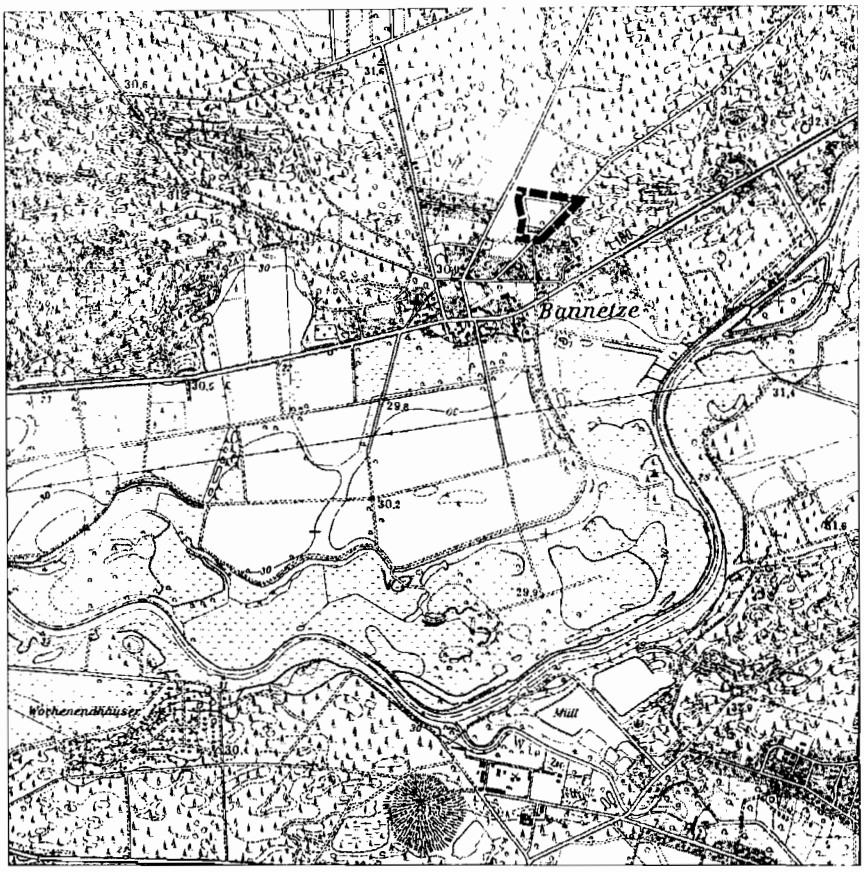
GEMEINDE WINSEN (ALLER) 04 OST

REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

ORTSTEIL BANNETZE
B-PLAN NR. 04 - OST
"MEISSENDORFER WEG-OST"



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.) _____
(Gemeindedirektor) i.A.

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.) _____
(Gemeindedirektor)

P&R 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" IM ORTSTEIL BANNETZE DER GEMEINDE WINSEN (ALLER)

1.0 VORBEMERKUNG

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 22.05.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Meißendorfer Weg" im Ortsteil Bannetze beschlossen. Der Plan wurde nach der Durchführung der Trägerbeteiligung und der Vorgezogenen Bürgerbeteiligung geteilt. Die weitere verfahrenstechnische Abwicklung erfolgte unter den Bezeichnungen:

- Bebauungsplan Nr. 4-Ost " Meissendorfer Weg-Ost"
- Bebauungsplan Nr. 4-West "Meissendorfer Weg-West"

Die Träger öffentlicher Belange wurden am Aufstellungsverfahren mit Schreiben vom 06.05.1999 beteiligt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 20.05.1999 bis 25.06.1999 durchgeführt.

In seiner Sitzung am 19.10.1999 hat der Verwaltungsausschuß dem Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 Ost "Meißendorfer Weg-Ost" im Ortsteil Bannetze einschließlich der Entwurfsbegründung und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung zugestimmt und beschlossen, diese Entwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentliche auszulegen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 06.12.1999 bis einschließlich 06.01.2000.

Die Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte in der Ratssitzung am 05.04.2001.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB als Satzung, mit der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung gemäß § 97 Abs. 1 Satz 1 NBauO als Satzung im übertragenen Wirkungskreis, vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 05.04.2001 beschlossen.

2.0 ERFORDERNIS DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

Die Gemeinde Winsen (Aller) hat sich seit 1993 verstärkt mit den Fragen der Entwicklung des Wohnbauflächenangebotes in der Gemeinde beschäftigt.

Erforderlich wurden diese Überlegungen, da die innerhalb der Gemeinde vorhandene Baulandnachfrage im Rahmen der bestehenden Bebauungspläne und im Rahmen der innerörtlichen Verdichtungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB nicht ausreichend befriedigt werden konnte.

Dieses traf für die zentrale Ortslage Winsen(Aller), aber auch für die einzelnen zur Gemeinde gehörenden Ortslagen zu.

Die Vorraussetzungen für diese Einschätzung basierte auf den Ergebnissen einer Entwicklungsstudie, die im Jahr 1993 erarbeitet wurde (GfL- Bremen 1993).

Die Ergebnisse dieser Studie zeigten auf, daß zur Entwicklung weiterer Wohnbauflächen vor allem die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich war.

Die Gemeinde Winsen (Aller) hat daher die 9. Änderung (Fortschreibung) des Flächennutzungsplanes mit der Zielsetzung eingeleitet, die Entwicklung der einzelnen Ortsteile zum ländlich geprägten, aber mit einer gut ausgebauten Infrastruktur ausgestatteten Wohnstandort fortzusetzen.

In diesem Zusammenhang wurden für die zu Gemeinde gehörenden Ortsteile verschiedene Bebauungspläne aufgestellt.

Für den Ortsteil Bannetze schafft der vorliegende Bebauungsplan Nr. 4 die bauleitplanerischen Vorraussetzungen zu Vergrößerung des Baulandangebotes innerhalb der Ortslage.

Die verfahrenstechnische Abwicklung erfolgt in zwei unter den Bezeichnungen:

- Bebauungsplan Nr. 4-Ost "Meissendorfer Weg-Ost"

- Bebauungsplan Nr. 4-West
  "Meissendorfer Weg-West"

durchgeführten Verfahren. Mit dieser Maßnahme soll einerseits gesichert werden, daß die Gesamtentwicklung in diesem Bereich nach einem städtebaulichen Konzept erfogt. Anderseits soll das Angebot an neuen Bauplätzen vorrangig den durch Eigenentwicklung hervorgerufenen Bedarf dienen.

Es wird befürchtet, daß bei einer ganzheitlichen Entwicklung das Baugebiet für die Abdeckung des Eigenbedarfes nicht mehr zur Verfügung steht.

Anmerkung:

Im nachfolgenden wird auf diese Teilung nur eingegangen, wenn die Unterscheidung aus verfahrenstechnischen Gründen erforderlich ist. Die Erläuterungen der Planung erfolgt weiterhin ganzheitlich unter Bezug auf den ungeteilten Geltungsbereich.

3.0 PLANGEBIET

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 "Meißendorfer Weg" liegt zwischen dem Höperlandsweg im Nordwesten und dem Meißendorfer Weg im Südosten. Der Bebauungsplan in der Straße Rübeland und im Bereich der Straße am Schießstand bildete das neue Gebiet ein zusammenhängenden Siedlungsbereich, der gleichzeitig den nordöstlichen Siedlungsrand der Ortslage von Bannetze darstellt.

Über die tangierenden Straßen ist der Bereich mit dem Ortskern direkt verbunden. Die Straßen selbst sind ausgebaut und übernehmen in dem nach Süden geführten Bereich bereits einseitige Erschließungsfunktionen für die direkt angrenzende Bebauung.

Das Plangebiet selbst ist Teil einer als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschafteter Bereich, der sich keilförmig vom Landschaftsraum im Norden bis in die Nähe des Ortskerns erstreckt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 wird die nördliche Teilfläche dieses Bereiches entwickelt. Hierdurch verbleibt eine innerörtliche größere Grünfläche, die vorerst weiter landwirtschaftlich genutzt werden wird.

Zukünftig stellt diese Fläche jedoch einen Bereich dar, der mit in das Nutzungsgefüge der Ortslage eingebunden werden kann. Die dörfliche Struktur von Bannetze erfordert jedoch nicht zwingend eine Bebauung dieses Bereiches, da durchaus Nutzungszustände vorstellbar sind, die diesen Bereich als Ergänzung der auch in Bannetze sich verstärkenden Freizeitnutzung herangezogen werden könnte. Insbesondere ist für diese Fläche eine Eignung für Pferdesport gegeben. Auch einer spätere Bebauung steht, sofern der Bedarf hierfür vorhanden sein sollte, nichts entgegen.

Der gesamte Planungsbereich des Bebauungsplanes Nr.4 umfaßt ein Gebiet in der Größenordnung von ca. 4 ha

Derzeitige Nutzung		Größe [ha]
1	Landwirt. Nutzfläche	3,74
2	Wald	0,10
3	vorh.Bebauung	0,11
Gesamt		3,95

Durch die Planungen werden die folgenden Nutzungsänderungen eingeleitet:

Zukünftige Nutzung		Größe [ha]
1	Grün_Privat	0,33
2	Grün_Kinderspielpatz	0,07
3	MD - Dorfgebiet	3,08
4	Wald	0,11
5	Verkehrsfläche Privat	0,04
6	Verkehrsfläche öffentlich	0,32
Gesamt		3,95

Teilbereich Ost:
Gesamtgröße 2.02 ha

Zukünftige Nutzung		Größe [ha]
1	MD - Dorfgebiet	1,57
2	Verkehr_Fläche_öffent.	0,14
3	Verkehr_Fläche_Private	0,02
4	Wald	0,11
5	Grün_Privat	0,01
6	Grün_Saumgehölz	0,17
Gesamt		2,02 ha

3.1 GELTUNGSBEREICH

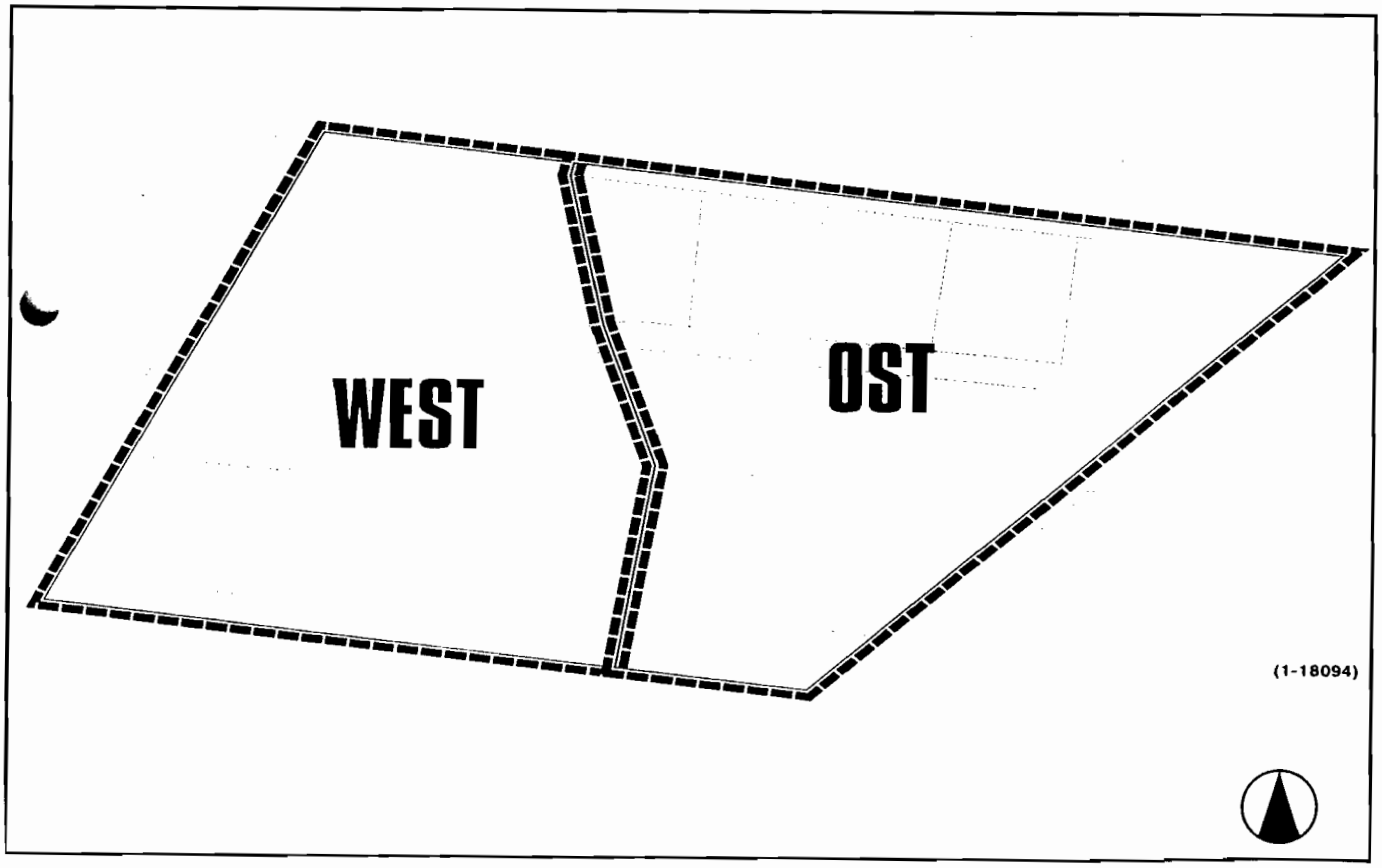
Der Planungsraum des Bebauungsplanes Nr. 4 "Meißendorfer Weg" umfaßt einen Bereich, der sich in Lage und Dimensionierung an dem westlich angrenzenden Baugebiet Rübeland orientiert und sich nach Osten hin so entwickelt, daß einmal die innerhalb des Bereiches vorhandene Altbebauung mit in den Geltungsbereich aufgenommen wird und zum anderen der heute schon vorhandenen nordöstliche Siedlungsrand der Bebauung entlang der Meißendorfer Weges aufgenommen wird.

Die genaue Lage und die Begrenzung ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung.

3.2 ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNGS-STRUKTUR

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 werden wesentliche Veränderungen innerhalb der Ortslage von Bannetze in Bezug auf die Bevölkerungsstruktur eingeleitet. Je nach Intensität der Bebauung bezogen auf die Bevölkerung ergeben sich Zuwachsraten in der Größenordnung von ca. 20 %. Der Bebauungsplan stellt somit einen wesentlichen Entwicklungsfaktor für die nächste Zeit dar. Das Plangebiet soll daher so entwickelt werden, daß eine Integration der hier neu anzusiedelnden Bevölkerungsteile weitestgehend so erfolgen kann, daß es nicht einer wesentlichen Veränderung der Bevölkerungsstruktur des Ortes kommt.

Es ist davon auszugehen, daß ein Teil der Grundstücke für den innerhalb des Ortes und für den aus dem direkt angrenzenden Raum bestehenden Eigenbedarf benötigt wird.



TEILUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES PLANGEBIETES NR. 4 M 1 : 2.500

In diesem Zusammenhang ist es wünschenswert, daß die Erschließung des Baugebietes nicht ganzheitlich zu einem Zeitpunkt erfolgt, sondern, daß das Bauflächenangebot einen längeren Zeitraum abdeckt, um Ansiedlungswilligen, die sich aus dem in der Region vorhandenen Eigenbedarf herleiten, über einen längeren Zeitraum zur Verfügung zu stehen.

- Hierzu wurde der Bebauungsplan Nr.4 geteilt.

- Der Teilbereich Ost ist in der nachfolgenden Darstellung gekennzeichnet.

Für die Festsetzung innerhalb des Baugebietes ergeben sich hieraus keine Konsequenzen. Im Rahmen der Erschließung wird jedoch derzeit auch an einer abschnittsweisen Entwicklung gedacht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes selbst sehen eine quantitative Veränderung der vorhandenen Nutzungsstruktur vor.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen quantitative Veränderungen der vorhandenen Nutzungsstruktur vor.

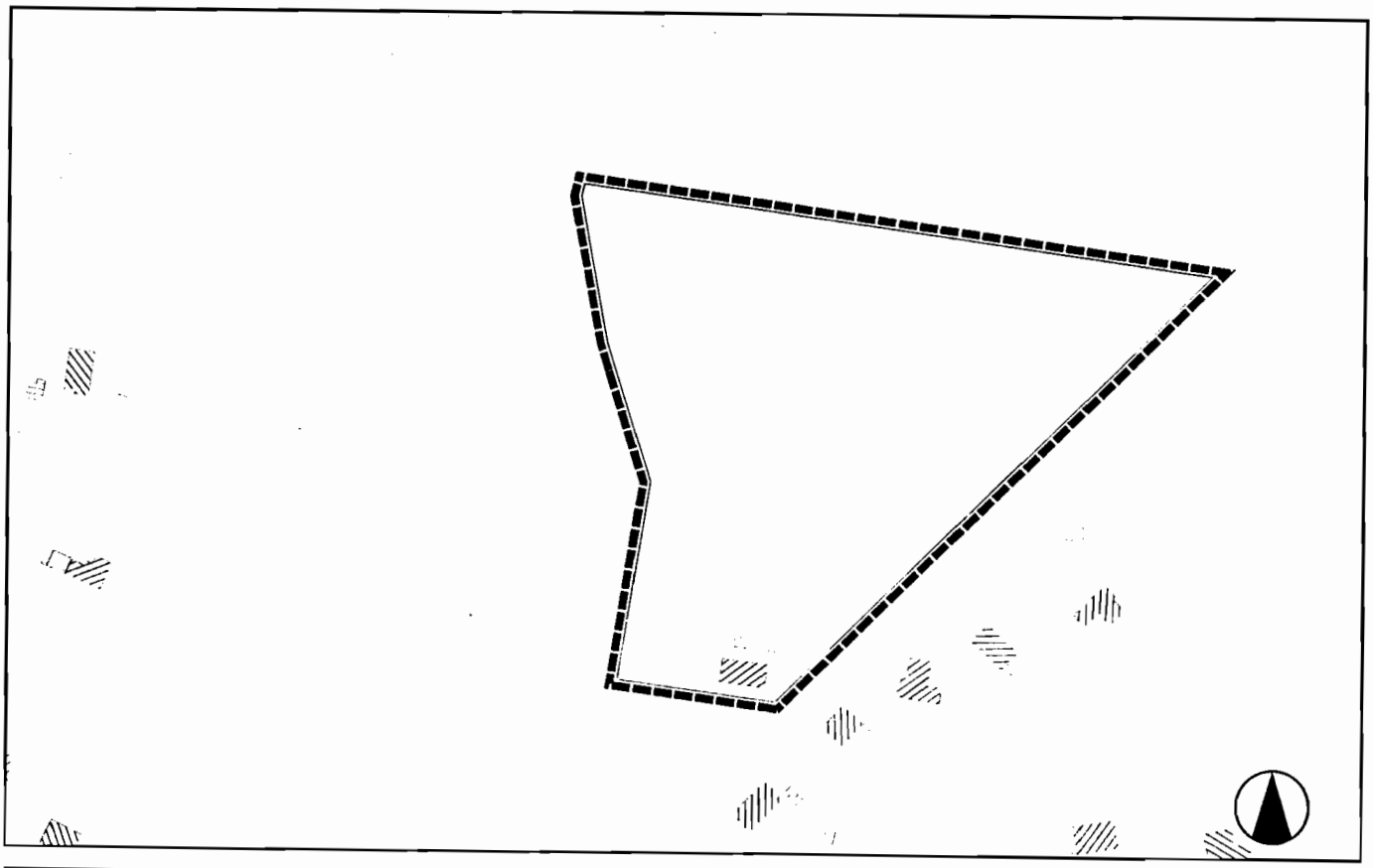
Die Planung führt zu folgenden quantitativen Zusammenhänge:

- durch den Bebauungsplan werden ca. 29 Grundstücke bei Grundstücksgrößen um 1250 qm ermöglicht.

Setzt man eine Wohnbelegungsdichte von ca. 3.5 Personen pro Grundstück/ Wohneinheit an, so ermöglicht dieses Baugebiet die Zunahme der Bevölkerung in einer Größenordnung von bis zu 100 Personen.

4.0 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 "Meißendorfer Weg" wird derzeitig landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet selbst ist Teil eines Bereiches, der keilförmig von Norden aus in das Siedlungsgebiet von Bannetze hereinragt und somit 3-seitig von vorhandener Bebauung umschlossen wird. Innerhalb des Planungsraumes selbst befindet sich ebenfalls eine bauliche Anlage.



GELTUNGSBEREICH DES TEILBEBAUUNGSPLANES NR.4 OST — M 1 : 2.500

Entsprechend dieser großräumigen Einbindung ist die Fläche besonders geeignet, eine Sieldungserweiterung vorzunehmen, ohne daß hierdurch größere Eingriffe in bestehende Landschaftsräume vorgenommen werden. Bedeutsam in diesem Zusammenhang ist, daß die Entwicklung des Ortes Bannetze zum Allertal hin immer in Bereiche eingreift, die höhere Schutzwürdigkeit besitzen. Eine Entwicklung nach Osten oder Westen entlang der vorhandenen Landesstraße würde gleichezeitig stärker in vorhandenen Landschaftsräume eingreifen, als es für den derzeitig für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 der Fall ist.
Bedeutsame naturräumliche Elemente werden durch den Bebauungsplan nicht verändert. Lediglich im Nordosten wird ein kleiner Teilbereich mit in den Bebauungsplan einbezogen. Dieser Teilbereich bleibt jedoch in seiner derzeitigen Nutzungsstruktur bestehen und stellt innerhalb des Bebauungsplanes ein Bindungsglied zwischen planungsrechtlich angesicherten Saumgehölzen, die den Planungsraum nach außen hin abgrenzen, dar.
Mit der Maßnahmen werden jedoch Flächen, die derzeitig dem Naturraum zuzurechnen sind, für Bebauungszwecke beansprucht. Hieraus ergeben sich Veränderungen, die sich auf den Naturhaushalt auswirken.

Diese Auswirkungen werden nachfolgend näher betrachtet und die aufgrund des Eingriffes erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dargelegt.

4.1 BESTANDSBEWERTUNG

Die verbalargumentative Einschätzung der Situation sowie die nachfolgende Bilanzierung der Nutzungsveränderungen zeigen auf, in welcher Form (quantitativ und qualitativ) der Ausgleich zu erfolgen hat.

4.1.1 BODEN- UND WASSERHAUSHALT

Die Bebauung führt zu einer Versieglung des Bodens. Hiermit verliert der überbaute Bereich seine Funktion als Fläche für die Grundwasserneubildung. Die Auswirkung selbst lassen sich jedoch dadurch auf ein Mindestmaß reduzieren, daß alle anfallenden Oberflächenwasser innerhalb des Grundstückes durch entsprechende Anlage versickert werden. Die im Plangebiet vorherrschenden Bodenart läßt eine problemlose Versickerung zu. Der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt wird außerdem durch die geringe Überbaubarkeit der Baugrundstücke begrenzt, so daß für die Versickerung anfallender Oberflächenwasser ausreichend Flächen innerhalb der Grundstücke zur Verfügung stehen.

4.1.2 FLORA UND FAUNA

Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung hat zu Artenarmut innerhalb des Plangebietes geführt. Die angrenzenden Bereiche werden bereits durch eine Bebauung vorgeprägt, die aufzeigt, daß mit einer Bebauung der Artenreichtum zunimmt. Zur Sicherung der Einbindung des Gebietes in den umliegenden Landschaftsraum sollten jedoch den Grundstücken direkt als Verbundsystem zugeordnete Saumgehölze vorgesehen werden, damit einerseits der Übergang zwischen Landschaftsraum und privaten Hausgärten naturnah erfolgt und zum anderen innerhalb des Plangebietes eine Gehölz- und Freiflächenstuktur entsteht, die aufgrund ihrer Herausnahme aus dem eigentlichen Hausgartenbereichen mit zur Schaffung neuer Lebensräume für Flora und Fauna beiträgt.

4.1.3 LANDSCHAFTSEINBINDUNG

Die Landschaftseinbindung des Plangebietes beschränkt sich im wesentlichen auf die nördliche Abgrenzung. Nur hier besteht noch der direkte Übergang zwischen Siedlung und Landschaftsraum.

In diesem Bereich sind daher Maßnahmen erforderlich, die mit dazu betragen, den Übergang harmonisch zu gestalten. Insbesondere gilt es in diesem Bereich die sonst auf den Landschaftsraum gestaltete Wald- und Gehölzkulisse so aufzunehmen, daß die baulichen Anlagen nicht direkt an den Landschaftsraum angrenzen.

Auch für die Planung kann durch den oben bereits genannten Saumgehölzstreifen erfolgen, da dieser bei ausreichender Breite und entsprechend hoher Bepflanzung (ca. 2 m und höher) mit dazu beträgt, den Übergang landschaftsverträglich zu gestalten.
Die innerörtliche Freifläche, die auch zukünftig auch noch der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, wird dann allseitig von Bebauung umgrenzt. Im wesentlichen entspricht das auch heute schon der hier vorzufindenden Situation. Grundsätzlich ist, wenn ein landwirtschaftliche Betriebstätigkeit in diesen Bereichen weiterhin möglich ist, dieser Fläche für die weitere Ortsentwicklung bedeutsam, da gerade so eine große innerörtliche Freifläche, die eventuell aus der ackerwirtschaftlichen Nutzung heraus genommen wird, als innerörtliche größerer Grünfläche für beide Zwecke den dörflichen Charakter des ganzen Ortes verstärken würde.

4.1.4 KLIMAFAKTOREN

Für das Klima und die Luftqualität des umliegenden Raumes besitzt der engere Geltungsbereich aufgrund seiner Einbindung in bestehende Siedlungsräume Bedeutung.

Die Größe der angrenzenden Siedlungsräume sind jedoch im Zusammenhang mit der Bebauung und aufgrund der großräumigen Kaltluftschneise, die im Verlauf der Aller den Raum bestimmt, nur von geringer Bedeutung. Probleme im klimatischen Bereich und in Bezug auf die Luftqualität werden durch eine Bebauung nicht hervorgerufen.

4.2 EINSCHÄTZUNG DER AUSWIRKUNG

Nachhaltige ökologische Risiken sind mit der Realisierung der Maßnahmen nicht verbunden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft erfordern jedoch konkrete Kompensationsmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Maßnahmen in diesem Sinne sind:

- Laubbaumanpflanzungen auf den Baugrundstücken
- Gestaltung des Straßenraumes durch entsprechende Begrünung
- Saumgehölze zum Landschaftsraum
- extensive Bebauung der einzelnen Grundstücke
- Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser auf den Grundstücken
- Reduzierung der Versieglung auch im öffentlichen Raum (Pflasterung und seitliche Versickerungsmulden)

Der Umfang leitet sich aus der nachfolgend aufgeführten Bilanzierung der einzelnen Flächenarten des Bestandes und des Zustandes nach Planrealisierung ab.

4.3 BEWERTUNGSRAHMEN DER BILANZIERUNG

Die ökologische Wertigkeit ergibt sich als Ergebnis einer Multiplikation der nachfolgenden Faktoren:

- Flächengröße
  (einheitlich in in ha oder qm)

- Biotoptyp,
  entsprechend dem Bewertungsrahmen Rheinland-Pfalz
  Dem Biotoptyp versiegelte Straße ist der untere Grenzwert 0,0 zugeordnet.

  Der Typ "Biotop nach § 28 NNatG" erhält den oberen Grenzwert 1,0.

- Bei Baugebieten werden nur die Freiflächenanteile der Baugebiete berücksichtigt.
  Faktor = Gesamtfläche x (1.0 - (GRZ x 1.5))

In der nachfolgenden Tabelle sind die jeweiligen Flächenansätze mit den dem Biotoptyp zugeordneten Faktor und dem Freiflächenanteil multipliziert und gruppenweise zusammengefaßt.

Die Bewertung des Planbereiches "Meißendorfer Straße" führt auf dieser Grundlage zu folgenden Ergebnissen:

Bewertung der Ausgangssituation	12.054,77
Bewertung der Planungssituation	10.253,70

Der Ausgangswert wird durch die Bewertungsziffer der Planung leicht unterschritten. Dieser Umstand wird durch Pflanzmaßnahmen, die der Bebauungsplan vorsieht, ausgeglichen.

Das rechnerische Defizit von ca 1800 Bewertungspunkten wird wie folgt ausgeglichen:

Innerhalb des Bebauungsplanes©

Pflanzung von Straßenbäumen ca.33 Pkt./ Baum

- Pro anzupflanzenden Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2.0 m Breite und im Mittel 10.0 qm vorzusehen.

Es werden somit ca 55 Bäume erforderlich. Die Gemeinde Winsen(Aller) wird diese Maßnahme im Zusammenhang mit der Bau der Planstraße, der Stichwegerschließung und auf dem Kinderspielplatz ausführen.

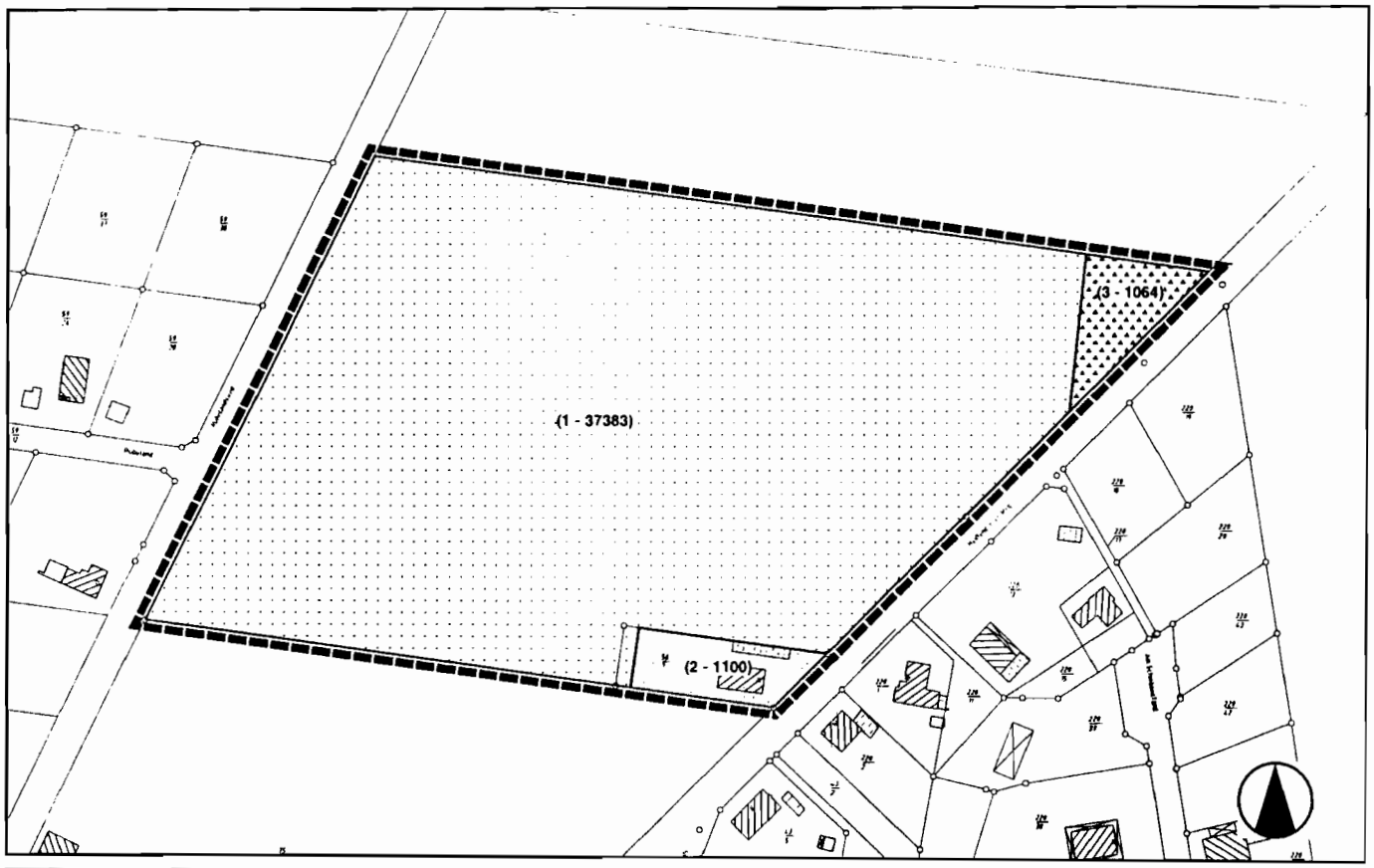
AUSGANGSSITUATION

1	37382,64	0.3 - Intensive Land- /Forstwirtschaft	11.214,79
2	1100,34	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.7	308,10
3	1063,76	0.5 - Wald in Reinkultur	531,88
			12.054,77

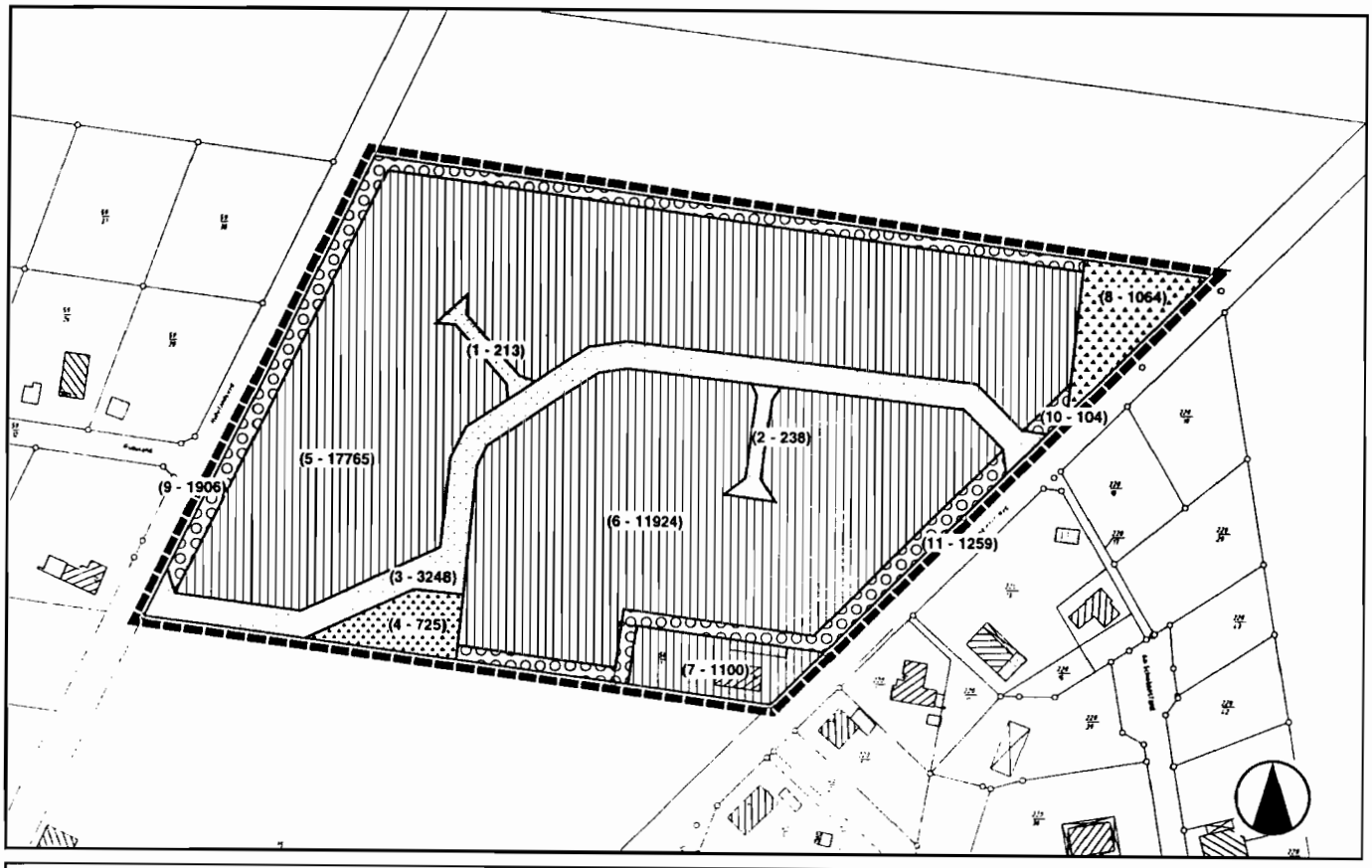
PLANUNGSSITUATION

1	213,15	0.1 - Pflasterflächen	21,32
2	238,41	0.1 - Pflasterflächen	23,84
3	3248,14	0.1 - Pflasterflächen	324,81
4	725,27	0.4 - Kinderspielplätze	290,11
5	17765,25	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.55	3.908,36
6	11923,72	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.55	2.623,22
7	1100,34	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.55	242,07
8	1063,76	0.5 - Wald in Reinkultur	531,88
9	1905,67	0.7 - Feldgehölze	1.333,97
10	103,87	0.7 - Feldgehölze	72,71
11	1259,16	0.7 - Feldgehölze	881,41
			10.253,70

GEMEINDE WINSEN (ALLER) OT BANNETZE - B-PLAN NR.4 - OST- "MEISSENDORFER WEG - OST"



BILANZIERUNG - BESTAND **M 1 : 2.500**



BILANZIERUNG - PLAN **M 1 : 2.500**

5.0 EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE WINSEN

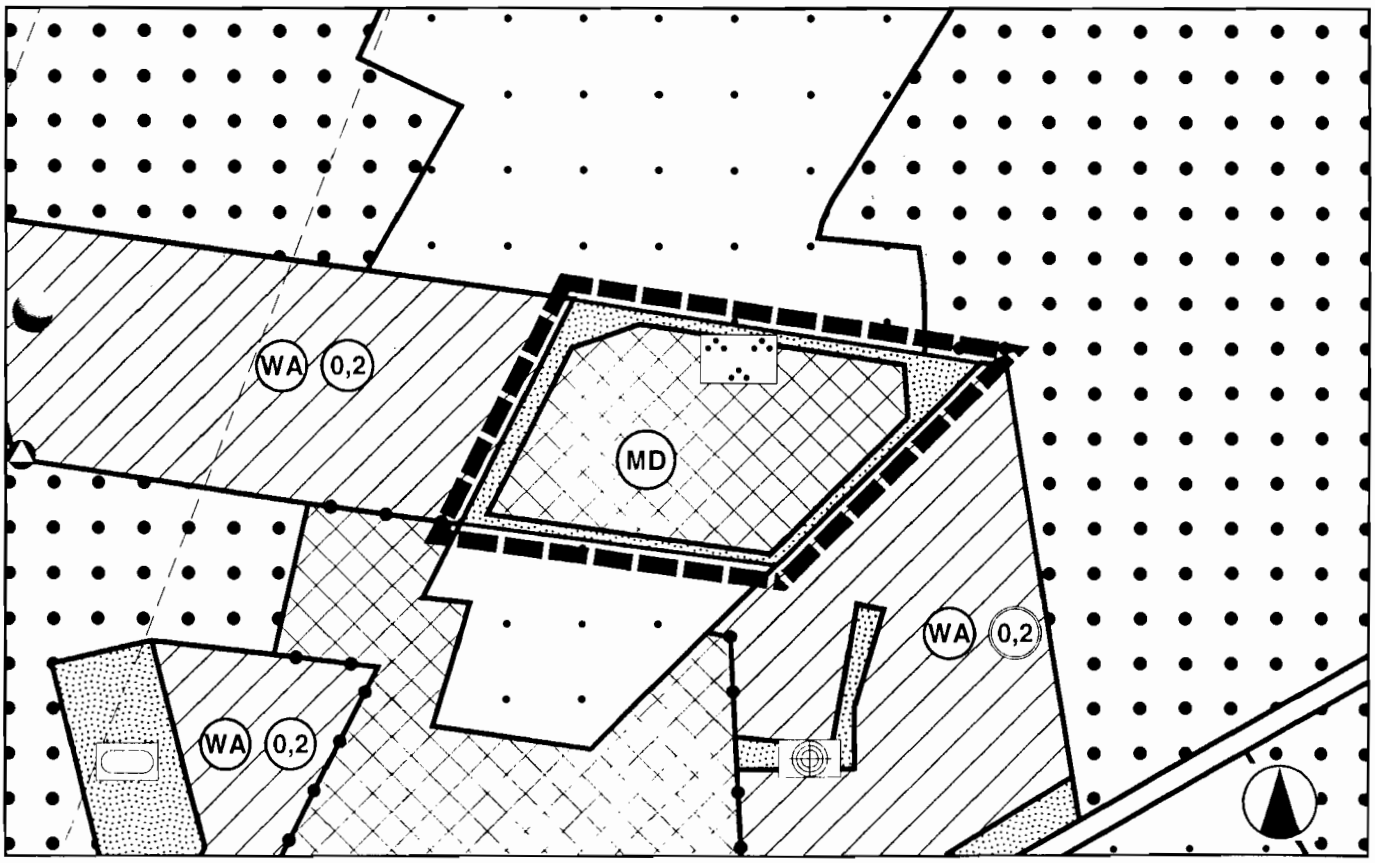
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Ortsteil Winsen (Aller) läßt sich nur bedingt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ableiten.

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr.4 wurde im Rahmen der 11.Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohngebiet dargestellt. Die detaillierte Auseinandersetzung im Rahmen des Änderungsverfahres, und hier insbesondere mit den Zielen der Raumordnung, hat zu einer Änderung geführt. Der Planbereich 11.1 soll nun als Dorfgebiet entwickelt werden.

Hierzu führte das Ergebnis der Beratung im Rahmen des 11. Änderungsverfahrens:

Um einerseits dem Planungsanspruch der Gemeinde Winsen (Aller) Rechnung zu tragen und andererseits die Bedenken der Bezirksregierung Lüneburg und des Landkreises Celle hinreichend zu beachten, wurde seitens der Raumordnung empfohlen, eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung durch die Wandelung der Festsetzung "Wohnbaufläche" in "Dorfgebiet" ("MD") herzustellen.

Der Ortsteil Bannetze weist bis heute überwiegend dörfliche, durch die Landwirtschaft geprägte Strukturen auf. Auch bei einer rückläufigen Entwicklung in der Vollerwerbslandwirtschaft bietet die Ortslage günstige Voraussetzungen für den Erhalt und die Entwicklung von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben und Hobbytierhaltungen ggf. in Verbindung mit einer extensiv betriebenen Fremdenverkehrsnutzung (z.B. einem kleinen Reit- und Fahrbetrieb).



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 5.000

Unter dem Aspekt, daß im Randbereich von Verdichtungsräumen, hier: Ordnungsraum Hannover, ein zunehmender Siedlungsdruck auf die umliegenden ländlichen Gemeinden festzustellen ist, oftmals verbunden mit speziellen Nutzeransprüchen (große Baugrundstücke, erhöhtes Ruhebedürfnis der "Stadtflüchtlinge", Bezug zur freien Landschaft, Pferdehaltung etc.), kann es Aufgabe der ländlichen Gemeinden sein, durch die Nutzungsform gestaltbare, sich in die traditionelle Entwicklung einfügende Siedlungsbereiche zu schaffen, die gleichwohl die Interessen der heimischen Bevölkerung und die differenzierten Ansprüchen der künftigen Dorfbewohner berücksichtigen.

Der Ortsteil Bannetze der Gemeinde Winsen (Aller) im Spannungsfeld zwischen dem Ordnungsraum Hannover, dem Mittelzentrum Celle und dem Erholungsraum MeißendorferTeiche / Allertal ist in besonderer Weise geeignet, die Aufgabe eines ländlichen Siedlungsplatzes mit einem maßvollen, zielgerichteten Entwicklungsansatz zu erfüllen."

Hinzu kommt, daß der Bereich an den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich angrenzt. Mit Belastungen, die für diese Tätigkeit typisch sind ist somit zu rechnen. Insbesondere ist zu beachten:

Weiter westlich des Plangebietes wird ein Dieselaggregat für eine landwirtwirtschaftlich genutzte Beregnungsanlage betrieben. Von dieser Anlage gehen Lärmimmissionen aus. Insbesondere ist während der Sommermonate auch mit nächtlichen Betrieb zu rechnen, da sich so Verdunstungsverluste minimieren lassen.

Die Größenordnung der Lärmimmissionen ist für den ländlichen Raum ortsüblich und im Rahmen der Gebietskategorie Dorfgebiet hinzunehmen. Zur Vermeidung von Konflikten könnte bei der Bauausführung der nach Norden hin ausgerichteten Räume durch Einbau entsprechender schalldämmender Fenster diesem Umstand Rechnung getragen werden. In der Regel ist jedoch davon auszugehen, daß allein schon das geschlossene isolierverglaste Fenster ausreichend Schallschutz bietet.

Hierdurch wurde eine erneute Flächennutzungsplanänderung erforderlich, die als vereinfachte Änderung durchgeführt wird.

Der Bebauungsplan kann somit nach Abschluß des eingeleiteten Verfahrens entsprechend § 8 BauGB in Übereinstimmung mit den dann wirksamen Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplanes aufgestellt werden.

6.0 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.

6.1 ELEKTRIZITÄT

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Avacon AG - Helmstedt sichergestellt.

6.2 WASSERVERSORGUNG

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

6.3 ABWASSERBESEITIGUNG

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

6.4 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Die Oberflächenwasser sollen auf den jeweiligen Grundstücken flächenhaft verrieselt werden.

Probleme bezüglich der Verrieselung 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 Becken-versickerung). Die Bedarfsflächen für die erforderlichen Versickerungsanlagen sind von der 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. Auf den evtl. Einbau von Abscheideranlagen zur Zurückhaltung von auf Fahrbahnen, Park- und Stellflächen mit dem Regenwasser abgeschwemmten Kohlenwasserstoffen wird hingewiesen.

6.5 ABFALLBESEITIGUNG

Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis 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 den beiden Stichstraßen erfolgt, da die beiden Privatstichwege von den schweren Abfallentsorgungsfahrzeugen nicht anfahren werden können, über die Haupterschließungsstraße.

6.6 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

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

Der Grundschutz an Löschwasserbedarf muß für dieses Baugebiet mind. 800 l/min betragen. Es sind in einem Abstand von mind. 250 m Löschwasserentnahmes©tellen 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.

6.7 GASVERSORGUNG

Die Avacon AG, Helmstedt ist für die Versorgung des Baugebietes mit Gas zuständig.

6.8 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.

6.9 KOSTEN

Die Erschließung ist durch die bereits ausgebaute Straße gesichert. Zusätzliche Kosten kommen daher auf die Gemeinde nicht zu.

6.10 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 Niederlassung 1, Postfach 9011, in 30001 Hannover, Ressort SuN 15, Telefon (0511) 308-9515, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

7.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND FESTSETZUNGEN

Das Baugebiet wird, entsprechend der Vorprägung des angrenzenden Ortskerns und der besonderen Situation in Bannetze als Dorfgebiet entwickelt.

Mit der Gebietskategorie Dorfgebiet soll in Bannetze die Möglichkeit geschaffen werden, auf großen Grundstücken innerhalb einer ländlichen und auch noch landwirtschaftlichen geprägten Umgebung einer besonderen Art des ländlichen Wohnens zu realisieren, die innerhalb der Gemeinde Winsen in dieser Aufprägung sonst nicht vorkommt.

Aus dieser Zielvorstellung leitet sich einmal die Lage der Verkehrsflächen ab. Es sich relativ tiefe Grundstücke vorgesehen, die bei einer entsprechenden Breite zu Grundstücksgrößen führen, die deutlich über dem sonst als normal einzustufenden Baugrundstück liegen. Der Bebauungsplan sieht hierfür die als gesonderte Festsetzung bei der Dimensionierung der Baugrundstücke auf mindestens 1250 qm vor.

Innerhalb der Ortslage Bannetze übernimmt das Dorfgebiet innerhalb des Bebauungsplanes "Meißendorfer Weg" aber nicht eine mit den alten Dorfgebieten vergleichbare Aufgabenstruktur. Die Charakteristik des Mischgebietes soll sich vielmehr auf den Wohnanteil innerhalb eines Mischgebietes konzentrieren, der nur in sofern Umnutzungsmöglichkeiten des Mischgebietes ergänzt wird, wie diese konfliktfrei in eine überwiegend dem Wohnen dienende Bebauung integrierbar sind.

Für landwirtschaftliche Entwicklungen stehen auf der einen Seiten die Bereiche, die heute noch durch landwirtschaftliche Betriebstätigkeit geprägt sind, zur Verfügung. Ein direkter Bedarf, der innerhalb des Siedlungsbereiches abgedeckt werden muß, und der ausschließlich für landwirtschaftliche Zwecke zur Verfügung stehen sollte, ist innerhalb der Ortslage nicht erkennbar.

Durch die Festsetzung der Gebietskategorie Dorfgebiet wird außerdem auch der Lage des Gebietes entsprochen.

Es grenzt direkt an den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich an.

Mit Belastungen, die für diese Tätigkeit typisch sind ist somit zu rechnen.

Insbesondere ist zu beachten:

- Weiter westlich des Plangebietes wird ein Dieselaggregat für eine landwirtwirtschaftlich genutzte Beregnungsanlage betrieben. Von dieser Anlage gehen Lärmimmissionen aus. Insbesondere ist während der Sommermonate auch mit nächtlichen Betrieb zu rechnen, da sich so Verdunstungsverluste minimieren lassen.

  Die Größenordnung der Lärmimmissionen ist für den ländlichen Raum ortsüblich und im Rahmen der Gebietskategorie Dorfgebiet hinzunehmen. Zur Vermeidung von Konflikten könnte bei der Bauausführung der nach Norden hin ausgerichteten Räume durch Einbau entsprechender schalldämmender Fenster diesem Umstand Rechnung getragen werden. In der Regel ist jedoch davon auszugehen, daß allein schon das geschlossene isolierverglaste Fenster ausreichend Schallschutz bietet.

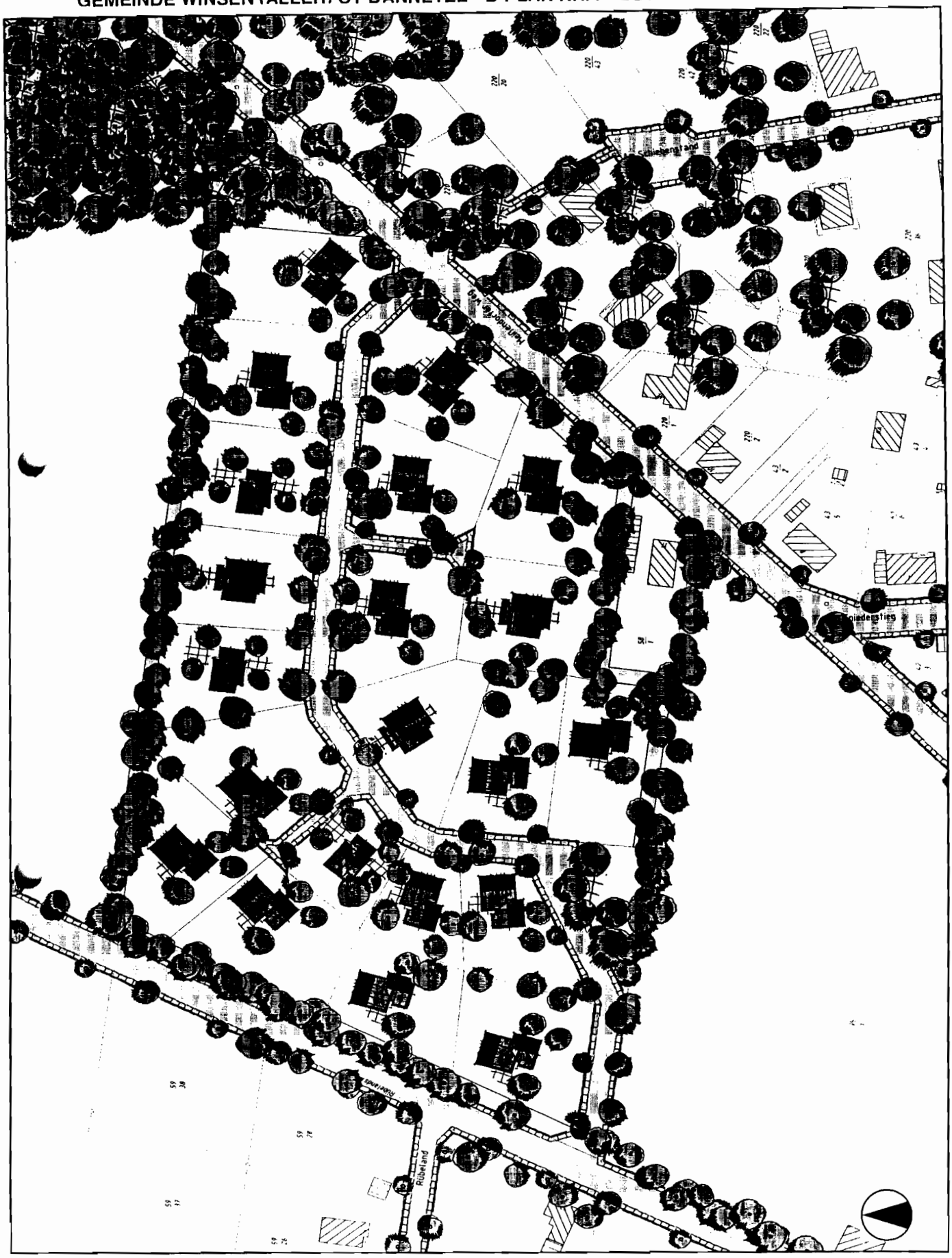
7.1 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung erfolgt über das den Planungsraum tangierende Straßennetz. Die Verbindungsstraße zwischen dem Meißendorfer Weg im Südosten und dem Rübelandweg im Nordwesten wird jedoch nicht gradlinig durch den Bereich geführt, sondern schafft eine Verbindung, die allein schon durch ihre Linienführung verkehrsberuhigenden Charakter hat. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt bis auf die Grundstücke im Südwesten am Rübelandweg von dem neuen Straßennetz aus. Im Bereich des Rübelandweges besteht die Möglichkeit, das dort vorgesehene Saumgehölz zum Zwecke der Grundstückserschließung zu unterbrechen.

Zur Erschließung hinterer Grundstücke sieht der Bebauungsplan Stiche vor. Die Stiche sind als private Verkehrsflächen festgesetzt.

Mit der Aufnahme in den Bebauungsplan soll jedoch gewährleistet werden, daß die angestrebte Grundstücksparzellierung auch bei der Realisierung des Baugebietes erhalten bleibt.

GEMEINDE WINSEN (ALLER) OT BANNETZE - B-PLAN NR.4 - OST- "MEISSENDORFER WEG - OST"



STÄDTEBAULICHER ENTWURF M 1 : 1.500

7.2 ART UND MASS DER NUTZUNG

Das Baugebiet wird einschließlich der bereits vorhandenen Bebauung als Dorfgebiet festgesetzt. Mit dieser Gebietscharakteristik soll erreicht werden, daß in diesem Bereich Nutzungen, die über den Nutzungskatalog, der im allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, entwickelt werden dürfen. Die Grenze wird jedoch in Richtung der landwirtschaftlichen Betriebstätigkeit gezogen. Die Regelungen im einzelnen sehen daher vor, daß die Entwicklung der Mischgebiete nur in dem Umfang zulässig ist, wie gewährleistet werden kann, daß eine Störung des in diesem Gebiet überwiegend zu realisierenden Wohnens nicht gestört wird.

GESCHOSSZAHL

Das Umfeld des Planungsraum wird von eingeschossiger Bebauung geprägt. Entsprechend wird auch für den neu zu entwickelnden Bereich eine eingeschossige Bebauung angestrebt.

Zur Absicherung der hieraus resultierenden Gebäudehöhe sieht der Bebauungsplan noch die Festsetzungen der maximalen Traufhöhe und der maximalen Firsthöhe vor.

Die Traufhöhe wird mit maximal 3.5 m, die maximale Firsthöhe mit 10.0 m festgesetzt. Dieses ermöglicht kleinere Sockel- und/ oder Drempelzonen.

GRUNDFLÄCHENZAHL

Die Grundflächenzahl berücksichtigt das sich bereits aus der vorhandenen Bebauung ergebende offene Siedlungsbild und wird mit 0,2 festgesetzt. Entsprechend den Regelungen der BauNVO ist bei der Bebauung zu berücksichtigen, daß zusätzlich nur noch weitere 10 % der zukünftigen Grundstücksfläche durch flächenversiegelnde bauliche Anlage, wie Nebengebäude, Terrassen und Garagenzufahrten, angelegt werden dürfen.

Hierdurch wird die Anregung gegeben, Befestigungen - soweit wie möglich - als wassergebundene Decken, die keine Beeinträchtigung für die Grundwasserneubildungsrate mit sich bringen, vorzusehen.

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Die Geschoßflächenzahl ist, entsprechend der eingeschossigen Bauweise, ebenfalls mit 0,2 vorgesehen. Auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung in ihrer derzeit wirksamen Fassung ist der Ausbau von Dachböden ohne Anrechnung auf die Geschoßfläche zulässig.

7.3 BAUWEISEN

Das Umfeld wird durch offene Bauweise gekennzeichnet. Entsprechend sieht der Bebauungsplan ebenfalls eine offene Bauweise vor.

Die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der offenen Bauweise werden durch die Forderung, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, dahingehend eingeschränkt, daß keine über die vorgesehene Nutzungsintensivierung in diesem Gebiet stattfinden kann.

7.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Innerhalb des Bebauungsplanes werden nur geringe Einschränkungen der Überbauung der Grundstücke vorgesehen. Zum einen ist ein Abstand zur Straße und zum anderen ein Abstand zu den im Bebauungsplan festgeschriebenen Grünzonen vorgesehen. Die Festsetzungen ermöglichen somit eine relativ freie Anordung der Baukörper auf dem Grundstück.

Die Regelung, daß Nebenanlagen wie Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, verändert somit lediglich die Extremlagen dieser Anlagen auf dem Grundstück.

7.5 KINDERSPIELPLATZ

Innerhalb des Baugebietes kann es aufgrund der vorgesehenen Parzellierung und der vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten eine Wohnfläche in der Größenordnung von ca. 7.000 bis 10.000 qm Geschoßfläche führen. Entsprechend den Regelungen des Nieders. Kinderspielplatzgesetzes ist hierfür eine Spielplatzfläche in der Größenordnung von ca. 200 qm erforderlich. Im Bebauungsplan wird daher an zentraler Stelle eine Fläche als Kinderspielplatz festgesetzt, die eine Größenordnung von ca. 700 qm aufweist. Diese Größenordnung liegt einmal deutlich über den Mindestanforderungen, die das Nieders. Kinderspielplatzgesetz mit 300 qm festschreibt. Zum anderen lassen sich auf dem Kinderspielplatz ausreichende Gehölzanpflanzungen sowohl zum Straßenraum als auch zur südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Freifläche vorsehen, die nicht zu einer Minimierung der Kinderspielplatzfläche führen. Darüberhinaus deckt er auch den Bedarf angrenzender Flächen mit ab. Hier gehört auch eine potentielle

Entwicklung der südlichen angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche für Wohnzwecke. In einem solchen Entwicklungsfall würde der Kinderspielplatz an zentraler Stelle zur Verfügung stehen, und könnten soweit wie möglich nach Süden erweitert werden und ließe gleichzeitig die entsprechende Umgestaltung der Flächen eine verkehrliche Anbindung in den südlichen Raum zu.

Im Bereich der Kinderspielplatzes sind nur solche Pflanzen- und Sträucherarten vorzusehen, die nicht giftig bzw. mindergiftig sind.

7.6 PFLANZENARTEN

Für die Anpflanzungen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Gehölze zu wählen, um sicherzustellen, daß das neue Baugebiet in angemessener ional-typischer Weise in den bestehenden Siedlungsraum eingegliedert wird.

Für die für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind ausschließlich landschaftstypische Bäume und Sträucher vorzusehen. Die nachfolgende Liste gilt für die zu verwendenden Anpflanzungen als Anhaltspunkt.

1. Bäume I. Ordnung

Acer plantanoides	- 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 fragula	- Faulbaum
Salix caprea	- Salweide
Ilex aquifolium	- Stechpalme
Sambucus nigra	- Schw.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

7.7 GESTALTUNGSREGELUNGEN

Im einzelnen wurden die folgende Festsetzungen getroffen:

7.7.1 DÄCHER

Insbesondere Dächer und Dachformen einer Siedlung stehen im Blickfang des Betrachters.

Die Verwendung von orts- und regionstypischen Dachsteinen und -formen ergeben ein harmonisch-einheitliches Bild der Dachlandschaft, welche in besonderen Maße den ersten Eindruck eines neuen Siedlungsbereiches prägt.

Bezüglich der Farbgestaltung der Dachflächen sollen keine gesondert geregelten Anforderungen gestellt werden.

Ungewünscht und damit auch ausgeschlossen sind hingegen glasierte Oberflächen, da sie optisch immer negativ in Erscheinung treten (Reflektion).

Bezüglich der Form der Hauptdächer sowie auch der Dachaufbauten und der Dachneigung sind ebenfalls einschränkende Vorschriften vorgesehen.

In Niedersachsen und auch im Winsener Raum sind die Dächer üblicherweise als symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer ausgeführt worden. Diese Dachformen sollen auch weiterhin maßgeblich sein, damit keine Fremdformen die einheitliche Erscheinung benachteiligen.

7.7.2 EINFRIEDUNGEN

Bei der Gestaltung der Einfriedungen soll im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift die Anordnung ort- und regionsuntypischer Bauarten und -materialien verhindert werden. Deshalb wird, um auch bei Einfriedungen sicherzustellen, daß die für die Gemeinde Winsen (Aller) geltenden Gestaltungsanforderungen eingehalten werden, die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als Steinmauer, als lebende Hecke oder als Holzzaun mit vertikaler Gliederung (Holzstakettenzaun) zugelassen.

Damit die Einfriedung jeweils nicht zu sehr in den Vordergrund tritt, wird parallel dazu geregelt, daß die Höhe der Einfriedungen nicht höher als 140 cm sein darf. Bezugspunkt für diese Höhe ist die Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche/Erschließungsstraße.

8.0 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft P & R
Olbersstraße 2
30519 Hannover
Tel. 0511-83 58 60

Hannover, den 15.11.1999

Die Begründung hat in der Zeit vom 06.12.1999 bis 06.01.2000 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer wurden am 25.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat der Gemeinde hat die Begründung in seiner Sitzung am 05.04.2001 beschlossen.

Winsen (Aller), den 06.04.2001

GEMEINDE WINSEN (ALLER) 5 LANDKREIS CELLE

Der Gemeindedirektor
i.A.

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

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

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) werden ausgeschlossen.

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 Sträuchern

Private Grünfläche Saumgehölz

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

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.

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 Dauptgebäude 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.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD — DORFGEBIET (§ 5 BAUNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I — GESCHOSSZAHL

0.2 — GRUNDFLÄCHENZAHL

(0.2) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE

O — OFFENE BAUWEISE

ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - PRIVATE ERSCHLIESSUNG

GRÜNFLÄCHEN

SG — SAUMGEHÖLZ PRIVAT

WALDFLÄCHEN

WALD

BAUWEISE, BAUGRENZEN

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

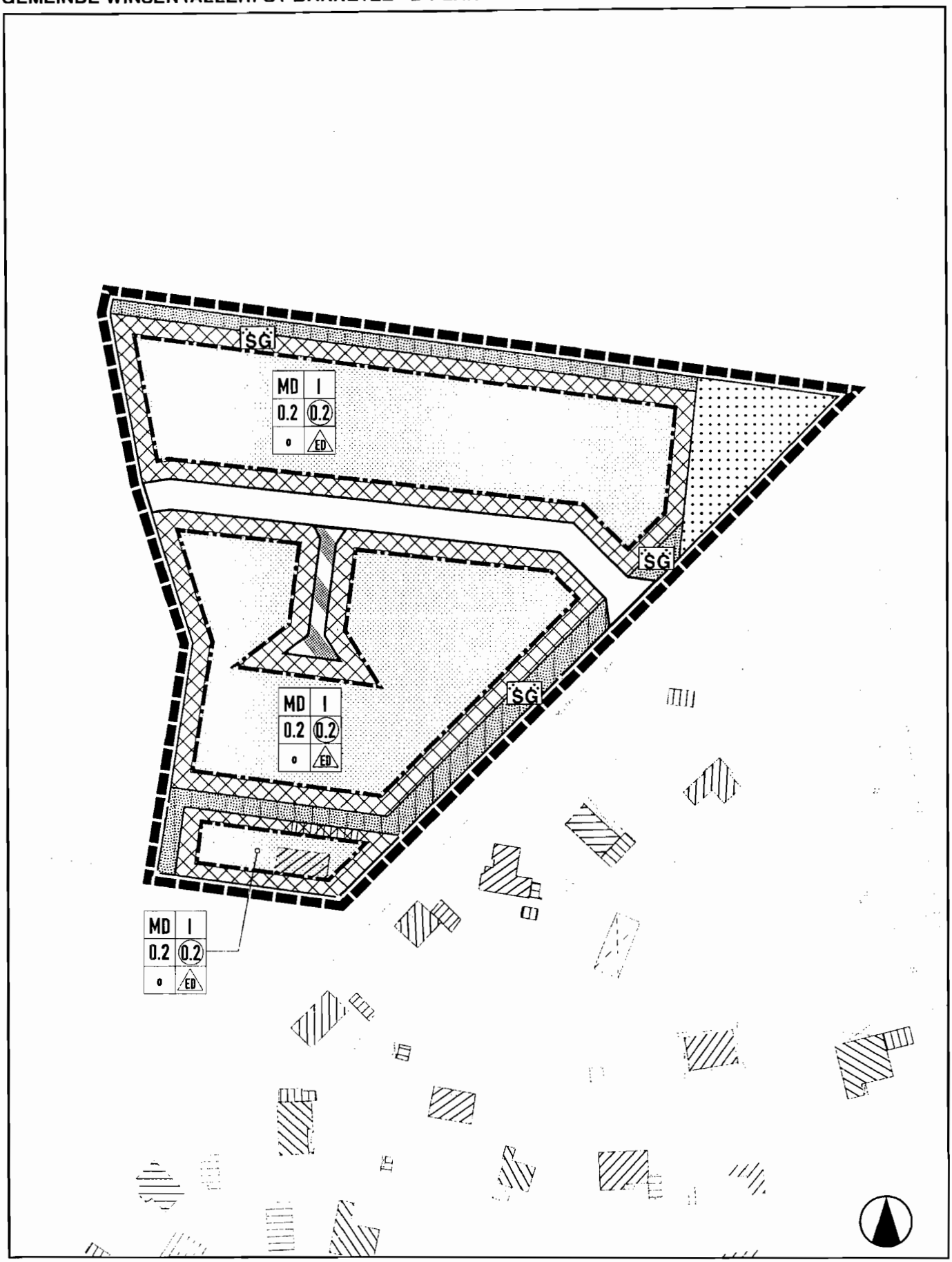
ÜBERBAUBARE FLÄCHE

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

LEGENDE

GEMEINDE WINSEN (ALLER) OT BANNETZE - B-PLAN NR.4 - OST- "MEISSENDORFER WEG - OST"



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN M 1 : 1.500

OT - BANNETZE - B-PLAN NR.4 - OST "MEISSENDO

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 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

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

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) werden ausgeschlossen.

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 Sträuchern

Private Grünfläche Saumgehölz

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächendeckend mit standortgerechten, im Naturraum heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
Im Bereich des südlichen Rübeland Weges sin bis zur Einbindung der Straße Rübeland Unterbrechungen zur Grundstückserschliessung im einer Breite bis zu 7,5 m pro Grundstück zulässig.

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 18 cm zu verwenden.

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

6.0 Mindestgrössen

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

GESTALTUNGSREGELUNGEN

1.0 Dächer

1.1 Dachform

Die Dächer der Hauptgebaude sind als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdacher auszuführen.

1.2 Dachaufbauten

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

1.3 Dachneigung

Die Dächer der Deuptgebäude 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 klarteilige 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

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) den Bebauungsplan Nr. 04-Ost "Meißendorfer Weg-Ost" OT. Bannetze bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen als Satzung beschlossen.

Winsen (Aller), den 06.04.2001

(L.S.)

(Bürgermeister)

(L.S.)

(Gemeindedirektor)

Vervielfältigungsvermerk

Kartengrundlage: Flurkartenwerk
Flur
Masstab 1 : 1000

Vervielfältigungserlaubnis für die Gemeinde Winsen (Aller) erteilt durch: O.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 zubildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Celle, den __.__.____

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 22.05.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-Ost "Meißendorfer Weg-Ost", OT. Bannetze beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäss § 2 Abs. 1 BauGB am 13.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Winsen (Aller), den 06.04.2001

(L.S.)

(Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 19.10.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes, der Entwurfsbegründung und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung haben vom 06.12.1999 bis 06.01.2000 gemäss § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

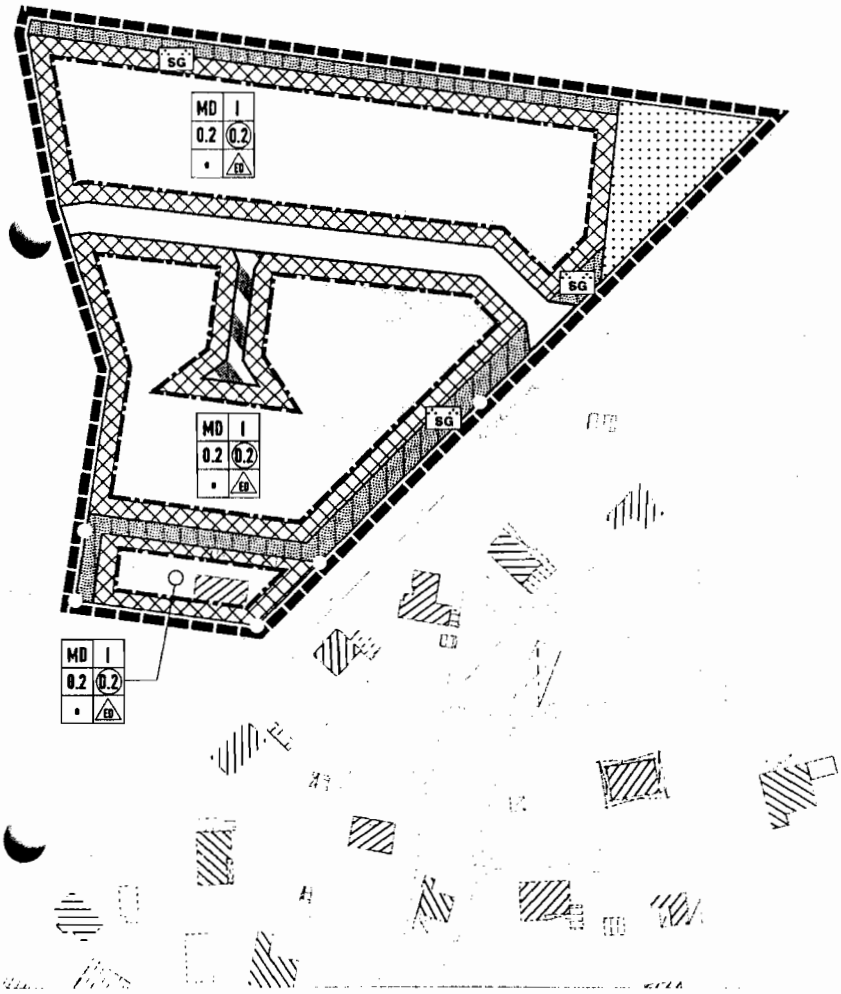
Winsen (Aller), den 06.04.2001

(L.S.)

(Gemeindedirektor)

RFER WEG-OST"

MASSTAB 1 : 2150



GEMEINDE WINSEN (ALLER)

LANDKREIS CELLE - REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD — DORFGEBIET (§ 5 BAUNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I — GESCHOSSZAHL

0.2 — GRUNDFLÄCHENZAHL

(0.2) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE

0 — OFFENE BAUWEISE

ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - PRIVATE ERSCHLIESSUNG

GRÜNFLÄCHEN

SG — SAUMGEHÖLZ PRIVAT

WALDFLÄCHEN

WALD

BAUWEISE, BAUGRENZEN

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

ÜBERBAUBARE FLÄCHE

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

GEMEINDE WINSEN (ALLER) 04 OST

REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

ORTSTEIL BANNETZE

B-PLAN NR. 04 - OST

"MEISSENDORFER WEG-OST"

ÜBERSICHTSKARTE

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 05.04.2001 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung nach § 10 BauGB, die Begründung nach § 9 (8) BauGB sowie die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung nach § 97 Abs 1 satz 1 NBauO beschlossen

Winsen (Aller), den 05.04.2001

(L.S.)

(Gemeindedirektor)

Veröffentlichung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 20.04.2001 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit am 20.04.2001 in Kraft

Winsen (Aller), den 23.04.2001

(L.S.)

(Gemeindedirektor)

Mängel bei Abwägung

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

Winsen (Aller) den _____

(L.S.) _____

(Gemeindedirektor)

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.) _____

(Gemeindedirektor)

PLANVERFASSER	DATUM	GEZ.	GEPR.	V-STAND
HANNOVER, DEN _____	11/1999	gs	p	3.2

P&R PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

HANNOVER