



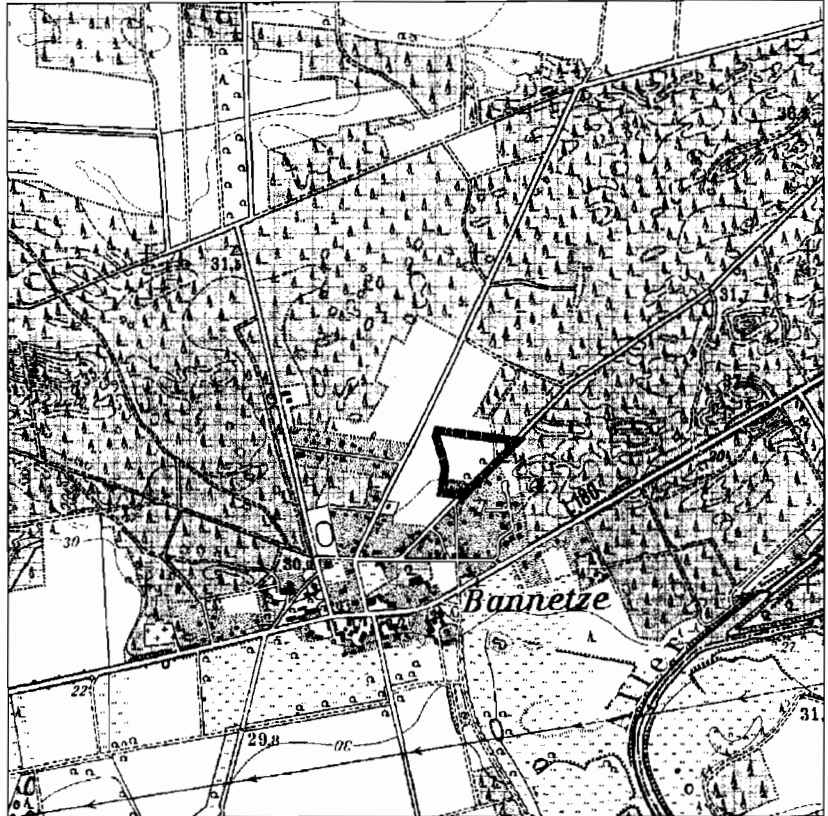
# GEMEINDE WINSEN (ALLER)

## 04

## 01 OST

REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

**ORTSTEIL BANNETZE  
B-PLAN NR. 4 - OST  
"MEISSENDORFER WEG-OST"  
1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG**



**ÜBERSICHTSKARTE**

### Mängel bei Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

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

(L.S.) \_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

### Form- und Verfahrensfehler

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

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

(L.S.) \_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)



**PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU**

**HANNOVER**

OLBERSSTRASSE 2 30 519 HANNOVER  
TEL. 0511 - 83 58 60 FAX. 0511 - 838 67 68

## BEGRÜNDUNG

### ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4 - OST "MEIßENDORFER WEG-OST" - 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG IM ORTSTEIL BANNETZE DER GEMEINDE WINSEN (ALLER)

---

#### 1.0 VORBEMERKUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 20.11.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Meißendorfer Weg"- Ost 1. vereinfachte Änderung im Ortsteil Bannetze beschlossen.

Die von der Planung betroffenen Eigentümer wurden am Aufstellungsverfahren mit Schreiben vom 13.12.2001 beteiligt.

Die Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte in der Ratssitzung am 20.03.2002.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung nach § 9(8) BauGB vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 20.03.2002 beschlossen.

#### 2.0 ERFORDERNIS DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird eingeleitet, um zwischenzeitlich erkennbare Probleme bei der Parzellierung zu berücksichtigen.

Die Änderungen im Einzelnen:

- Anpassung privater Verkehrserschließungen,
- Zufahrtsmöglichkeit für ein neues Grundstück vom Meißendorfer Weg aus,
- Festsetzung überbaubarer Flächen im Bereich der gemeinsamen Grenze zwischen dem Bebauungsplangebiet Meißendorfer Weg - Ost und - West und
- Reduzierung des Abstandes der Bebauung im Bereich des Stichweges und der Waldparzelle.

#### 3.0 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Die Änderungen des Bebauungsplanes betreffen die Art der Anordnung und die Art der Erschließung einzelner Grundstücke.

Quantitative Veränderungen, die zu einer Neubewertung unter dem Gesichtspunkt des Natur- und Landschaftsschutzes führen, ergeben sich hieraus nicht.

Auswirkungen auf die im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Ost und West getroffenen Eingriffsregelungen ergeben sich daher auch nicht.

#### 4.0 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist in die Siedlungslage eingebunden und grenzt im Westen und Osten an öffentliche Straßen an. Im Plangebiet zu verlegende Erschließungsleitungen können problemlos an in den tangierenden Straßenzügen liegende Leitungsnetze angeschlossen werden. Kapazitätsgrenzen werden hierbei nicht erreicht.

#### 4.1 ELEKTRIZITÄT

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stromversorgung Osthannover GmbH sichergestellt.

#### 4.2 WASSERVERSORGUNG

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser wird durch die Stromversorgung Osthannover GmbH sichergestellt.

#### 4.3 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene zentrale Abwasserbeseitigung in der Gemeinde Winsen (Aller) durch den Abwasserverband Matheide.

#### 4.4 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Die Oberflächenwasser sollen auf den jeweiligen Grundstücken flächenhaft versickern. Probleme bezüglich der Versickerung von unbelasteten Oberflächenwasser im Ortsteil Bannetze sind der Gemeinde nicht bekannt.

Anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser ist über die Bodenoberfläche innerhalb des

Grundstückes zu versickern (Flächen-, Mulden- oder Beckenversickerung).

Die Bedarfsflächen für die erforderlichen Versickerungsanlagen sind von Bebauung bzw. von jeder anderweitigen Nutzung auszuklammern. Überschüssiges Regenwasser, das aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nicht versickert (in vertretbarer Zeit), kann in begrenztem Umfang der Vorflut zugeführt werden. Das abzuleitende Regenwasser ist in einem Regenklärbecken vorzureinigen und der Abfluss durch ein Regenrückhaltebecken auf ca. 1 l/s ha zu begrenzen.

Für mit der Regenwasserversickerung und ggf. -ableitung verbundene Gewässerbenutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gesondert zu beantragen. In dem Erlaubnisantrag ist die schadlose Beseitigung des Regenwassers und die technische Durchführbarkeit der Regenwasserbeseitigung nachzuweisen.

Den Regenwasserversickerungs- und ggf. Ableitungsanlagen dürfen keine wassergefährdenden Stoffe zugeleitet werden.

Eventuelle ist der Einbau von Abscheideranlagen zur Zurückhaltung von auf Fahrbahnen, Park- und Stellflächen mit dem Regenwasser abgeschwemmten Kohlenwasserstoffen erforderlich.

#### 4.5 ABFALLBESEITIGUNG

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Celle durchgeführt. Die zur Erschließung dienenden Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass sie von den Fahrzeugen für die Abfallbeseitigung problemlos benutzt werden können.

Die Abfallsentsorgung in der Stichstraße erfolgt, über die Hauptschließungsstraße.

#### 4.6 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird durch im Plangebiet zu verlegende Versorgungsleitungen - Wasser - mit Anschluss an die Leitungsnetze in tangierenden Straßenzügen sichergestellt.

Der Grundschatz an Löschwasserbedarf muss für dieses Baugebiet mind. 800 l/min betragen. Es sind in einem Abstand von mind. 250 m Löschwasserentnahmestellen in der öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen und entsprechend zu beschildern.

Bei Straßenführungen mit Gegenverkehr darf die lichte Fahrbahnbreite 5,50 m nicht unterschreiten.

Kurven und Wendehämmer sind gem. NBauO § 6 bzw. DV NBauO § 2 mit den entsprechenden Mindestradien herzustellen.

Die Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr müssen ständig freigehalten werden und dürfen durch Einbauten nicht eingeengt sein. Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen mind. 6 m breit und 10 m tief sein und sind ständig freizuhalten. Außerdem müssen sämtliche Trassen, auf denen sich Feuerwehrfahrzeuge bewegen oder aufstellen, ausreichend befestigt werden. Hierfür ist eine Achslast von mind. 12 t anzunehmen.

#### 4.7 GASVERSORGUNG

Die Stromversorgung Osthannover GmbH ist für die Versorgung des Baugebietes mit Gas zuständig.

#### 4.8 ALTLASTEN

Altablagerungen von Haus- und Gewerbemüll sind in dem Plangebiet und der näheren Umgebung nicht bekannt und wurden bisher nicht von anderer Seite bekannt gemacht.

#### 4.9 KOSTEN

Die Abrechnung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt entsprechend den in der Gemeinde Winsen (Aller) jeweils geltenden Regeln. Die nicht durch Erschließungsbeiträge abgedeckten Kosten werden in die entsprechenden Haushaltsplänen eingestellt.

#### 4.10 TELEKOMMUNIKATION

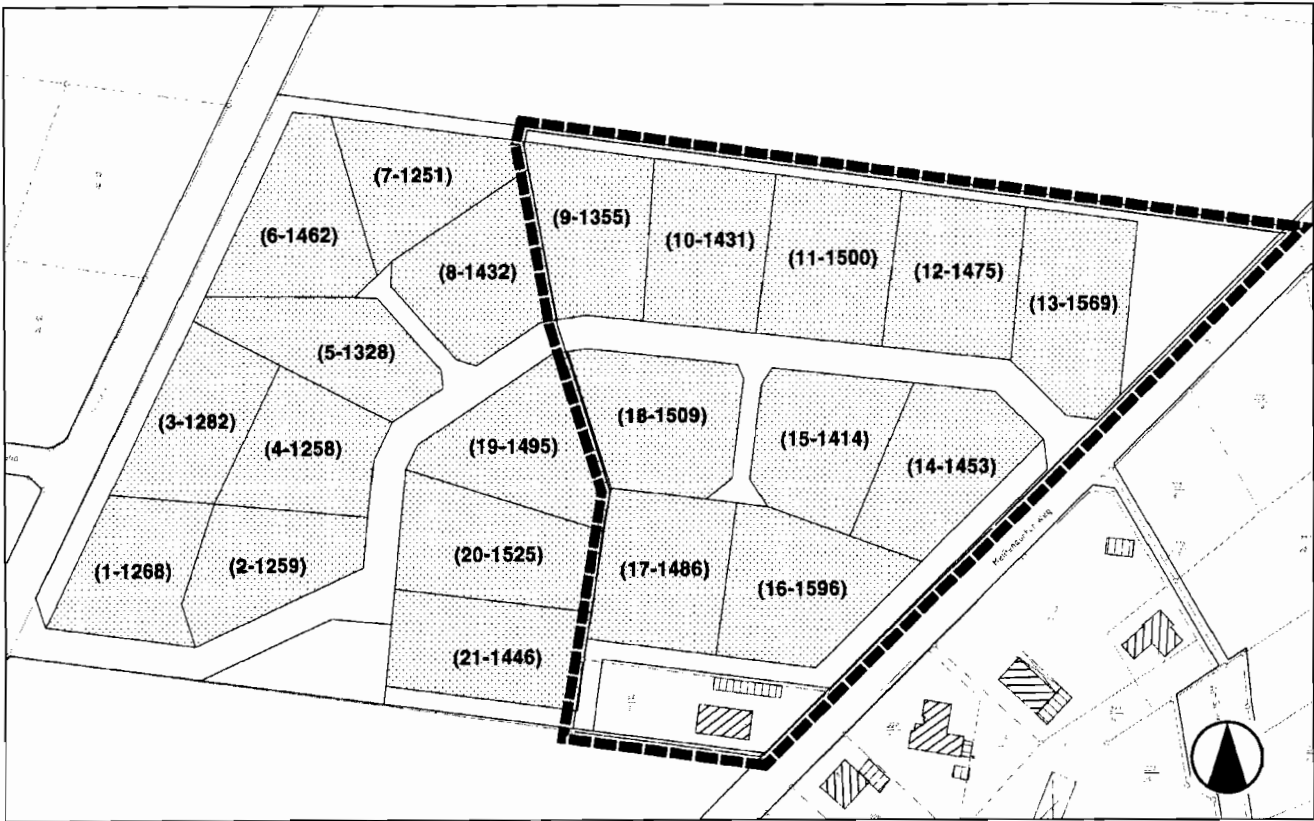
Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Technikniederlassung Magdeburg, Sägemühlenstraße 6, in 29221 Celle, Ressort BBN 28, Telefon (05141) 17-918, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### 5.0 ÄNDERUNGEN

#### 5.1 ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

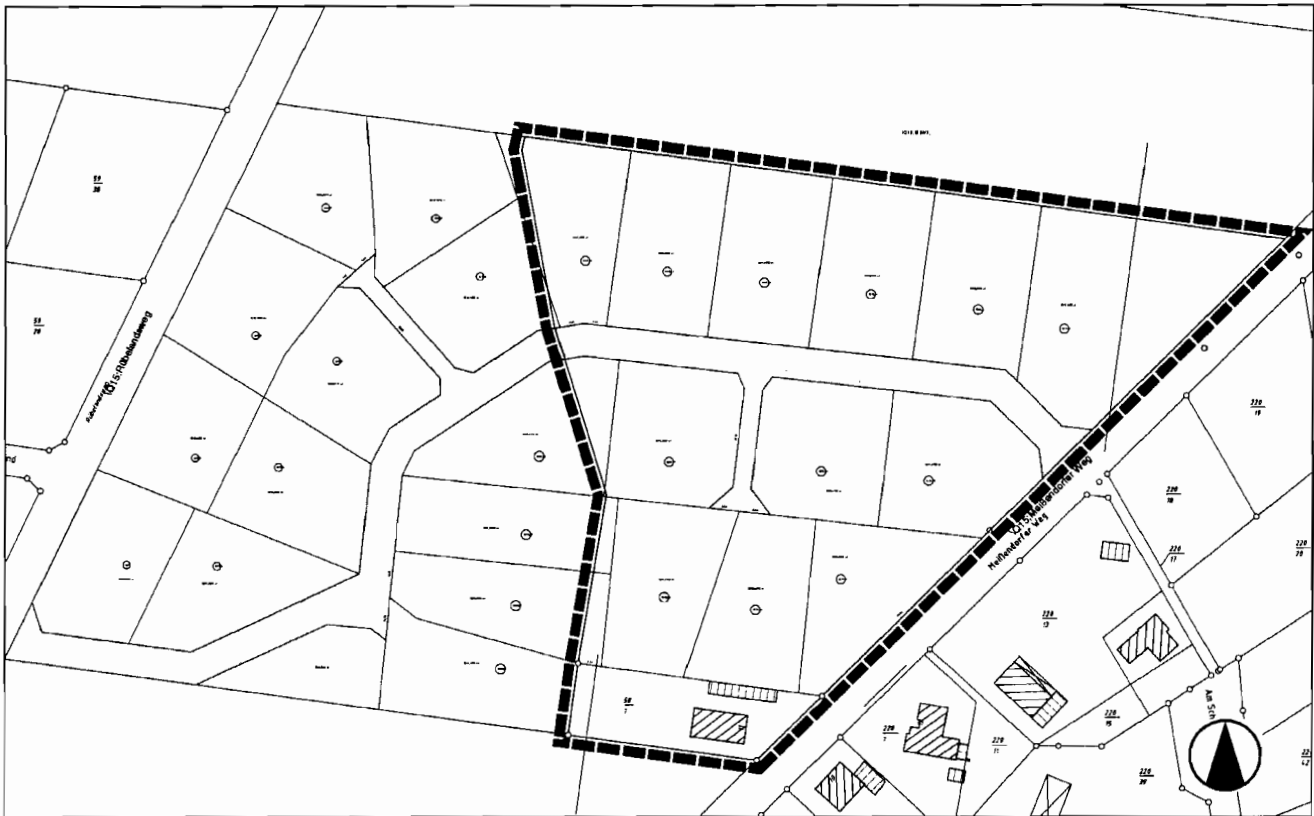
Der Bebauungsplan Nr. 4 Ost sieht in seiner rechtskräftigen Fassung zur westlichen Grenze (Bebauungsplan Nr. 4 "Meißendorfer Weg" - West) einen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen in der Größenordnung von 5 m vor. Dieser resultiert daraus,

**GEMEINDE WINSEN (ALLER) OT BANNETZE - B-PLAN NR. 4 - OST - 1.ÄNDERUNG**



**Parzellierung - Alt**

**M 1 : 1.000**



**Parzellierung - Neu**

dass für die jeweiligen Bebauungspläne Parzellierungsvorstellungen entwickelt wurden, die eine Trennung der Baugebiete entlang vorgesehener Grundstücksgrenzen ermöglichte.

Zwischenzeitlich zeigt es sich, dass Änderungen bei der Parzellierung erforderlich sind. Dies erfordert teilweise die Überbauung der Randzone, da sich die Grundstückszuschnitte in diesem Bereich geringfügig verändern.

Im Bereich der Stichwegerschließung werden die sich aus der Geometrie der Wege ergebenden Einschnitte in die überbaubare Fläche zurückgenommen.

## 5.2 ERSCHLIESSUNG

Die Neuordnung der Parzellen erfordert, dass sich die Lage privater Erschließungsanlagen geringfügig verändert.

Eine grundsätzliche neue Situation der Erschließung wird durch diese Maßnahmen nicht eingeleitet.

Quantitative Veränderungen für die Flächenart der Verkehrswege ergeben sich nur im geringen Umfang.

## 5.3 GRÜNFLÄCHEN

Als Folge der geänderten Parzellenstruktur ist es erforderlich, die Erschließung eines Grundstückes über das Saumgehölz entlang des Meißendorfer Weges vorzunehmen. Der Bebauungsplan wird daher um eine textliche Festsetzung erweitert, die vorsieht, dass Zufahrten über den Saumgehölzstreifen zulässig sind, wenn gleichzeitig gewährleistet wird, dass ein flächengleicher Ausgleich im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Saumgehölz auf dem Grundstück vorgenommen wird.

## 8.0 VERFAHRENSVERMERKE

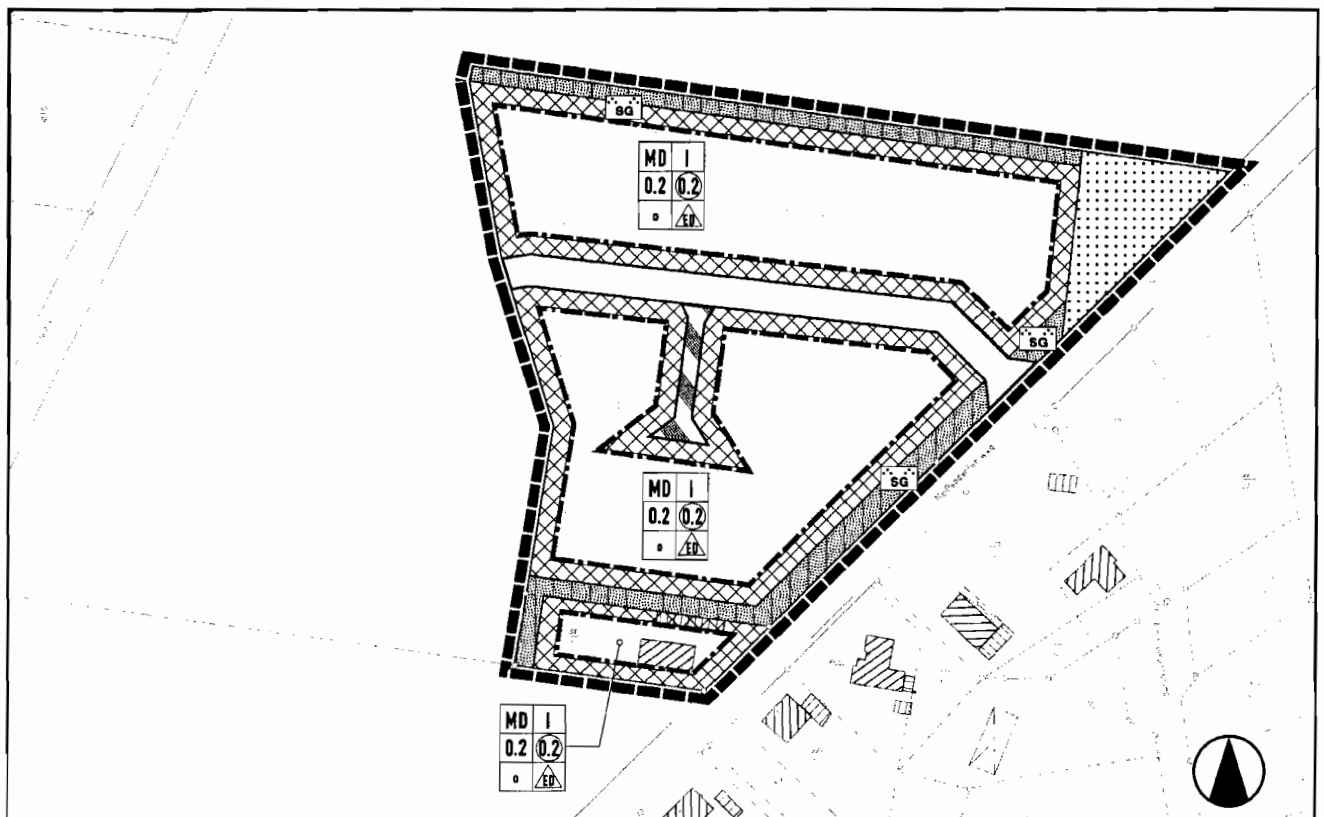
Die Begründung wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft P & R, Olbersstraße 2, 30519 Hannover, Tel. 0511-83 58 60

Der Rat der Gemeinde hat die Begründung in seiner Sitzung am 20.03.2002 beschlossen.

Winsen (Aller), den 22.03.2002

L.S. gez. Hemme

Der Bürgermeister



RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN

M 1 : 2.000

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 0.0 Fassung der Baunutzungsverordnung

Die Festsetzungen basieren auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes zu Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

### 1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im festgesetzten Dorfgebiet sind Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse) ausgeschlossen.

Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig (gemäß § 5 Abs.3 BauNVO).

### 2.0 Nebenanlagen § 23 Abs. 5 BauNVO

In den Baugebieten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 3.0 Trauf- und Firsthöhen

Die Traufhöhe eingeschossig zulässiger Bebauung darf maximal 4.5 m und die Firshöhe maximal 10.0 m betragen. Die Werte sind zur jeweils nächstgelegenen Verkehrsfläche zu messen.

### 4.0 Pflanzfestsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

#### 4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Private Grünfläche Saumgehölz

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächendeckend mit standortgerechten, im Naturraum heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Das Saumgehölz an dem Meißendorfer Weg

darf für Zufahrten in einer Breite von 5,0 m unterbrochen werden, wenn ein flächengleicher Ausgleich im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Saumgehölzstreifen erfolgt.

Öffentlichen Verkehrsflächen

In den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist je 150 qm Verkehrsfläche mindestens ein standortgerechter, im Naturraum heimischer grosskroniger, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2,0 m Breite und insgesamt 10,0 qm Fläche vorzusehen.

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

Privater Anpflanzungen

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

Erhaltung

Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls mit Nachpflanzungen aufzufüllen.

Pflanzenarten

Für alle Anpflanzungen sind standortheimische Bäume und Sträucher in Anlehnung an die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Liste zu verwenden.

Für Laubbaumanpflanzungen sind Bäume mit einem Stammumfang größer 16 cm zu verwenden.

In den Saumgehölzen sind hochwachsende Sträucher (min 2.0 m) zu verwenden.

1. Bäume I. Ordnung  
Acer plantanoides - Spitzahorn  
Acer - Bergahorn  
pseudoplatanus  
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 - Weissdorn  
monogyna  
(nicht geeignet in Bereichen mit  
gewerbl. Obstanbau)  
Rhamnus fragula - Faulbaum  
Salix caprea - Salweide  
Ilex aquifolium - Stechpalme  
Sambucus nigra - Schw.Holunder  
Sambucus - Traubenholunder  
racemosat  
Viburnum opulus - gem.Schneeball

4. Straßenbäume I. Ordnung

Aps acer - Bergahorn  
Pseudoplatanus  
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 - Eberesche  
aucuparia

**6.0 Mindestgrößen**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im  
-MD- beträgt 1250 qm.

**GESTALTUNGSREGELUNGEN**

**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 mind. 30 Grad, die der Nebengebäude mit mindestens 20 Grad auszuführen.

Dachaufbauten sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen.

1.4 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur kleinteilige Dachsteine oder -ziegel unter Ausschluss glasierter Oberflächen 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.

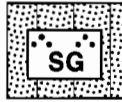
**GEMEINDE WINSEN (ALLER) OT BANNETZE - B-PLAN NR. 4 - OST - 1.ÄNDERUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**



DORFGEBIET  
(§ 5 BAUNVO)

**GRÜNFLÄCHEN**



SAUMGEHÖLZ  
PRIVAT

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**



GESCHOSSZAHL

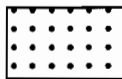
0.2

GRUNDFLÄCHENZAHL



GESCHOSSFLÄCHENZAHL

**WALDFLÄCHEN**



WALD

**BAUWEISE**

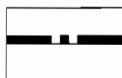


OFFENE BAUWEISE



NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER  
ZULÄSSIG

**BAUWEISE, BAUGRENZEN**

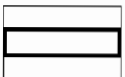


BAUGRENZEN  
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB,  
§ 23 BAUNVO)

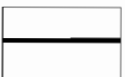


ÜBERBAUBARE FLÄCHE

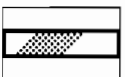
**STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN**



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE  
ÖFFENTLICH



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



VERKEHRSFLÄCHE MIT BE-  
SONDERER ZWECKBESTIMMUNG -  
PRIVATE ERSCHLIESSUNG

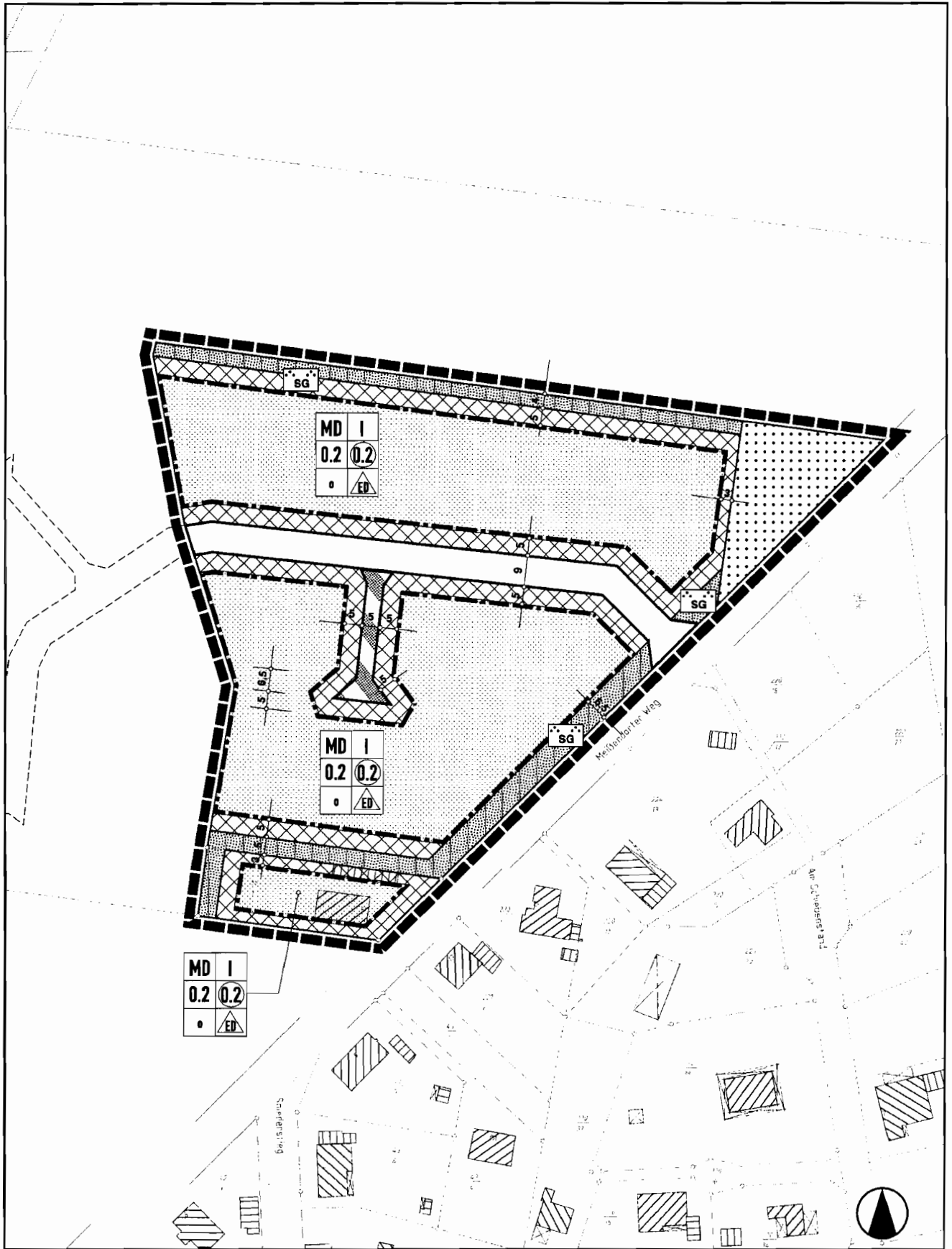
**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELT-  
UNGSBEREICHES DES  
BEBAUUNGSPLANES

**LEGENDE**

GEMEINDE WINSEN (ALLER) OT BANNETZE - B-PLAN NR. 4 - OST - 1.ÄNDERUNG



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

M 1 : 1.500



# OT-BANNETZE - "MEISSENDORFER WEG - OS" <sup>4.75</sup>

## TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 0.0 Fassung der Baunutzungsverordnung

Die Festsetzungen basieren auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau land vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

### 1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im festgesetzten Dorfgebiet sind Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie Betriebe zur Bearbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse) ausgeschlossen.

Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig (gemäß § 5 Abs.3 BauNVO).

### 2.0 Nebenanlagen § 23 Abs. 5 BauNVO

In den Baugebieten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 3.0 Trauf- und Firsthöhen

Die Traufhöhe eingeschossig zulässiger Bebauung darf maximal 4,5 m und die Firsthöhe maximal 10,0 m betragen. Die Werte sind zur jeweils nächstgelegenen Verkehrsfläche zu messen.

### 4.0 Pflanzfestsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

#### 4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern

Private Grünfläche Saumgehölz

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern sind flächendeckend mit standortgerechten, im Naturraum heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Das Saumgehölz an dem Meißendorfer Weg darf für Zufahrten in einer Breite von 5,0 m unangetroffen werden, wenn ein flächengleicher Ausgleich im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Saumgehölzstreifen erfolgt.

Öffentlichen Verkehrsflächen

In den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist je 150 qm Verkehrsfläche mindestens ein standortgerechter, im Naturraum heimischer großkroniger, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2,0 m Breite und insgesamt 10,0 qm Fläche vorzusehen.

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

Privater Anpflanzungen

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

Erhaltung

Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls mit Nachpflanzungen aufzufüllen.

Pflanzenarten

Für alle Anpflanzungen sind standortheimische Bäume und Strücher in Anlehnung an die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Liste zu verwenden.

Für Laubbaumpflanzungen sind Bäume mit einem Stammumfang größer 16 cm zu verwenden.

In den Saumgehölzen sind hochwachsende Strücher (min 2.0 m) zu verwenden.

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer - Bergahorn
- pseudoplatanus
- Fagus sylvatica - Buche
- Fraxinus excelsior - Esche
- Quercus robur - Stieleiche
- Tilia platyphyllos - Sommerlinde

#### 2. Bäume II. Ordnung

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

#### 3. Strücher

- Corylus avellana - Haselnuss
- Cornus sanguinea - Hartweige
- Crataegus - Weissdorn
- monogyna

(nicht geeignet in Bereichen mit gewerblicher Obstanbau)

- Rhamnus frangula - Faulbaum
- Salix caprea - Salweide
- flex aquifolium - Stechpalme
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sambucus - Traubenholunder
- racemosa
- Viburnum opulus - gem. Schneeball

#### 4. Straßenbäume I. Ordnung

- Acer - Bergahorn
- Pseudoplatanus
- Quercus robur - Stieleiche
- Tilia cordata - Winterlinde

#### 5. Straßenbäume II. Ordnung

- Acer campestre - Feldahorn
- Betula pendula - Sandbirke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Sorbus - Eberesche
- aucuparia

### 6.0 Mindestgrößen

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im MD- beträgt 1250 qm.

## GESTALTUNGSREGELUNGEN

### 1.0 Dächer

#### 1.1 Dachform

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

#### 1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchdächer etc. sowie Dachanschnitte sind bis zu 50 % der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudesetze zulässig.

#### 1.3 Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad, die der Nebengebäude mit mindestens 20 Grad auszuführen.

Dachaufbauten sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen.

#### 1.4 Dachdeckung

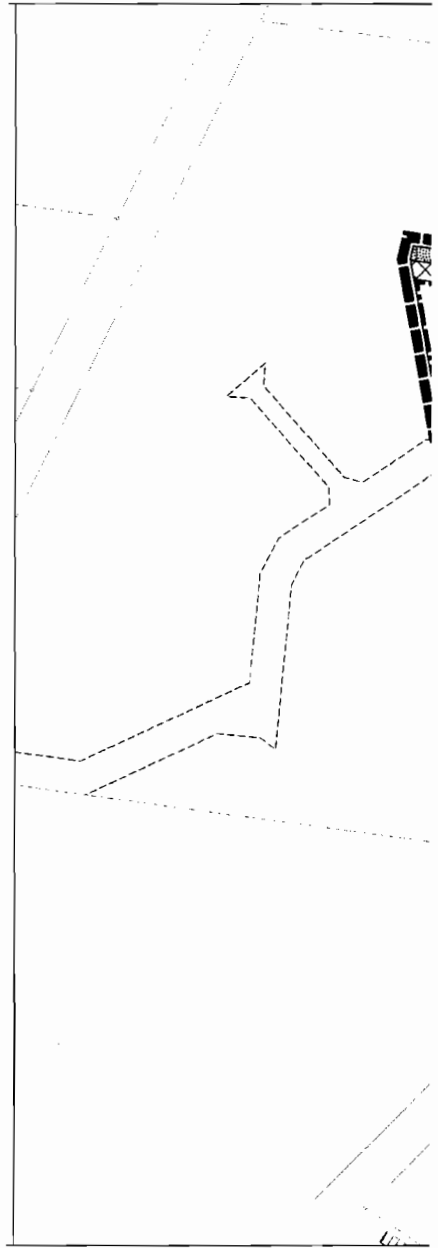
Für die Dachdeckung sind nur kleinteilige Dachsteine oder -ziegel unter Ausschluss glasierter Oberflächen zulässig.

### 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.

## TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



## VERFAHRENSVERMERKE

### Pfändel

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) den Bebauungsplan Nr. 04-Ost "Meißendorfer Weg-Ost" - 1. vereinfachte Änderung, OT Bannetze bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

### Vervielfältigungsvermerk

Kartengrundlage: Flurkartenwerk Flur Messtab 1 : 1000

Vervielfältigungserlaubnis für die Gemeinde Winsen (Aller) erteilt durch Ö.B.V.I. Riemann-Meyer

am

AZ.: \_\_\_\_\_

### Übereinstimmungsvermerk

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom \_\_\_\_\_). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zuzubildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 20.11.2001 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-Ost "Meißendorfer Weg-Ost", OT Bannetze beschlossen.

### Öffentliche Aus

Der Verwaltungs (Aller) hat in sei Entwurf der 1. Ä dung zugestimmt gemäss § Den Eigentümern Grundstück 13.12.2001 Gelt zum 04.01.2002

Winsen (Aller), den 22.03.2002

Celle, den \_\_\_\_\_

Winsen (Aller), den 22.03.2002

Winsen (Aller), de

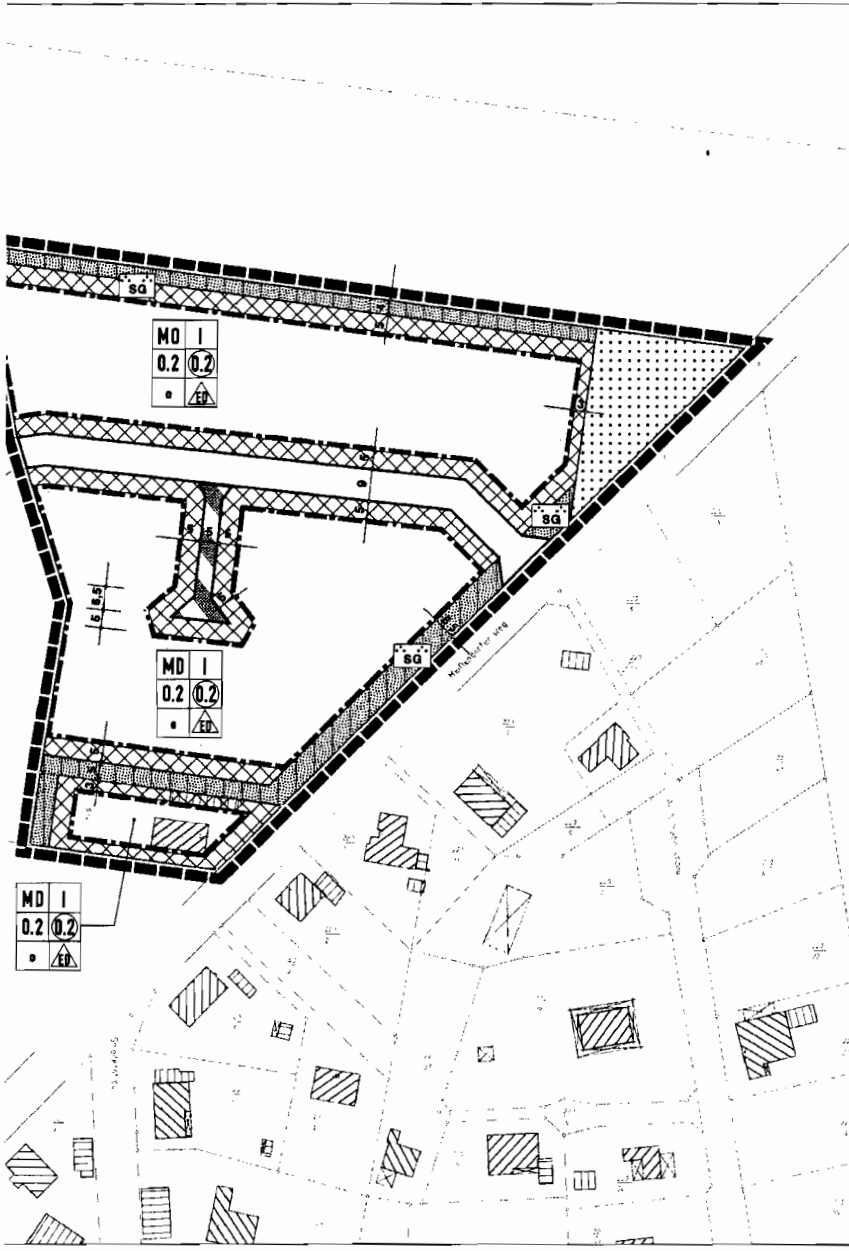
gez. Hemme  
(L.S.)  
(Bürgermeister)

gez. Hemme  
(L.S.)  
(Bürgermeister)

(L.S.)

# T<sup>II</sup> - NR. 04 - 01.ÄNDERUNG

MASSSTAB 1:2000



## GEMEINDE WINSEN (ALLER)

LANDKREIS CELLE - REGIERUNGSBEZIRK LÖNEBURG

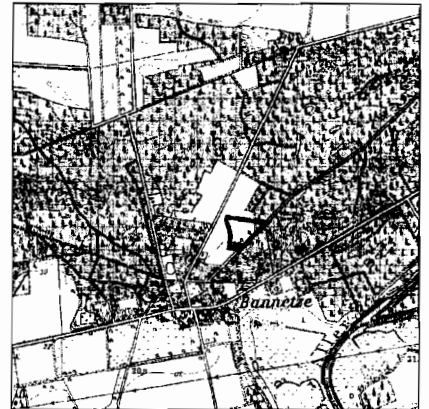
### PLANZEICHENERKLÄRUNG

<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>GRÜNFLÄCHEN</b>
DORFGEBIET (§ 5 BAUNVO)	SAUMGEHÖLZ PRIVAT
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>WALDFLÄCHEN</b>
GESCHOSSZAHL	WALD
0.2 GRUNDFLÄCHENZAHL	<b>BAUWEISE, BAUGRENZEN</b>
0.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL	BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 23 BAUNVO)
<b>BAUWEISE</b>	ÜBERBAUBARE FLÄCHE
OFFENE BAUWEISE	<b>SONSTIGE FESTSETZUNGEN</b>
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
<b>STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN</b>	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - PRIVATE ERSCHLIESSUNG

## GEMEINDE WINSEN (ALLER) 04 01 OST

REGIERUNGSBEZIRK LÖNEBURG - LANDKREIS CELLE

ORTSTEIL BANNETZE  
B-PLAN NR. 4 - OST  
"MEISSENDORFER WEG-OST"  
1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



ÜBERSICHTSKARTE

<b>Legung</b>	<b>Setzungsbeschluss</b>	<b>Veröffentlichung</b>
ausschuss der Gemeinde Winsen mer Sitzung am 20.11.2001 dem nderung und der Entwurfsbegründ- und die Durchführung der Beteil- 13 Abs. 1 BauGB beschlossen. 1 der von der Änderung betroffe- wurde mit Schreiben vom igenheit zur Stellungnahme bis jegeben.	Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 20.03.2002 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs.2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung nach § 10 BauGB und die Begründung nach § 9 (8) BauGB beschlossen.	Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 16.04.2002 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden. Die Bebauungsplanänderung tritt damit am 16.04.2002 in Kraft.
in 22.03.2002	Winsen (Aller), den 22.03.2002	Winsen (Aller), den 18.04.2002
gez. Hemme (Bürgermeister)	gez. Hemme (L.S.) (Bürgermeister)	gez. Hemme (L.S.) (Bürgermeister)

<b>Mängel bei Abwägung</b>	<b>Form- und Verfahrensfehler</b>
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Winsen (Aller), den _____	Winsen (Aller), den _____
(L.S.) _____ (Bürgermeister)	(L.S.) _____ (Bürgermeister)

<b>PLANVERFASSER</b>	<b>DATUM</b>	<b>GEZ.</b>	<b>GEPR.</b>	<b>V-STAND</b>
HANNOVER, DEN _____	04/2002	ge	p	

**P&R** PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
 HANNOVER  
 OLSENSTRASSE 2 30 519 HANNOVER  
 TEL. 0511 - 88 88 88 FAX 0511 - 888 07 88  
 0 10 20 40 60  
 MAßSTAB 1:2000