pflanzperiode nach Bezug des Gebäudes vorzunehmen.

### 5.2 Erhaltung

Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls mit Nachpflanzungen aufzufüllen.

### 5.3 Pflanzenarten

Für alle Anpflanzungen sind standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

Für Baumanpflanzungen sind Laubbäume mit einem Stammumfang größer 10 cm zu verwenden.

Baumdurchmesser sind in Brusthöhe gleich 1,30 m zu messen.

Zu den standortheimischen Bäumen und Sträuchern gehören z.B.:

#### 1. Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Fagus silvatica - Buche, Fraxinus exelsior - Esche, Quercus robur - Stieleiche, Tilia platyphyllos - Sommerlinde

#### 2. Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Sorbus aucuparia - Eberesche, Prunus avium - Vogelkirsche

#### 3. Sträucher

Coryllus avellana - Haselnuss, Cornus sanguinea - Hartriegel, Crataegus monogyna - Weissdorn - (nicht geeignet in Bereichen mit gewerbl. Obstanbau), Rhamnus frangula - Faulbaum, Salix caprea - Salweide, Ilex aquifolium - Stechpalme, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, Sambucus racemosat - Traubenholunder, Viburnum opulus - gem. Schneeball

#### 4. Straßenbäume I. Ordnung

Aps - Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Qr - Quercus robur - Stieleiche, Tc - Tilia cordata - Winterlinde

#### 5. Straßenbäume II. Ordnung

Ac - Acer campestre - Feldahorn, Bp - Betula pendula - Sandbirke, Cb - Carpinus betulus-Hainbuche, So - Sorbus aucuparia - Eberesche

## 6.0 Natur und Landschaft

Für die als Baugebiet im Plan festgesetzten Baugrundstücke gelten die nachfolgenden Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Bei der Bebauung ist zu beachten:

Der Baumbestand (Stammumfang > 79 cm) ist zu erhalten soweit er nicht im Bereich zulässiger Bauten liegt oder der Abstand zwischen Baum und der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand mehr als 5,0 m beträgt.

Bei natürlichem Abgang und für die nach vorstehender Regelung gefällten Bäume sind Laubbaumanpflanzungen mit einem Stammumfang > 10 cm vorzunehmen.

## 7.0 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft - Oberflächenwasser -

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete und innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken geeignete Flächen vorzuhalten, auf denen das gesamte, auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser versickern oder verdunsten kann.

**§ 3 Die Örtliche Bauvorschrift wird wie folgt neu gefasst:**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 56 BauNVO)

---

**1.0 Dächer**

**1.1 Dachform**

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer auszuführen.

**1.2 Dachaufbauten**

Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchdächer etc. sowie Dacheinschnitte sind bis zu 50 % der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig.

**1.3 Dachneigung**

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad auszuführen.

Dachaufbauten sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

**1.4 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur kleinteilige Dachsteine oder -ziegel zulässig.

**2.0 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur als Steinmauer, als lebende Hecke oder als Holzzaun mit vertikaler Gliederung errichtet werden.

Die Höhe der Einfriedungen auf den Grenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 1.4 m, bezogen auf die Oberkante Erschließungsstraße bzw. nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

**§ 4 Inkrafttreten der 1. Änderung**  
(§ 8 Abs. 3 BauGB)

---

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung werden die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen der „Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung“ des Bebauungsplanes Nr. 40 „Oertzeheide Nord II“ unwirksam.

Alle zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 „Oertzeheide Nord II“ bleiben unverändert in der Fassung des Bebauungsplanes vom 23.03.2006 bestehen.

---

**Hinweise**

---

**a) Rechtsgrundlage**

Für die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2005 (Nds. GVBl. S. 208).

**b) Trinkwasserschutzzone III A**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerkes Winsen (Aller). Die sich daraus ergebenden Nutzungseinschränkungen sind der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Winsen (Aller) der Stromversorgung Osthannover GmbH, vom 28.07.1997 zu entnehmen.

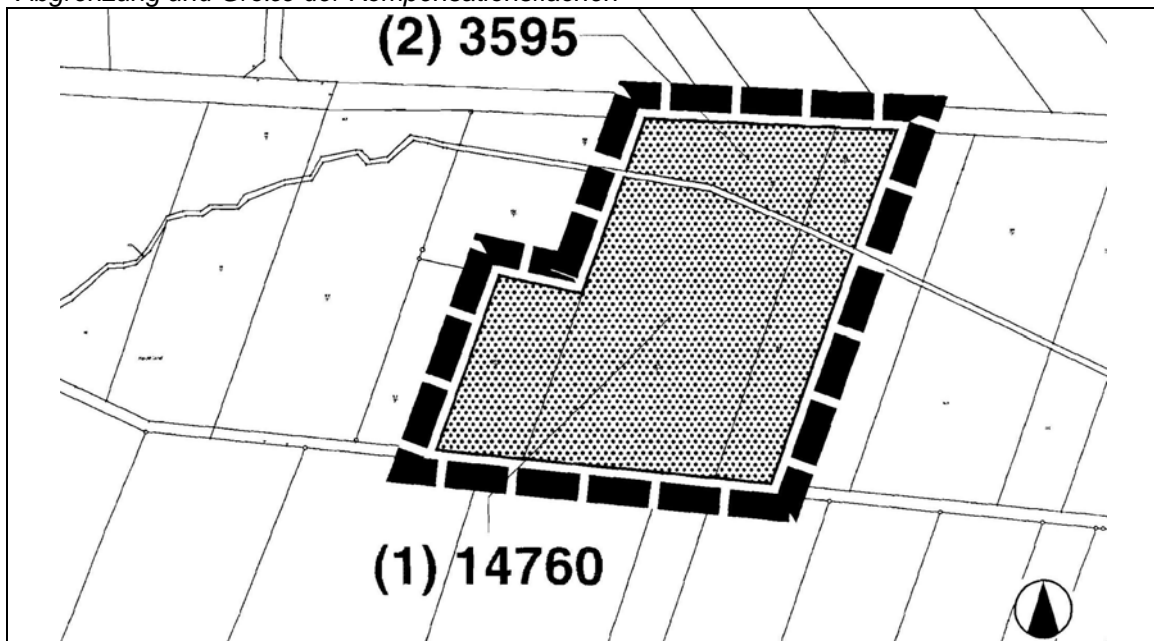
**c) Externe Kompensation**

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 „Oertzeheide Nord II“ wurden nach Landeswaldgesetz (LWaldG) externe forstwirtschaftliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Hierfür sollten ca. 1,83 ha landwirtschaftliche Flächen in standortgerechten Mischwald umgewandelt werden. Diese Flächen liegen westlich des Ortsteiles Winsen (Aller), die Maßnahmen sind inzwischen realisiert und abgeschlossen. Sie sind über den städtebaulichen Vertrag vom 25.11.2005 (Urkundenrolle Nr. 707/2005), der zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde abgeschlossen wurde, abgesichert. Aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Oertzeheide Nord II“ werden keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Lage der externen Kompensationsfläche im Gemeindegebiet

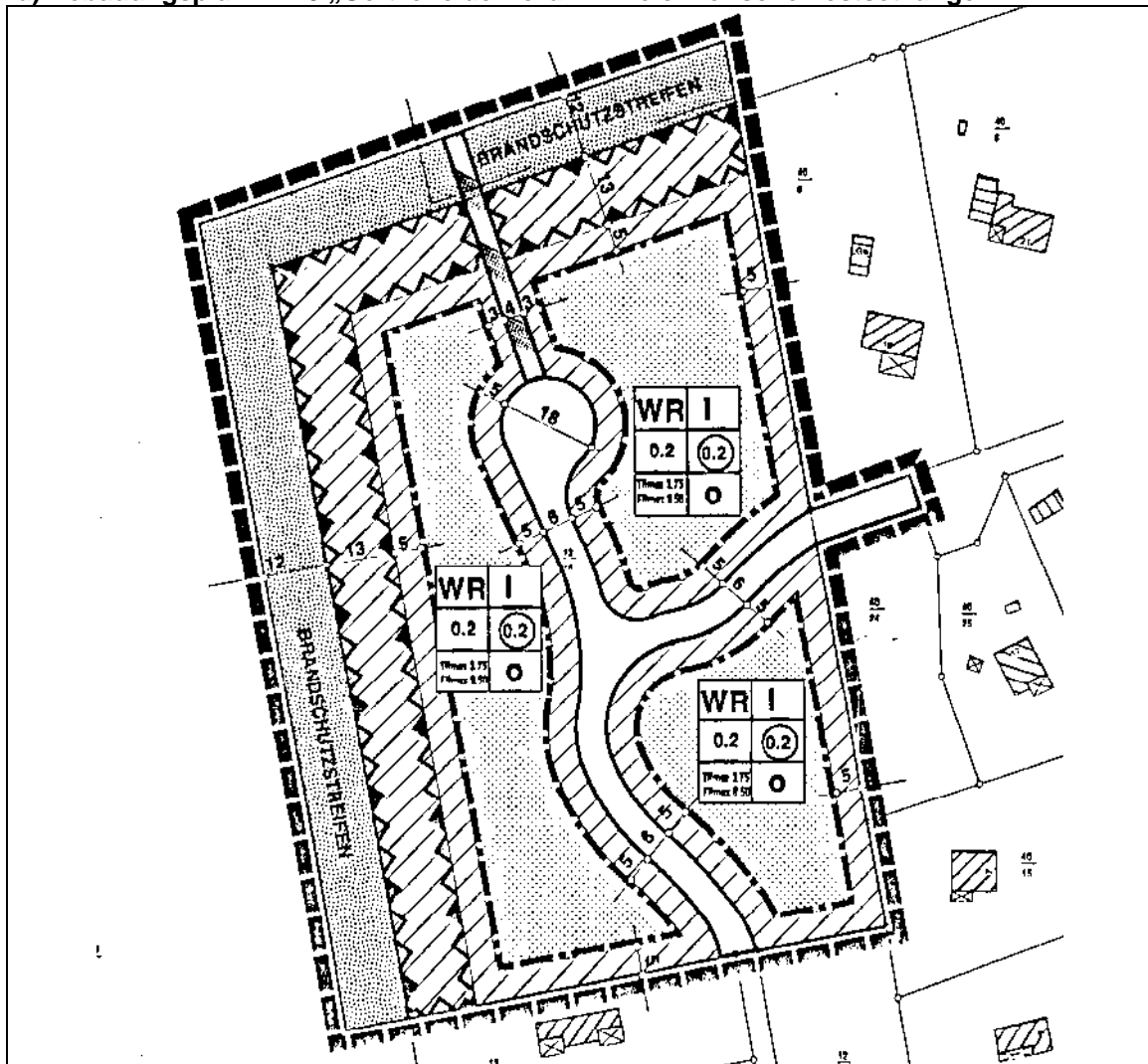


Abgrenzung und Größe der Kompensationsflächen



(1)	Landwirtschaftliche Fläche in standortgerechten Mischwald	14.760 m <sup>2</sup>	
(2)	Landwirtschaftliche Fläche in standortgerechten Mischwald	3.595 m <sup>2</sup>	
	Summe	18.355 m <sup>2</sup>	= 1,83 ha

d) Bebauungsplan Nr.40 „Oertzeheide Nord II“ - Zeichnerische Festsetzungen



PLANZEICHENERKLÄRUNG	
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>BAUWEISE, BAUGRENZEN</b>
REINES WOHNBEBIET (§ 4 BAUNVO)	OFFENE BAUWEISE
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO)
<b>I</b> ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
<b>0.2</b> GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ	<b>BRANDSCHUTZMASSNAHME</b>
<b>(0.2)</b> GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ	UMGRENZUNG DER VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN FLÄCHEN
<b>1.75</b> TRAUFL. FIRSTHÖHEN-BEGRENZUNG	<b>SONSTIGE FESTSETZUNGEN</b>
<b>GRÜNFLÄCHEN - ÖFFENTLICH</b>	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
BRANDSCHÜTZSTREIFEN ÖFFENTLICH	
<b>STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN</b>	
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH	
FUSSWEG ÖFFENTLICH	
STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE	

(Die zeichnerischen Festsetzungen bleiben unverändert in der Fassung des Bebauungsplanes vom 23.03.2006 bestehen)



---

**Präambel**

---

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 18.05.2006 (Nds. GVBl. S. 2003), sowie der §§ 56, 97 und 98 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) diesen Bebauungsplan Nr. 40 "Oertzeheide Nord II" - 1. Änderung, bestehend aus den Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.

Winsen (Aller), den 15.12.2008

gez. Hemme

---

Bürgermeister

(L.S.)

---

**Verfahrensvermerke**

---

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.07.2008 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Oertzeheide Nord II" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Winsen (Aller), den 15.12.2008

gez. Hemme

---

Bürgermeister

(L.S.)

**Öffentliche Auslegung**

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.07.2008 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 und der Begründung zugestimmt und i.V.m. § 13 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.08.2008 bis einschließlich 23.09.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB öffentlich ausgelegen.

Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden mit Schreiben vom 12.08.2008 statt.

Winsen (Aller), den 15.12.2008

gez. Hemme

---

Bürgermeister

(L.S.)

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Winsen(Aller) hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Oertzeheide Nord II" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die örtliche Bauvorschrift gemäß § 56 i.V.m. §§ 97 und 98 NBauO in seiner Sitzung am 12.12.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie der dazugehörigen Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) zugestimmt.

Winsen (Aller), den 15.12.2008

gez. Hemme

---

Bürgermeister

(L.S.)

### **Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Oertzeheide Nord II" wurde nach § 10 BauGB am 19.12.2008 im Amtsblatt Nr. 23 des Landkreises Celle bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Oertzeheide Nord II" ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Winsen (Aller), den 22.12.2008

gez. Hemme

---

Bürgermeister

(L.S.)

### **Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Oertzeheide Nord II" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und/ oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts nicht geltend gemacht worden.

Winsen (Aller), den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

---

Bürgermeister

(L.S.)

### **Planverfasser**

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von dem Planungsbüro Petersen, Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover.

Hannover, den 11.11.2008

gez. Silvia Petersen

---

Dipl.-Ing. S. Petersen

---

**Teil II**  
**Begründung**

---

## 1.0 Anlass der Planänderung

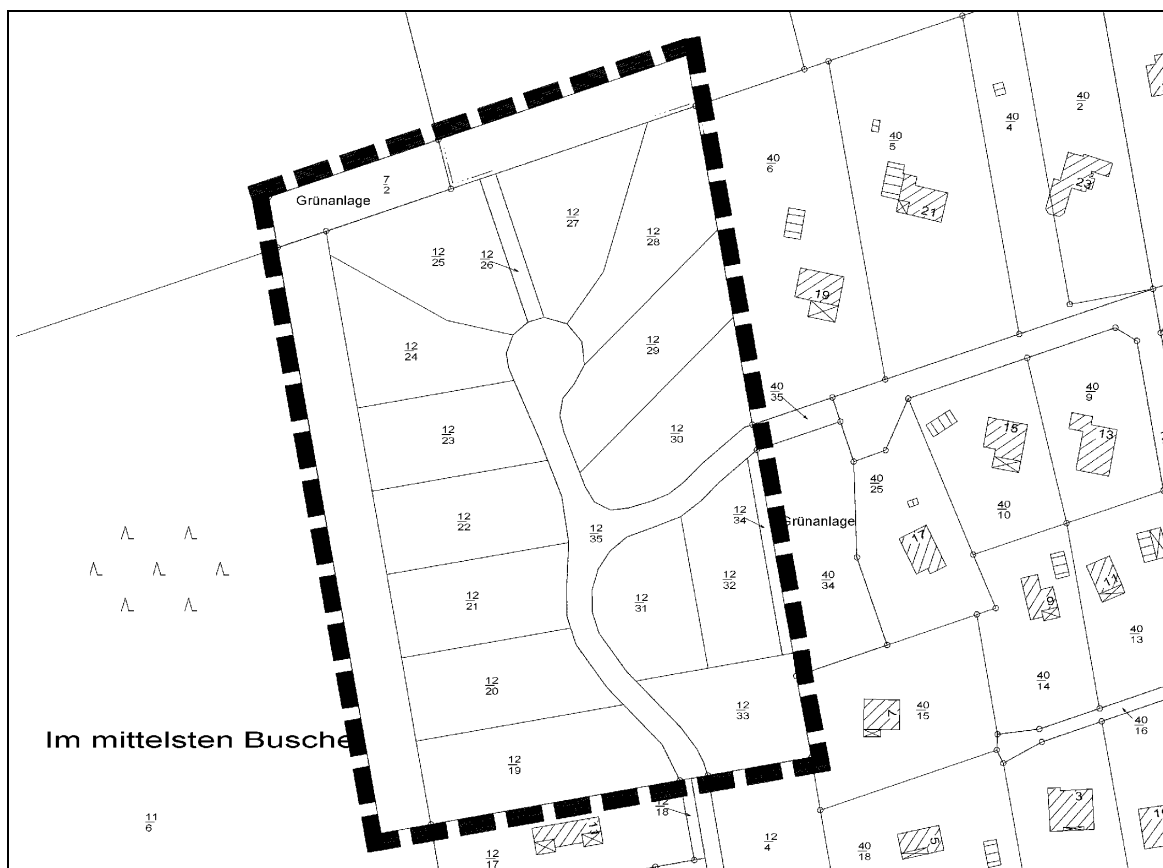
Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird geregelt, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Trotz der relativ großflächig festgesetzten überbaubaren Fläche ergeben sich hierdurch erhebliche Probleme und Nachteile bei der Grundstücksnutzung. Dieses gilt insbesondere für die Grundstücke, welche eine seitliche Grenze zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufweisen. Die Festsetzung zur eingeschränkten Anordnung von Garagen auf den Baugrundstücken soll aus diesem Grund entfallen. In diesem Zusammenhang sollen gleichzeitig die gestalterischen Regelungen für Nebengebäude gelockert werden.

Da grundlegende Planungsvorgaben sowie die zeichnerischen Festsetzungen insgesamt unverändert erhalten bleiben und somit die Grundzüge der Planung nicht verändert werden, kann die Änderung im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

## 2.0 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Oertzeheide Nord II“ in der rechtskräftigen Fassung vom 23.03.2006. Innerhalb dieses Geltungsbereiches liegen die nachfolgenden Flurstücke:

12/19, 12/20, 12/21, 12/22, 12/23, 12/24, 12/25, 12/26, 12/27, 12/28, 12/29, 12/30, 12/31, 12/32, 12/33, 12/34, 12/35, 7/2, 11/6 (teilweise) und 11/4 (teilweise) - alle Flur 9, Gemarkung Winsen (Aller).



Übersichtskarte zum räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung. (Abbildung ohne Maßstab)

### **3.0 Übergeordnete Planungsvorgaben**

---

#### Raumordnung und Landesplanung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

#### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Winsen (Aller) stellt für den Bereich der 1. Änderung eine Wohnbaufläche - W mit angrenzendem Wald dar. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40 wird hieraus für die Baugebietsfestsetzung ein Reines Wohngebiet entwickelt. Die Festsetzungen der 1. Änderung sehen diesbezüglich keine Änderungen vor, so dass gemäß § 8 Abs. 2 BauGB die Planung als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ einzustufen ist.

### **4.0 Festsetzungen**

---

Die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 40 betreffen ausschließlich die textlichen Festsetzungen. Die zeichnerischen Festsetzungen bleiben dagegen unverändert in der Fassung des Bebauungsplanes vom 23.03.2006 erhalten.

Im Einzelnen sind folgende Änderungen vorgesehen:

#### Textliche Festsetzung 1.0 „Art der baulichen Nutzung“

In den Zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40, die unverändert bestehen bleiben, ist bereits die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes WR erfolgt. Mit der textlichen Festsetzung 1.0 wurde bisher jedoch die Art der baulichen Nutzung insofern eingeschränkt, als die nach § 3 BauNVO möglichen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb der Baugebiete nicht zulässig sein sollten. Diese Festsetzung bedeutet für die Reinen Wohngebiete, dass „Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ insgesamt unzulässig sind.

Der Bebauungsplan soll jetzt dahingehend geändert werden, dass die in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen wieder zulässig sind. Damit wird gleichzeitig der redaktionelle Fehler im Textteil des Bebauungsplanes beseitigt, da sich hier fälschlicherweise auf „Allgemeine Wohngebiete“ bezogen wird, obwohl nur „Reine Wohngebiete“ im zeichnerischen Teil festgesetzt werden.

Es ist davon auszugehen, dass die damit zulässigen Nutzungen bei Einhaltung der o.g. Voraussetzungen keine Störungen im Baugebiet verursachen. Vielmehr können sie auch zu einer Belebung und Verbesserung der Wohngebietsqualität beitragen (z.B. Gästezimmer).

#### Textliche Festsetzung 2.0 „Nebenanlagen“

Die in der Textlichen Festsetzung 2.0 getroffene Forderung, dass Garagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen, führt bei der Bebaubarkeit einiger Grundstücke innerhalb des Planungsgebietes zu Problemen bei der Anordnung der Bauten, so dass diese Regelung ersatzlos entfallen soll. Ein zwingender städtebaulicher Grund, dass Garagen bei einigen Grundstücken nicht nach den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung auch im Bauwuch auf der Grundstücksgrenze erstellt werden dürfen, liegt nicht vor. Dieses ist insbesondere auch unter dem Aspekt zu sehen, dass für andere Nebenge-

bäude diese Einschränkung im Bebauungsplan nicht getroffen wurde. Zu beachten ist jedoch weiterhin der auf den Baugrundstücken festgesetzte Bereich, der aus Brandschutzgründen von Bebauung frei zu halten ist.

#### Textliche Festsetzung 7.0 „Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft - Oberflächenwasser“

Diese Festsetzung wird an die geltenden Regelungen angepasst, die durch das Niedersächsische Wassergesetz (NWG) vorgegeben werden. Demnach ist sowohl das auf den privaten Grundstücken als auch das im Bereich der öffentlichen Flächen anfallende Regenwasser grundsätzlich über die Bodenoberfläche innerhalb des Bebauungsgebietes zu versickern (Flächen-, Mulden- oder Beckenversickerung). Die Bedarfsflächen für die erforderlichen Versickerungsanlagen sind von der Bebauung bzw. von jeder anderen Nutzung frei zu halten.

#### Brandschutzstreifen

Die unter „4.2 Brandschutzstreifen - Öffentliche Grünfläche“ aufgeführte Durchforstung des Kiefernbestandes einschließlich der Entfernung des anfallenden Reisig- und Kronenholzes aus dem Schutzstreifen wird im Zuge einer „redaktionellen“ Anpassung gestrichen, da dieser Kiefernbestand gerodet ist. Die Forderung, den natürlich aufkommenden Aufwuchs von Kiefern zu entfernen, bleibt aber als Sicherheitsmaßnahme zum Schutz der Wohnnutzung weiterhin notwendig und wirksam.

Es ist davon auszugehen, dass die aufgrund der Entfernung des Kiefernbestandes freigewordenen Pflanzflächen innerhalb des Brandschutzstreifens in relativ kurzer Zeit durch den natürlich aufkommenden Aufwuchs aus Laubgehölzen, vorwiegend Eichen und Ebereschen, wieder begrünt werden und dann als Bestandteil des Waldes den künftigen Waldsaum bilden. Dieser Aufwuchs ist, wie bisher schon gefordert, zu erhalten und zu ergänzen.

#### Gestalterische Festsetzungen 1.3 „Dachneigung“ und 1.4 „Dacheindeckung“

Im Zusammenhang mit der zukünftig zulässigen Grenzbebauung ist die Festsetzung zur Dachneigung von Nebengebäuden (Gestaltungsregelung 1.3) neu zu bewerten. Die Entwässerung von geneigten Dächern ist bei einer einseitigen Anordnung des Nebengebäudes auf einer Grundstücksgrenze insbesondere auch unter Einhaltung der nach Bauordnung max. zulässigen Gebäudehöhe von 3 m, aber auch aufgrund der erforderlichen besonderen Bauform (es ist kein „klassisches“ überstehendes Dach mit anhängender Regenrinne möglich) immer problematisch. Insofern ist es sinnvoll, auch von dieser Anforderung abzusehen. Durch den Wegfall dieser Gestaltungsanforderung an Nebengebäude ergibt sich gleichzeitig eine Änderung der Gestaltungs-Festsetzung 1.4 (kleinteilige Dachsteine für die Dacheindeckung), welche zukünftig nur noch für die Hauptgebäude gilt.

Weiterhin sollen aufgrund der geringen Entfernung zum Wald und der damit verstärkten Tendenz zur Vermoosung der Dächer entgegen der bisherigen Regelung künftig auch Dachsteine oder -ziegel mit glasierten Oberflächen zulässig sein. Die Gestaltungs-Festsetzung 1.4 wird entsprechend angepasst.

Da bislang im Planungsgebiet noch keine Bauvorhaben errichtet worden sind, entstehen durch die vorgesehenen Änderungen für die Eigentümer der im Gebiet liegenden Grundstücke keine Nachteile.

### **5.0 Hinweis zur Trinkwasserschutzzone III A**

---

Es wird darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet innerhalb in der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerkes Winsen liegt. Die sich daraus ergebenden Nutzungseinschränkungen sind der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Winsen (Aller) der Stromversorgung Osthannover GmbH, vom 28.07.1997 zu entnehmen.

Betriebe, bei denen von dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auszugehen ist, sind so zu errichten, zu nutzen und zu betreiben, dass der bestmögliche Schutz der Gewässer vor Verunreinigung oder sonstiger nachteiliger Veränderung ihrer Eigenschaften erreicht wird. Anfallendes Abwasser mit gefährlichen Stoffen darf - je nach Herkunftsbereich - ohne wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 151 Nds. Wassergesetz nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Die Kfz-Abstellflächen sind so zu errichten, zu nutzen und zu betreiben, dass eine Beeinträchtigung von Grund- und Oberflächenwasser durch wassergefährdende Stoffe nicht zu besorgen ist.

### **6.0 Umweltbericht**

---

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Aus diesem Grund kann gemäß § 13 (3) von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen werden.

Winsen (Aller), den 15.12.2008

gez. Hemme

---

Bürgermeister

(L.S.)