# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Winsen diesen Bebauungsplan Nr. 11 "Am Steinwehr", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Winsen, den 05.05.2025

L. S. <u>gez. Dirk</u> Oelmann

# Verfahrensvermerke

**Planunterlage** 

Liegenschaftskarte im Maßstab: 1: 1.000, Meißendorf, Flur 8 Kartengrundlage:

Quelle: © GeoBasis-DE/LGLN (2024)

> Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie öffentliche Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.12.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Die Bescheinigung gilt nur für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Hannover, den 30.04.2025

gez. Kai Tamms

Ingenieurbüro Drecoll PartG mbB Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 24.04.2025

gez. K. Kropp (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen hat in seiner Sitzung am 15.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Winsen, den 05.05.2025

L. S. gez. Dirk Oelmann

#### Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen hat in seiner Sitzung am 21.11.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 28.11.2024 ortsüblich bekannt

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom 29.11.2024 bis 03.01.2025 im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

L. S. gez. Dirk Oelmann Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Winsen hat den Bebauungsplan Nr. 11 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.04.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begrün-

Winsen, den 05.05.2025

L. S. gez. Dirk Oelmann Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Winsen wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Winsen im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Winsen, den 05.05.2025

L. S. gez. Dirk Oelmann Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Winsen ist gemäß § 10 Abs 3 BauGB am 06.05.2025 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 11 ist damit am 06.05.2025 in Kraft getreten.

Winsen, den 06.05.2025

L. S. gez. Dirk Oelmann

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 11 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 11 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Verletzung von Vorschriften

Winsen, den .

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

**GEMEINDE WINSEN** Der Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Art der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Allgemeine Wohngebiete

Geschossflächenzahl

Grundflächenzahl

offene Bauweise

Baugrenze

nur Einzelhäuser zulässig

nur Doppelhäuser zulässig

nicht überbaubare Fläche

überbaubare Fläche

0,3

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 394)

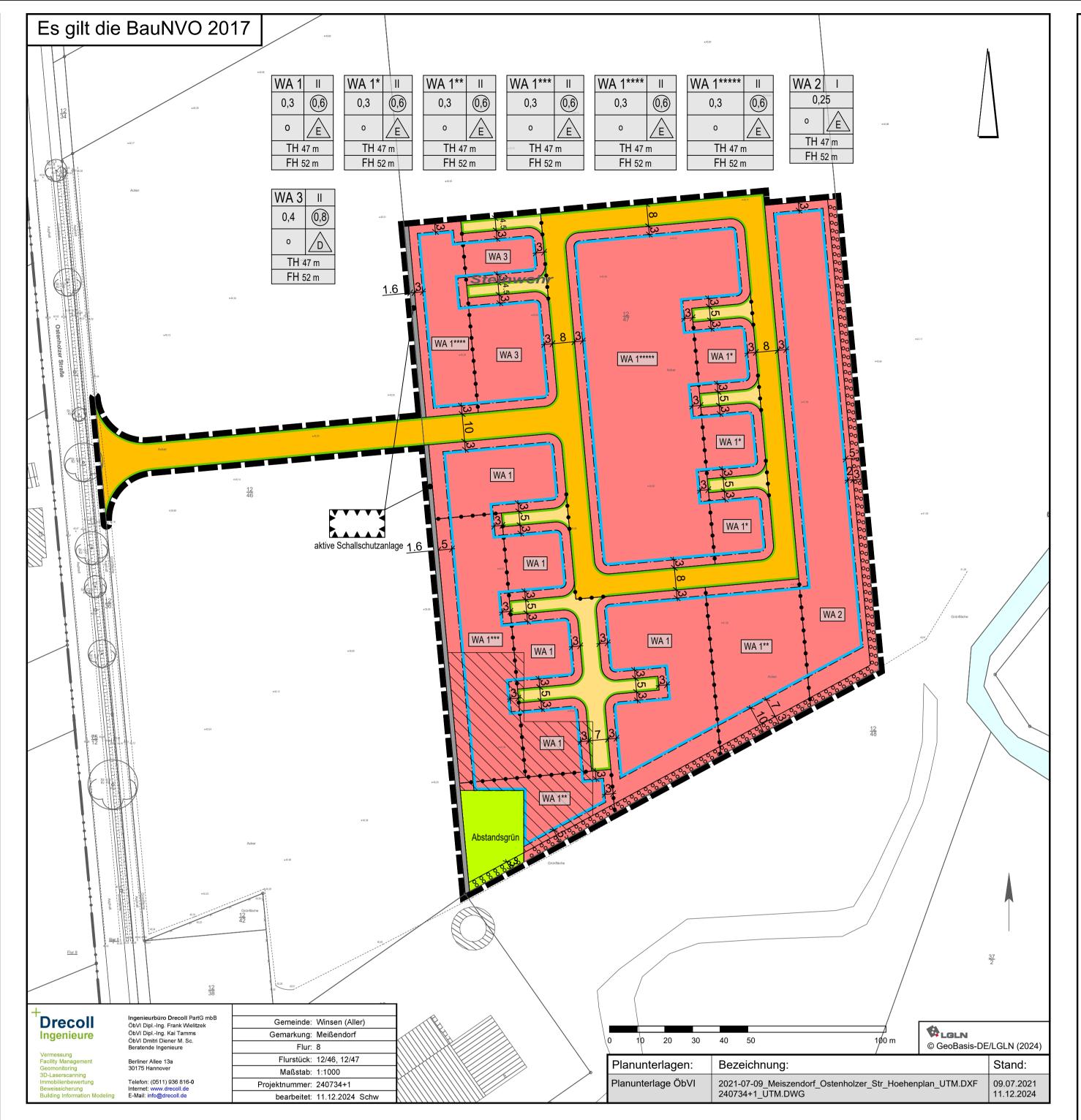
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBI. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBI. 2012, S. 46), zuletzt geänder

durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBI. 2024 Nr. 51) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember1990 (BGBI. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch

Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I, S. 1802)

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176)



# PLANZEICHENERKLÄRUNG TH = Traufhöhe über NHN FH = Firsthöhe über NHN

## Verkehrsflächen Öffentliche Straßenverkehrsflächen Private Verkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Grünflächen Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Abstandsgrün Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Sonstige Planzeichen Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes Aktive Schallschutzanlage/Lärmschutzwand Übergangsbereich gemäß Kommentar zu Anhang 7 der TA Luft mit mehr als 10 % Geruchsstundenhäufigkeiten, siehe Hinweis Nr. 8 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

# **Textliche Festsetzungen**

#### Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe.

Tankstellen.

- Maß der baulichen Nutzung/Anzahl der Wohneinheiten/nicht überbaubare Flächen /Bauweise/Mindestgrundstücksgröße/Höhe baulicher Anlagen
- (1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1\* bis \*\*\*\*\*, 1, 2 und 3 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bei
- Einzelhäusern und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) 1 Wohneinheit je mind, 600 gm WA 1 \* mind. 500 gm
- WA 1 \*\* mind 1.500 gm mind, 800 am
- WA 1 \*\*\*\* mind, 450 am mind, 650 am WA 2
- WA 3 mind, 250 gm Baugrundstück zulässig.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA 1\* bis \*\*\*\*\*, 1, 2 und 3 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO allgemein zulässig.
- (3) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1\* bis \*\*\*\*\*, 1, 2 und 3 gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die
- offene Bauweise. (4) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1\* bis \*\*\*\*\*, 1 und 2 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB eine

Mindestarundstücksaröße mind, 500 gm WA 1 \*\*\* mind, 800 gm mind, 450 gm

- mind, 900 gm WA 3 mind. 250 qm je Baugrundstück festgesetzt
- (5) Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO wird die Gebäudehöhe gemäß Planeinschrieb begrenzt. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und Normalhöhennull. Gemäß § 16 Abs.2 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO wird die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) gemäß Einschrieb im Planteil begrenzt. Bezugspunkte sind die Traufhöhe und Normalhöhennull.

Die für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 \* bis \*\*\*\*\*, 1 und 3 festgesetzte maximale Traufhöhe TH bezieht sich auf die Traufe oberhalb des II Vollgeschosses.

#### Aktiver Schallschutz

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind aktive Lärmschutzanlagen (Lärmschutzwände) zu errichten. Die verbleibenden Flächen bzw. die Lärmschutzwände sind mit Rankund Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.
- (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ist in den Wohngebieten WA 1 \* bis \*\*\*\*\*, 1 und 2 je vollständige 500 m² Baugrundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm (oder vergleichbar) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind nachzupflanzen.

Geeignete Arten für Laubbäume sind Eberesche, Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde, Schwarzerle, Wildapfel, Birke oder Vogelkirsche, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm.

Geeignete Arten für Obstbäume sind für Apfelbäume: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling, für Birnenbäume: Gute Graue, Köstliche von Charneu, Gellerts Butterbirne, für Kirschbäume: Lucienkirsche, Oktavia, Morellenfeuer, Hochstamm, 8 bis 10 cm Stammumfang.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen (P 1) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist eine zweireihige Heckenpflanzung aus heimischen standortgerechten Sträuchern anzupflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Die Anpflanzung ist lochversetzt mit einem Pflanzabstand von maximal 2,0 m anzulegen. Geeignete Arten können der nachfolgenden Pflanzliste entnommen werden (2mal verpflanzte

#### **Pflanzliste**

Feld-Ahorn Acer campestre Hainbuche Carpinus betulus Roter Hartriegel Cornus sanguinea Gewöhnliche Hasel Corylus avellana Zweigriffiger Weißdorn Crataegus laevigata Eingriffer Weißdorn Crataegus monogyna Pfaffenhütchen Euonymus europaeus Trauben-Kirsche Prunus padus Schlehe Prunus spinosa

Hunds-Rose Schwarzer Holunder Sambucus nigra Gewöhnlicher Schneeball Viburnum opulus Sämtliche Anpflanzungen und grünordnerische Maßnahmen sind spätestens in der 2. Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahme / Erschließung des Plangebietes durch den jeweiligen Bauherren

Rosa canina

#### Grundstückszufahrten

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1\* bis \*\*\*\*\* 1, 2 und 3 ist zur Erschließung der Baugrundstücke je Einzelhausgrundstück oder je Doppelhaushälfte insgesamt nur eine Grundstückszufahrt zulässig. Die Breite der Grundstückszufahrt und der Zuwegung ist insgesamt in einer maximalen Breite von

bzw. Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu

#### Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB sind i.S. des § 32a NBauO Dachflächen mit mehr als 50 m² zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die Kombination von Photovoltaik- und anderen Solaranlagen mit einer Dachbegrünung ist zulässig.

Ausschluss fossiler Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Die Verwendung fossiler Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) für die Wärmeund Warmwasserversorgung ist unzulässig. Holz und Biomasse gehören nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden von dieser Festsetzung nicht erfasst.

Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken von Dachflächen und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken zu versickern. Die Versickerung muss flächenhaft und über den belebten Oberboden erfolgen. Eine alternative Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

## Ortliche Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO

Die örtlichen Bauvorschriften werden für die im Bebauungsplan Nr. 11 "Am Steinwehr" festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1\* bis \*\*\*\*\*, 1, 2 und 3 getroffen.

#### Dacheindeckung - Materialien

In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1\* bis \*\*\*\*\*, 1, 2 und 3) sind glasierte Dacheindeckungen unzulässig. Edelengobierte Dacheindeckungen sind zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 \* bis \*\*\*\*\*, 1, 2 und 3 sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachneigungen bis maximal 45 Grad zu errichten.

#### Grundstückseinfriedungen

In allen Wohngebieten (WA 1\* bis \*\*\*\*\*, 1, 2 und 3) sind entlang öffentlicher und privater Verkehrsflächen Grundstückseinfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,4 m zulässig. Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als nur lebende Einfriedungen wie Hecken, Sträucher oder Bäume oder Zäune aus Metall oder Holz zulässig. Einfriedungen aus Steinmaterial sind zulässig, sofern diese nur untergeordnet und nicht als ausschließliches Material verwendet wird. Stacheldraht oder andere verletzungsträchtige Materialien sowie Einfriedungen aus Kunststoff oder mit Kunststoffelementen sind unzulässig. Ein Verzicht auf eine Grundstückseinfriedung ist zulässig.

#### Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

#### Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden

#### 1. Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

(z.B.: Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach §14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Meldung hat beim Landkreis Celle als Unterer Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.

#### 2. Leitungen

Die Lage der Leitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen

#### Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt. 5. Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Inwieweit Maßnahmen erforderlich werden (z. B. bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen), sollte im Einzelfall mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle. Ordnungsamt oder das

Die in der Planzeichnung oder der Begründung gennanten Normen werden zur Einsicht bei der Gemeinde Winsen (Aller) bereitgestellt.

#### 7. Gartenbereiche

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der damit verbundenen ökologischen Nachteile ist die Errichtung von Schotter- und/oder Kiesgärten unzulässig. Die nicht durch Gebäude oder Nebenanlagen benötigten Flächen (Gärten) sind gem. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen bzw. versickerungsfähige Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten (z. B. Rasenflächen, Beete, Gehölzstrukturen etc.). Unzulässig sind versiegelte Bereiche oder vegetationsfreie Flächen (z. B. Schotter, Kies o. ä.).

#### 8. Geruchsimmissionen

Für den gekennzeichneten Bereich wurden im Rahmen des Geruchsgutachtens relative flächenbezogene Häufigkeiten der Geruchsstunden bezogen auf ein Jahr von mehr als 10 % und weniger als 15 % ermittelt. Es handelt sich um den im Kommentar zum Anhang 7 der TA Luft angegebenen Zwischenwert im Übergangsbereich zwischen Wohngebiet und Außenbereich.

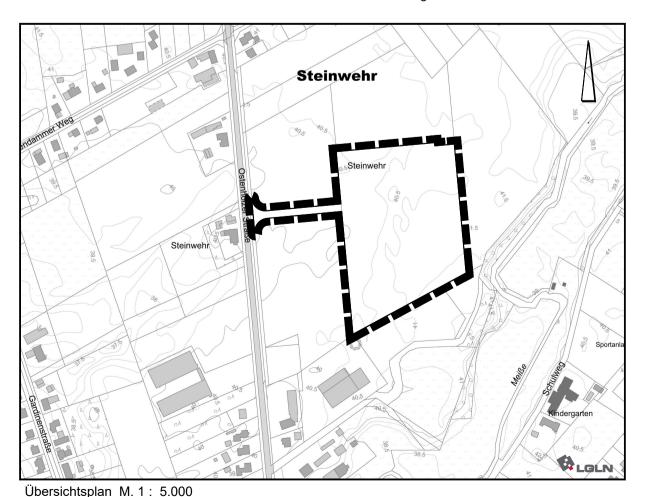
# Gemeinde Winsen (Aller) Ortsteil Meißendorf

Landkreis Celle

# Bebauungsplan Nr. 11

"Am Steinwehr"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung



April 2025

**NWP** Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche

Planung und Forschung

**ABSCHRIFT** 

Postfach 5335

26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0 Escherwea 26121 Oldenburg

Telefax 0441 97174 -73 E-Mail info@nwp-ol.de Internet www.nwp-ol.de



M. 1: 1.000