

## I. Allgemeine Begründung / Entwicklung aus dem Fl.N.Plan

An der Ostseite der Ortslage Bannetze ist im Flächennutzungsplan - Fassung 1976/77 - anschließend an den Schießstand und zwischen dem Meißendorfer Weg sowie der Bremer Straße (L 180) eine noch unbebaute Fläche als WA = allgemeines Wohngebiet dargestellt. Zur Vorbereitung der verkehrlichen und sonstigen Erschließung und anschließender Bebauung zwecks Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohngrundstücken soll der vorliegende verbindliche Bebauungsplan aufgestellt werden.

## II. Besondere Merkmale des Planes

### 1. Kartenunterlage, Planbereich

Die zeichnerischen Festsetzungen und zugehörigen Texte werden auf einer vermessungstechnisch einwandfreien Karte M.1:1000 aufgetragen, hergestellt einschließlich der Übersichtskarte M.1:25000 vom Katasteramt Celle. Vervielfältigung ist der Gemeinde für die Bauleitplanung erlaubt worden. Außer dem Baugebiet und Waldstreifen entsprechend den Darstellungen im gültigen Fl.N.Plan sind folgende kleinere Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen worden : 12 m breiter Streifen an der Ostseite, damit der erforderliche 25 m messende Brandschutzstreifen nicht voll ins Baugebiet fällt; Eckfläche Fl.st. 220/7 zur Festsetzung der verkehrsgerechten Ausbildung und Sichtfreihaltung Alter Postweg/Planstraße I/L 180; Dreieck vom Dorfgebiet zwischen Altem Postw. und Landesstraße zum gleichen Zweck.

### 2. Art der baulichen und sonstigen Nutzungen

Der Hauptteil des Plangebietes wird wie im Fl.N.Plan vorbereitet, als WA festgesetzt, landwirtschaftliche Betriebe sind in den westlich anschließenden Siedlungsteilen nicht in Entfernungen vorhanden, die zu unzumutbaren Immissionen führen können. Auch das unbebaubare Teilstück vom Grundstück 220/7 ist WA. Dagegen ist wie im Fl.N.Plan dargestellt das erfaßte Teilstück an der Bremer Straße als MD = Dorfgebiet festgesetzt, hier nur als nicht überbaubare Teilfläche und auch ohne ein Nutzungsmaß auszuweisen.

Entlang der Landesstraße wird in 25 m Tiefe Fläche für forstwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen, damit das Wohngebiet mit einer gewissen Schutzzone gegen den Verkehrslärm und seine sonstigen Emissionen (Staub, Erschütterungen, Abgase, Licht) versehen bleibt. Auch die äußere 12 m breite Teilfläche des Brandschutzstreifens ist als Wald ausgewiesen, obwohl sie von Bewuchs freigemacht werden muß.

Der Schießstand schließlich erhält eine 3 m breite Verbreiterung vom westlichen Ende des Weges Ia aus bis neben das Schießstandsgebäude, damit die geplante Fußwegverbindung dort fortgesetzt werden kann. Der Stand selbst ist mit Boden abgedeckt und verursacht deshalb keine Störungen mehr.

### 3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Da eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen ist, werden die folgenden niedrigen Ausnutzungswerte festgesetzt : eingeschossig (I), 0,2 als Grund- und auch Geschößflächenzahl. Der Fl.N.Plan sieht als Durchschnitt der GFZ ebenfalls 0,2 vor.

Als Bauweise ist die offene festgesetzt, mit dem Zusatz „nur Einzel- und Doppelhäuser“. Diese Ausweisungen entsprechen der Bebauung in den benachbarten Siedlungsteilen.

Die beiden von Sichtdreiecken erfaßten Teilflächen benachbarter Baugebiete erhalten keine Ausweisungen über Maß der Nutzung und Bauweise, weil sie ohnehin nur aus nicht überbaubaren Teilstückchen bestehen.

#### 4. Brandschutzstreifen

Für den 25 m breiten sog. Brandschutzstreifen an der Ostseite des Planbereiches sind textlich einige Festsetzungen getroffen, die den zulässigen Bewuchs und Einfriedungen betreffen. Diese Zone soll einen gewissen gegenseitigen Schutz dagegen ergeben, daß ausgebrochenes Feuer von Grundstücken in den Wald übergreift und umgekehrt. Im äußeren 12 m breiten Teilstreifen muß gegen Bodenfeuer ein mindestens 4 m messender Abschnitt dauernd wund gehalten werden, d.h. ohne Gras oder sonstige bodenbedeckende Pflanzen, der Rest kann damit bewachsen sein. Hier sollen Bekämpfungsfahrzeuge operieren können, es dürfen deshalb keine Gräben und Wälle im Wege sein. Die innere und 13 m breite Zone kann zu den Grundstücken gehören, darf jedoch nur mit Rasen und Laubhölzern in Einzelstücken oder Gruppen bis zu dreien und mit Abständen bewachsen sein. Einfriedungen müssen hier aus nicht brennbarem Material bestehen.

### III. Verkehrliche Erschließung

Eine Planstraße geht vom Alten Postweg aus in das Plangebiet, wird mit geräumigem Wendepunkt abgeschlossen und erhält zwei Fußwegefortsetzungen nach Norden (zum Meißendorfer Weg) und Westen (zum Schießstand). Planweg Ia ist durch Verbreiterung im östlichen Teil auch als Erschließung für zwei rückwärtige Baugrundstücke vorgesehen. Die Planstraße soll 8,5 m breit werden, mit 5,5 m-Fahrbahn und beiderseitigen Gehwegen. Sie erhält öffentliche Parkflächen am Wendepunkt - damit dieser von behindernden ruhenden Fahrzeugen frei bleiben kann - und als Längsstreifen in der unteren Hälfte. Ihre Gesamtzahl entspricht etwa dem Verhältnis 1 P zu 3 WE. An der südlichen Parkfläche und am Wendepunkt sind zur Aufnahme anzupflanzender Straßenbäume zwei kleine Straßenbegleitgrün-Flächen festgesetzt.

Der Einmündungsbereich Postweg/L 180 ist einbezogen worden, damit die nötigen Erweiterungen der Straße und die Übersicht verbindlich ausgewiesen werden können. Durch entsprechenden Ausbau des neuen Straßenanschlusses wird sichergestellt, daß diese nicht direkt in die Bremer Straße mündet. Da hier bereits freie Strecke vorliegt, sind die Schenkel der freizuhaltenden Sichtflächen in der L 180 mit 120 m Länge ausgewiesen.

Die Straßenbegrenzungslinien entlang der Landesstraße und am Alten Postweg innerhalb der Sichtflächen sowie an der Planstraße I bei dem Waldstreifen erhalten Zu-/Ausfahrtsverbot.

### IV. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß ans vorhandene Netz des Ortsteils. Abwasserbeseitigung muß bis auf weiteres in Einzelklärung und örtlicher Verrieselung bestehen, für den späteren Anschluß an zentrale Klärung werden zur Zeit Vorplanungen vorgenommen. Eltversorgung erfolgt über das Netz des Versorgungsunternehmens, zusätzliche Trafostationen werden bei Bedarf an den von diesem gewünschten Stellen ausgewiesen. Müllabfuhr geschieht im Auftrage des Landkreises durch Spezialunternehmen.

V. Städtebauliche Werte

- 1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 3,211 ha  
 davon ist Grünfläche (Sch.std.) 84 qm  
 Waldfläche 6.165 qm  
 WA/MD in Sichtfl. 825 qm  
 Teil Alter Postw. 671 qm zusammen 0,775 ha

2. Das Bruttobaugebiet beträgt danach 2,436 ha

3. Verkehrsflächen

a) Straßen und Wege / Park- u. Str.grünfl.

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm	
Planstraße I	1,5/5,5/1,5	261	76	2.294	
Wendeplatz einschl. Parkfläche und Grün				291	
Planweg I a	6,0	43	25	283	
	3,0	25	--	75	
Planweg I b	3,0	62	12	198	
Parkstreifen einschl. Grün	2,0	36	--	72	
			zusammen	3.213 =	0,321 ha

b) Zusammen 13,2 % des Bruttobaugebietes

4. Das Nettobauland beträgt mithin 2,115 ha  
- es ist noch unbebaut -

5. Die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen  
21.150 x 0,2 = 4.230 qm.

6. Besiedlungsdichte : der Bebauungs-Entwurf stellt 21 neue Grundstücke dar, bei 1,33 WE je Grundstück (Einliegerwohn. in jedem dritten Einzelhaus) ergeben sich 21 x 1,33 = 28 WE. Und bei 2,5 Personen je WE können im Baugebiet 28 x 2,5 = 70 Einwohner hier angesiedelt werden, das sind 33 E je ha Nettobauland.

VI. Kosten der Plandurchführung / Finanzierung

1. Verkehrerschließung

Der Plan setzt 3.213 qm neue Verkehrsflächen fest, bei Annahme von 50,-- DM für Erwerb, Freilegung und erstmalige Herstellung der Anlagen je qm ergeben sich Gesamtkosten von 160.650,-- DM. Davon trägt die Gemeinde ihrer Satzung entspr. 16.065,-- DM = 10 %, während die danach übrig bleibenden 90% 144.585,-- DM auf die Anlieger zu verteilen sind.

2. Versorgungsleitungen

Die zunächst nur in Frage kommende Wasserleitung ergibt bei Ansatz von 40,-- DM/m und Längen von rd. 350 m Kosten von 14.000,-- DM, bei 60 DM/m 21.000,-- u. bei 80 DM/m 28.000,-- DM.

3. Grünanlagen / Brandschutzstreifen

Die geringfügige Erweiterung der Schießstand-Grünfläche wird bei den ausgewiesenen 84 qm und rd. 25,-- DM/qm für Erwerb, Freilegung und Herstellung des Durchgangs Gesamtkosten von 2.100,-- DM erfordern.

Die Anlage und spätere Unterhaltung des Brandschutzstreifens in dem äußeren 12-m-Streifen wird bei Ansatz von 1.500,-- DM je ha (Freilegung) mit rd. 600,-- DM Herstellungskosten und für Pacht sowie lfd. Unterhaltung jährlich auch mit 600,-- DM zu rechnen sein

4. Entschädigung für freizumachende Eckfläche vom Flurstück 220/7 läßt sich erst nach Verhandlungen festlegen.

Diese Gemeindeanteile der Kosten werden rechtzeitig in die Investitionsprogramme und Haushalte aufgenommen.

VII. Bodenordnung

Da die Erschließung im Einvernehmen mit den Grundeigentümern erfolgt, brauchen voraussichtlich keine bodenordnenden Maßnahmen durchgeführt zu werden.

VIII. Bebauungs-Entwurf

Als Bestandteil dieser Begründung ist auf der selben Kartenunterlage 1:1000 wie der Plan ein Bebauungs-Entwurf ausgearbeitet worden. Er stellt einige Planungselemente dar, die nicht nach § 9 BBauG festsetzbar sind : Straßenaufteilungen in Fahrbahnen und Gehwege, vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen, mögliche neue Gebäude und Bepflanzungen.

Die Begründung ist bei der Beratung der Auslegungsfassung des Planes erörtert worden und unter Berücksichtigung ggf. zu den Stellungnahmen gefaßter Beschlüsse ebenfalls beschlossen worden, in der Sitzung am 20.12.1979 .

Die Begründung hat in der Fassung vom JAN. 1980 gem. § 2a(6) BBauG zusammen mit dem Entwurf des Beb. planes in der Zeit vom 28.1. bis zum 3.3. 1980 öffentlich ausgelegen, nach ortsüblicher Bekanntm. vom 17.1. 1980 .



Winsen (Aller), d. 10.03 1980

*Linde*

Gemeindedirektor

WINSEN (Aller), d. 1980

Gemeindedirektor

Die Begründung ist in der Fassung vom 19 zusammen mit dem Entwurf des Beb. planes erörtert worden und in der dem als Sitzung beschlossenen Beb. plan entsprech. Fassung ebenfalls beschlossen worden, in der Sitzung am

Es wird hiermit bescheinigt, daß die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung von Januar 1980 so beschlossen worden ist und daß sie auch so ausgelegen hat.

WINSEN (Aller), den

Winsen (Aller), den 10. März 1980  
Gemeinde Winsen (Aller)



(Linde)  
Gemeindedirektor

Bürgermeister Gemeindedirektor