

**PRÄAMBEL**

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG VOM 27. AUGUST 1997, DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) UND DER §§ 6 UND 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (NGO) HAT DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „LANGER KAMP SÜDOST“ IM ORTSTEIL MEIßENDORF, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ÖRTLICHEN VORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WINSEN (ALLER), DEN 19.10.2000

gez. Hemme  
1. STELL. BÜRGERMEISTER LS  
SIEGEL

gez. Stöver  
GEMEINDEDIREKTOR LS  
SIEGEL

**VERFAHRENSVERMERKE**

**VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE**

KARTENGRUNDLAGE:  
Liegenschaftskarte, Flur 8 und 9, Gem. Meißendorf.

ERLAUBNISVERMERK:  
DIE Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.

Am: 19.06.98  
Az.: L 4 - 487/98

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATSTERS UND WEIST DIE STÄDTBEAULICHER BEDUTSAMEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZES VOLLSTÄNDIG NACH STAND VOM 10.06.1998. SIE IST HINRICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFEL. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DER ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

CELLE, DEN 10.11.2000

VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE  
KATASTERAMT CELLE

gez. Fibbranz, VmOAR  
UNTERSCHRIFT LS  
SIEGEL

**SATZUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDEKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 19.10.2000 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG (§ 9 ABS. 8 BAUGB) BESCHLOSSEN.

WINSEN (ALLER), DEN 19.10.2000

gez. Stöver  
GEMEINDEDIREKTOR LS  
SIEGEL

**RECHTSVERBINDLICHKEIT**

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS HAT IN SEINER SITZUNG AM 21.04.1998 FESTGESTELLT, DASS DER BEBAUUNGSPLAN DER DECKUNG EINES DRINGENDEN WOHNRALMBEDARFES DER BEVÖLKERUNG DIENT.

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄß § 8 ABS. 2 AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ENTWICKELT.

DER SATZUNGSBESCHLUSS DIESSES BEBAUUNGSPLANES WURDE NACH § 10 ABS. 3 BAUGB ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANNTMACHUNG AM 30.11.2000 IN KRAFT GETRETEN.

WINSEN (ALLER), DEN 30.11.2000

gez. Stöver  
GEMEINDEDIREKTOR LS  
SIEGEL

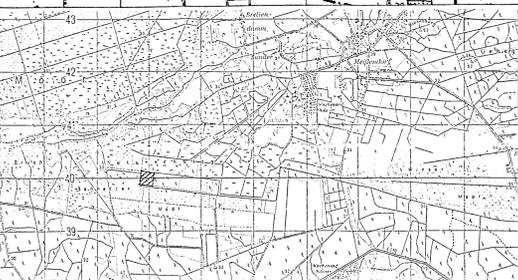
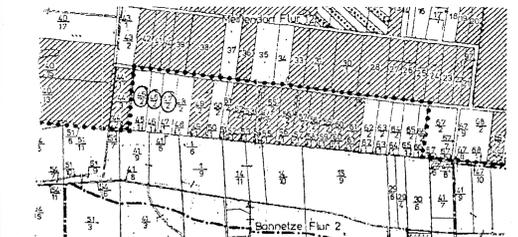
**VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WINSEN (ALLER), DEN \_\_. \_\_. 20\_\_

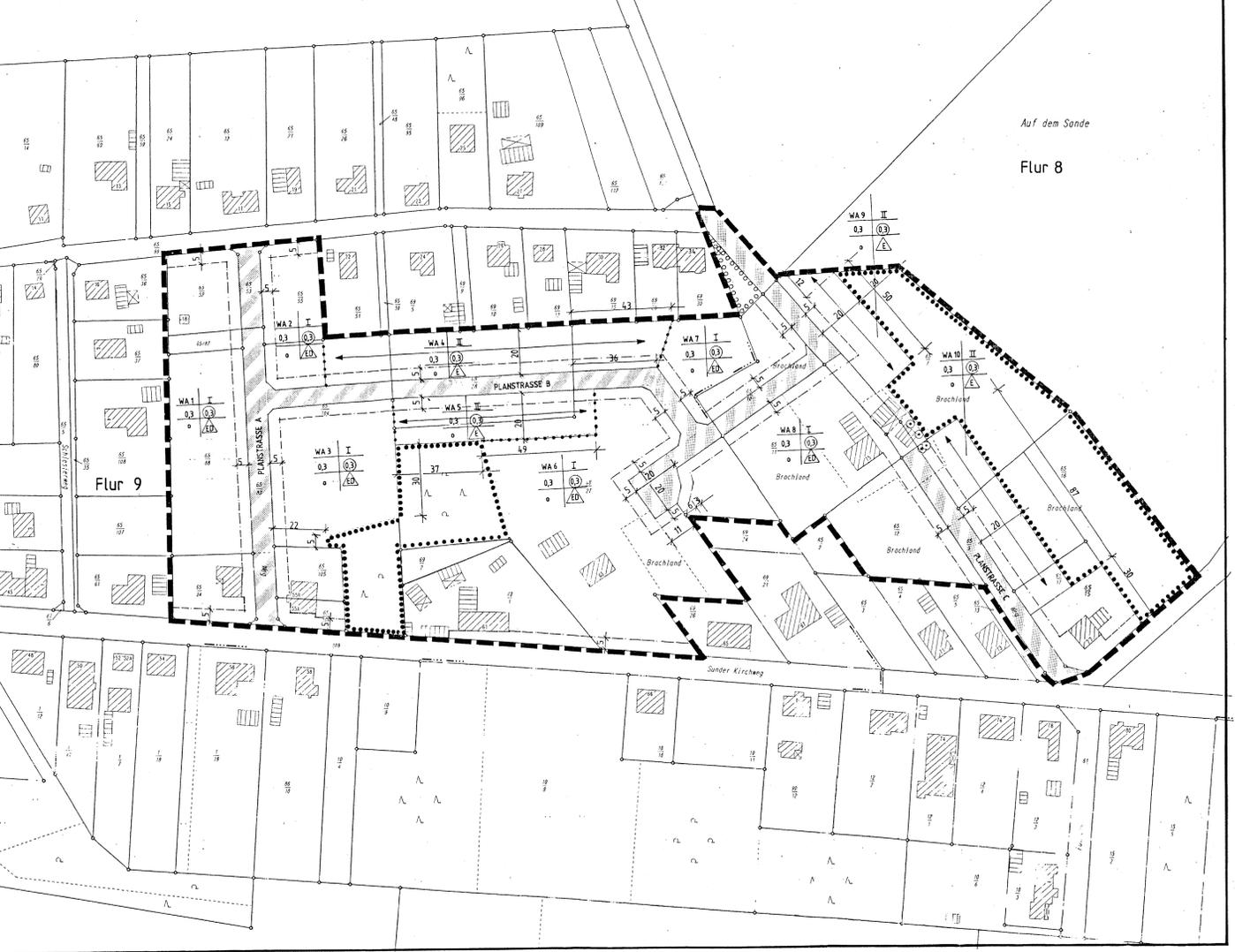
GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

**Lage der Kompensationsfläche im Raum (Ausschnitt aus der TK 50 L 3234 und Ausschnitt aus der Katasterkarte ohne Maßstab)**



Landkreis Celle  
Gemeinde Winsen(Aller)  
Gemarkung Meißendorf  
Flur 8,9

Maßstab 1:1000



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1 BAUGEBIETE**

- 1.1 Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 und 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig (vgl. § 1 Abs. 8 Nr. 1 BauNVO).
- 1.2 Garagen und offene Kleingaragen müssen zu der Begrenzungsfläche der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).
- 1.3 Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Erdgeschosses der Gebäude wird auf max. 0,60 m festgesetzt. Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe das Mittel der gebäudebegrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. § 16 Abs. 1 und 2 NBauO).
- 1.4 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen um max. 25 % überschritten werden.
- 1.5 In den Baufeldern WA 4, WA 5, WA 9, und WA 10 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen ausschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Berechnung der Geschosfläche mitzurechnen. Bei allen anderen Baufeldern sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen.
- 1.6 Bei den Bauflächen mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen wird die Traufhöhe (TH) der baulichen Anlagen entsprechend § 18 Abs. 1 BauNVO mit maximal 4,50 m festgesetzt. Unter Traufhöhe ist die Schrittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe (unterster Punkt der überstehenden Dachhaut) und / oder die Traufnase befinden. Die Höhe der Traufnase wird mit 3,50 m festgesetzt. Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe das Mittel der gebäudebegrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. § 16 Abs. 1 und 2 NBauO).
- 1.7 Bei den Bauflächen mit der Festsetzung von einem Vollgeschoss wird festgesetzt, dass die Mindestgröße der Baugrundstücke 700 m<sup>2</sup> betragen muß.

**2 GRÜNDORDNUNG**

- 2.1 Die innerhalb der privaten Flächen als "zu erhaltende Bäume" gekennzeichnete Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 2.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen\* auf den privaten Grundstücken ist der vorhandene Vegetationsbestand der Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubgehölze der Artenliste 1 und 2 zu verwenden. Die halbruderalreife Gras- und Strauchflur (Grünlandrasche) am Waldrand im Osten des Plangebietes ist zu erhalten und extensiv zu pflegen. Um den Artenreichtum zu erhöhen, ist sie einmal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren und fachgerecht zu entsorgen.
- 2.3 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen\* auf den öffentlichen Grundstücken ist eine Hecke aus heimischen Bäumen der Artenliste 1 und 2 (20 x 10) und Sträuchern der Artenliste 3 (80 x 10) mit einem Pflanzabstand von jeweils 2 m zu pflanzen. Es sind Junggehölze für den Landschaftsbau, 1 x v. lei. Hol-/Str., 100-150 cm Höhe, zu verwenden.
- 2.4 Die öffentliche Verkehrsfläche ist außerhalb der 4 m Fahrbahnbreite als extensiv zu pflegenden Schotterrasen (Ruderalfur) wegen der Nutzung als Ausweichparkraum zu entwickeln (zwei bis dreimalige Mähzeit pro Jahr). Artenliste 2 (Hochstamm), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus petraea), Steileiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata).
- 2.5 Auf den Baugrundstücken (bereits bebauter sowie noch zu bebauende) sind zusätzlich je angefangene 100 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche ein heimischer Laubbau der Artenliste 1 (Hochstamm, 3 x v., 12-14 cm Stammumfang) und zwei heimische Laubbäume der Artenliste 2 (Hochstamm, 3 x v., 12-14 cm Stammumfang) und/oder zwei hochstämmige Obstbäume (Apfel, Kirsche, Birne und/oder Pfirsich, Stammhöhe 180-190 cm, Stammumfang 8-10 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den Baugrundstücken bestehende heimische Gehölze der Artenliste 1 und 2 sowie hochstämmige Obstbäume können angerechnet werden.
- 2.6 Auf den Baugrundstücken ist zusätzlich zu den unter Ziffer 2.4 und 2.5 genannten Pflanzungen je überschrittener 10 m<sup>2</sup> der festgesetzten GRZ von 0,3 ein Strauch der Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei den Anpflanzungen sind Sträucher, 2 x v., 100-150 cm Höhe zu verwenden. Dies gilt auch im Falle von Neuanpflanzungen auf den bereits bebauten Grundstücken.

**3 VERKEHRSLÄCHEN**

- 3.1 Steifflächen außerhalb der Fahrbahn sind mit wasserdurchlässigem Oberflächenbelag auszuführen.
- 3.2 Als Ausgleich für den Eingriff im Bebauungsgebiet wird die Ersatzfläche (Gemarkung Meißendorf, Flur 12, 2.850 m<sup>2</sup> vom Flurstück 45/2) aus dem Flächenpool der als Ausgleichs- und Ersatzflächen in der Gemeinde Winsen zur Verfügung stehenden Bereich dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet. Die Fläche muß aus der Agrarnutzung herausgenommen und dem Naturschutz zur Verfügung gestellt werden. Durch die Aufgabe der Nutzung und durch die direkte Nachbarschaft zu Feuchtgewässern, Nadel- und Hochmoorgebieten wird sich hier relativ zeitnah ein naturnaher Biotyp einstellen, der von besonderer Bedeutung für das Schutzgut "Arten- und Lebensgemeinschaften" ist.

**4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- 4.1 Bodenfunde aller Art sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (v. 30.05.1978 - Nds. GVBl. S. 517) meldepflichtig.
- 4.2 Der Forstamt Celle weist darauf hin, dass die Bauarbeiten im Bereich des Baufeldes 9, die näher als 20 m Abstand vom Waldrand hatten, folgende Voraussetzungen erfüllen müssen: Gewährleistung von Bewegungsraum für Feuerwehrfahrzeuge, Gewährleistung einer Ansatzfront für Löschmannschaften, Gewährleistung eines Fluchtweges für die Bewohner der Gebäude sowie für die Löschmannschaften, Möglichkeiten zum Schutz des Waldes durch Aufhalten von des Feuers, das von dem Gebäude ausgehen kann. Es wird auch auf die Gefahr eines Feuers hingewiesen, das vom Walde hereinlaufen kann.
- 4.3 Die Kellerelemente sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (v. 30.05.1978 - Nds. GVBl. S. 517) meldepflichtig.

**5 ÖRTLICHE VORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

- 5.1 "GELTUNGSBEREICH": Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung baulicher Anlagen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Langer Kamp Südost“ der Gemeinde Winsen (Aller), Ortsteil Meißendorf.
- 5.2 "GESTALTUNG UND ABMESSUNG DER BAUKÖRPER": Die Gebäudehöhe der eingeschossigen Gebäude darf, gemessen vom Bezugspunkt bis zur Firstlinie, 10,00 m nicht überschreiten. Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe jeweils das Mittel der gebäudebegrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. § 16 Abs. 1 und 2 NBauO).
- 5.3 "GESTALTUNG DES DACHES": Für alle Gebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Krüppelwalmdächer sind allerdings nur dann zulässig, wenn ein rechteckiger Gebäudegrundriß vorliegt und das Dach mindestens 10,0 m Firstlänge aufweist. Der Krüppelwalm muß die Dachneigung des Hauptdaches haben. Krüppelwalmdächer dürfen an der Giebelseite maximal um die halbe Höhe des Giebelreieckes abgewalmt werden.
- 5.4 "ORDNUNGSWIDRIGKEITEN": Es wird darauf verwiesen, daß als Bauherr, Architekt oder Unternehmer der eine Ordnungswidrigkeit begeht, der vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter § 1 bis 3 genannten Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung baulicher Anlagen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 „Langer Kamp Südost“ (Meißendorf) zuwiderhandelt (§ 91 Abs. 3 NBauO). Dafür kann ein Bußgeld bis 10.000 DM verhängt werden.

**6 KELLERENTWÄSSERUNG**

- 6.1 Es wird darauf hingewiesen, dass durch das gegenläufig anstehende Gelände und durch den Gefälleverlust mit einer Entwässerungs-Anfangstiefe von 1,50 m zu rechnen ist. Eine Kellerentwässerung ist in den Endhaltenungen daher nur bedingt möglich.
- 6.2 Die Kellerelemente sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (v. 30.05.1978 - Nds. GVBl. S. 517) meldepflichtig.

**7 BRANDSCHUTZ**

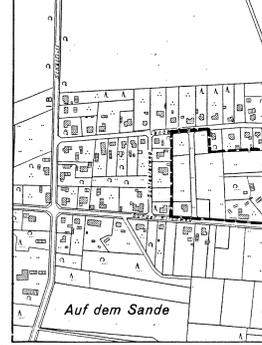
- 7.1 Das Forstamt Celle weist darauf hin, dass die Bauarbeiten im Bereich des Baufeldes 9, die näher als 20 m Abstand vom Waldrand hatten, folgende Voraussetzungen erfüllen müssen: Gewährleistung von Bewegungsraum für Feuerwehrfahrzeuge, Gewährleistung einer Ansatzfront für Löschmannschaften, Gewährleistung eines Fluchtweges für die Bewohner der Gebäude sowie für die Löschmannschaften, Möglichkeiten zum Schutz des Waldes durch Aufhalten von des Feuers, das von dem Gebäude ausgehen kann. Es wird auch auf die Gefahr eines Feuers hingewiesen, das vom Walde hereinlaufen kann.

**8 ÖRTLICHE VORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

- 8.1 "GELTUNGSBEREICH": Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung baulicher Anlagen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Langer Kamp Südost“ der Gemeinde Winsen (Aller), Ortsteil Meißendorf.
- 8.2 "GESTALTUNG UND ABMESSUNG DER BAUKÖRPER": Die Gebäudehöhe der eingeschossigen Gebäude darf, gemessen vom Bezugspunkt bis zur Firstlinie, 10,00 m nicht überschreiten. Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe jeweils das Mittel der gebäudebegrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. § 16 Abs. 1 und 2 NBauO).
- 8.3 "GESTALTUNG DES DACHES": Für alle Gebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Krüppelwalmdächer sind allerdings nur dann zulässig, wenn ein rechteckiger Gebäudegrundriß vorliegt und das Dach mindestens 10,0 m Firstlänge aufweist. Der Krüppelwalm muß die Dachneigung des Hauptdaches haben. Krüppelwalmdächer dürfen an der Giebelseite maximal um die halbe Höhe des Giebelreieckes abgewalmt werden.
- 8.4 "ORDNUNGSWIDRIGKEITEN": Es wird darauf verwiesen, daß als Bauherr, Architekt oder Unternehmer der eine Ordnungswidrigkeit begeht, der vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter § 1 bis 3 genannten Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung baulicher Anlagen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 „Langer Kamp Südost“ (Meißendorf) zuwiderhandelt (§ 91 Abs. 3 NBauO). Dafür kann ein Bußgeld bis 10.000 DM verhängt werden.

**GEMEINDE WINSEN (ALLER)  
ORTSTEIL MEIßENDORF**

**LANDKREIS CELLE**



**Bebauungsplan NR. 7 „LANGER KAMP SÜDOST“**

2000

Datum	Verf. Stand	Bearbeiter	Änderung
Dezember 1999	§ 4 Abs. 1 BauGB	Michael Schmidt	
Juni 2000	§ 3 Abs. 2 BauGB	Michael Schmidt	

ARCHITEKTUR UND PLANUNG IN ALTER UMGEBUNG  
DIPL. ING. W. THURNAU, ARCHITECT  
NEUE STRASSE 1e  
38170 SCHÖPPENSTEDT  
TEL.: 05332 / 4792  
FAX: 05332 / 6121