

Bauleitplanung der Gemeinde Winsen (Aller)
Ortsteil Meißendorf, Landkreis Celle

Satzung "Schafstrift"

nach § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB
(Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung)

Februar 1999

Architektur und Planung in Alter Umgebung
Dipl.-Ing. W. Thürnau, Architekt

Bearbeitung:
Dipl.-Geogr. M. Schmidt

Neue Straße 1c
38170 Schöppenstedt
Telefon 05332-4792
Telefax 05332-6121

SATZUNG DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) ÜBER DIE EINBEZIEHUNG EINZELNER AUßENBEREICHESFLÄCHEN IN DIE IM ZUSAMMENHANG BEBAUTE ORTSLAGE DES ORTSTEILS MEIßENDORF NACH § 34 ABS.4 SATZ 1 NR.3 BAUGB (SOG. EINBEZIEHUNGS- ODER ERGÄNZUNGSSATZUNG).

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl.I S.2141), in Verbindung mit den §§ 1a und 9 Abs. 1a und 8 BauGB und des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Die in der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Winsen (Aller) unter Pkt.6.4.6 dargestellte Außenbereichsfläche 9.4.6 „Schafstrift“ wird durch die im beigefügten Plan eingetragenen Abgrenzungslinien in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Meißendorfs einbezogen.

(2) Der beigefügte Plan der Ortslage Winsen (Aller), Ortsteil Meißendorf im Maßstab 1: 1.000 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Textliche Festsetzungen

(1) Es sind ausschließlich den Wohnzwecken dienende Gebäude sowie diesen zugeordnete Garagen und Nebengebäude zulässig.

(2) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

(3) Je angefangene 100 m² versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken jeweils ein großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen.

Des weiteren sind auf den Grundstücken jeweils zwei mittelkronige Laubbäume der Artenlisten 2 mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm und/oder zwei hochstämmige Obstbäume (Apfel, Kirsche, Birne und/oder Pflaume) mit einer Stammhöhe von 160-180 cm und einem Stammumfang von mindestens 8-10 cm zu pflanzen.

Entlang der an die Grünland- bzw. Ackerflächen grenzenden Grundstücksgrenzen im Westen und Norden des Satzungsgebietes sowie nach Osten zur Straße hin sind pro laufenden Meter jeweils ein standortgerechter Strauch der Artenliste 3 mit einer Höhe von 60-100 cm zu pflanzen. Dabei sind je Grundstück mindestens fünf verschiedene Straucharten zu verwenden. Die Anpflanzungen sind durch den Grundstückseigentümer durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubgehölze der Artenlisten 1-3 zu verwenden. Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb der Pflanzperiode (Oktober-März) zu erfolgen, welche der Fertigstellung der Baumaßnahmen folgt.

§ 3 Hinweis

Es wird auf die Artenlisten verwiesen:

Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung, über 25 m Höhe):

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Sandbirke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Traubeneiche (*Quercus petrae*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*).

Artenliste 2 (Bäume 2. Ordnung, bis 25 m Höhe):

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Salweide (*Salix caprea*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Artenliste 3 (Sträucher):

Roter Hartriegel (*Cornus sanguineum*), Haselnuß (*Corylus avellana*), eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*prunus spinosa*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hundrose (*Rosa canina*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Grauweide (*Salix cinera*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeiner Schneeball (*Virburnum opulus*), Wolliger Schneeball (*Virburnum lantana*).

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt worden. Sie tritt am Tag ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Winsen (Aller), d. 08.04.1999


Stöver
Gemeindedirektor

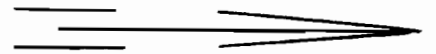

Buchheister
Bürgermeister



57435

Planinhalt
Gemeinde Winsen, Ortsteil Meißendorf

2/18



Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB

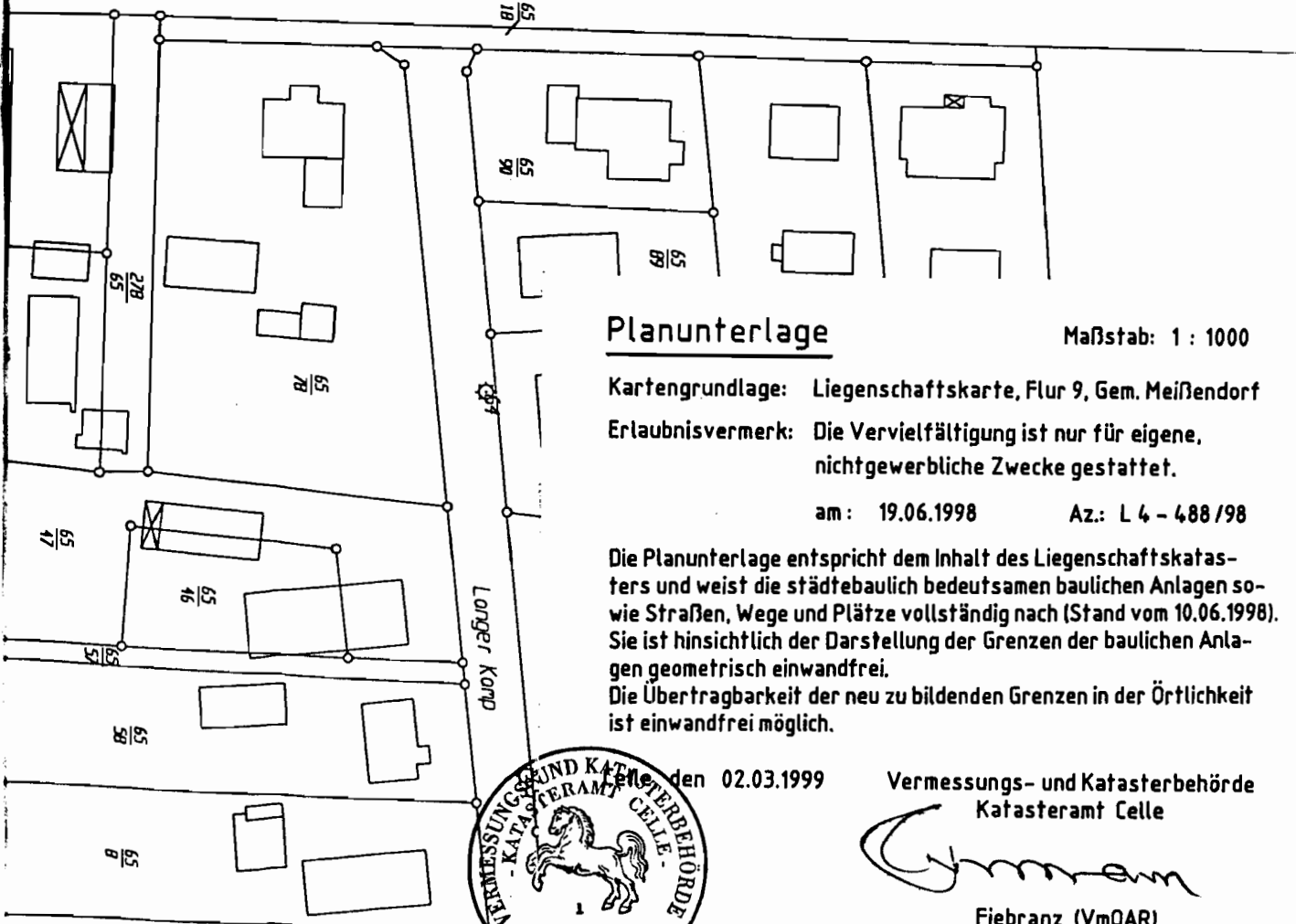
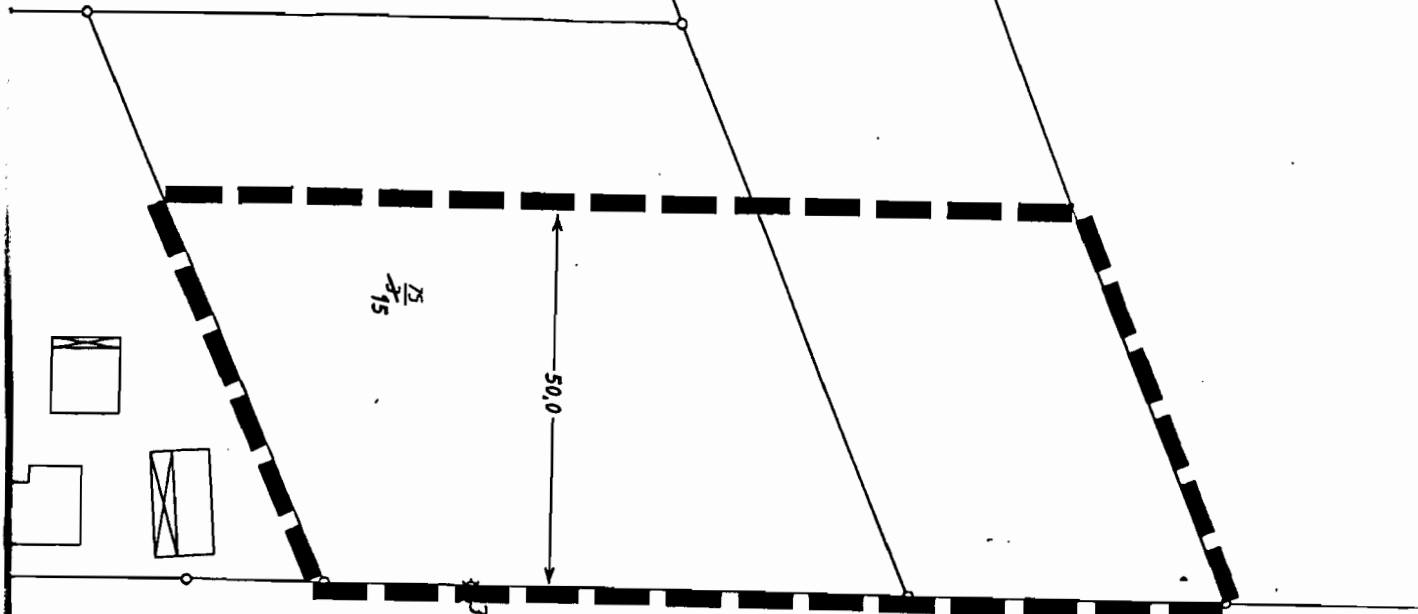
Dargestellt ist der Satzungsbereich im Maßstab 1: 1.000.

itterpappel
linde (Tilia

, Trauben-

rn (Cratae-
kenkirsche
rose (Rosa
ere (Rubes
Schn. all

1 Tag ihrer



Planunterlage

Maßstab: 1 : 1000

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 9, Gem. Meißendorf

Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.

am: 19.06.1998

Az.: L 4 - 488/98

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.06.1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

den 02.03.1999

Vermessungs- und Katasterbehörde
Katasteramt Celle

Fiebranz (VmOAR)



Begründung

Der Ortsteil Meißendorf der Gemeinde Winsen ist durch eine Vielzahl kleiner Siedlungsbereiche geprägt, die nur schwerlich die im Zusammenhang bebaute Ortslage erkennen lassen. Mit Hilfe der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Winsen sollte versucht werden, einzelne Wege, die die Siedlungseinheiten miteinander verbinden, einer Bebauung zuzuführen, damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden kann.

Der Änderungsbereich 9.4.6 „Schafstrift“ ist eine 5.900 m² umfassende Fläche, die sich an der Straße „Schafstrift“ befindet, über die der Siedlungsbereich „Auf dem Sande“ von der „Bruchstraße“ aus erschlossen wird.

Der Geltungsbereich der Satzung erfaßt einen Teil des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 75/3 und einen Teil des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 348/75. Beide Grundstücke befinden sich gegenüber den bebauten Grundstücken „Schafstrift“ Nr. 19, 21, 23 und 25. Auf diesen Grundstücken befinden sich unterschiedlich alte Wohngebäude mit Garagen und Nebengebäuden. Bei den Wohngebäuden handelt es sich um einen Neubau (Nr. 19), zwei in ihren äußeren Erscheinungsbildern weitgehend unverändert überlieferten Altbauten (Nrn. 21 und 25) sowie um ein weitgehend verändert modernisiertes Altgebäude (Nr. 23). Zwischen den Grundstücken Nr. 23 und 25 mündet die Straße „Langer Kamp“ in die „Schafstrift“. Die Straße „Langer Kamp“ ist eine vollständig angebaute Wohnstraße. Das sich südlich anschließende Grundstück „Schafstrift“ 30 ist eine ehemalige landwirtschaftliche Hofanlage mit einem ortsbildprägendem Altbaubestand. Die Einbeziehung der Satzungsfläche in die im Zusammenhang bebaute Ortslage wurde auch im Rahmen der Dorferneuerungsplanung von Meißendorf untersucht. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, daß eine Bebauung des Satzungsgebietes mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die 9. Flächennutzungsplanänderung und die Empfehlung aus der Dorferneuerungsplanung führte daher zu dem Entschluß der Gemeinde, mittels einer Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung nach dem § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 die Fläche des Siedlungsbereichs „Auf dem Sande“ und damit den Innenbereich Meißendorfs mit der Satzungsfläche abzurunden. Die textlichen Festsetzungen wurden bewußt auf die beiden wichtigsten Übernahmen aus dem Flächennutzungsplan beschränkt, die sich in der bebauten Umgebung begründen: die Beschränkung auf die Wohnnutzung und die Grundflächenzahl (Art und Maß der baulichen Nutzung).

Entsprechend der Vorgabe aus dem § 34 Abs. 4 Satz 5, daß bei einer Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung die Vorschriften über die Berücksichtigung von Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege anzuwenden sind, wurde dies auch im vorliegenden Verfahren behandelt. Die Bebauung der Satzungsfläche in der „Schafstrift“ stellt einen Eingriff in die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild dar. Dieser Eingriff kann aber innerhalb des Satzungsgebietes ausgeglichen werden, indem auf den zu bebauenden Grundstücken strukturreiche Hausgärten mit einer randlichen Eingrünung entstehen. Um dies sicherzustellen, werden textliche Festsetzungen getroffen. Sie werden um den Hinweis auf drei Artenlisten mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern verbunden.