

GEMEINDE W I N S E N (ALLER) LANDKREIS CELLE

1. Ä N D E R U N G DES BEBAUUNGSPLANES STEDDEN  
 NR.2 „ALTORT“

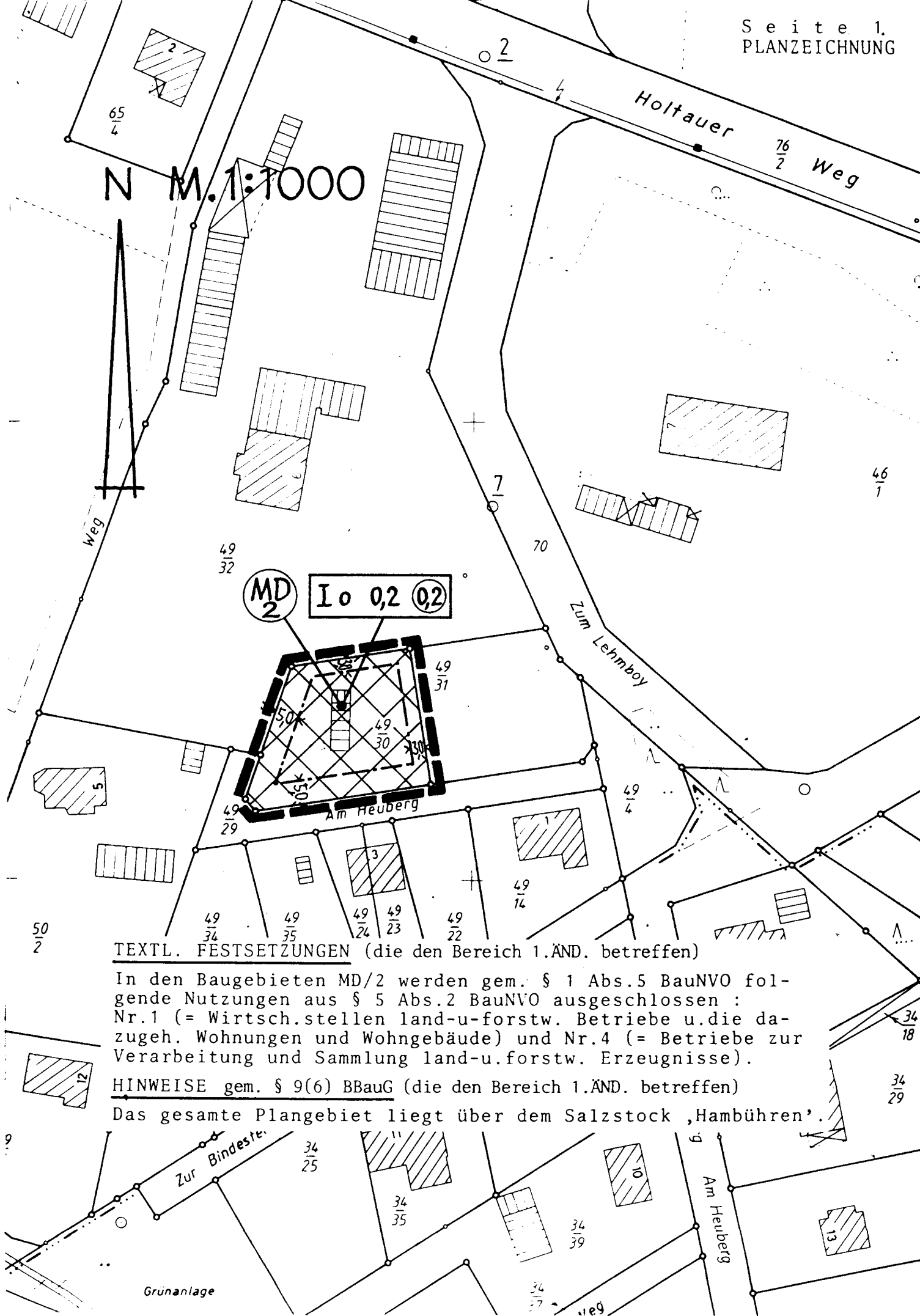
IM VEREINF. VERFAHREN GEMÄSS § 13 BUNDESBAUGESETZ

INHALT :

Seite 1	PLANZEICHNUNG 1:1000	MIT TEXTL. FEST- SETZUNGEN U. HINWEISEN
Seite 2	AUSSCHNITT ALTPLAN 1:1000	
Seite 3	PLANZEICHENERKLÄRUNGEN	
Seite 4	BEGRÜNDUNG (und 4a)	
Seite 5	PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE	

FASSUNG ~~10.1.1985~~ MAI '85

N M. 1:1000

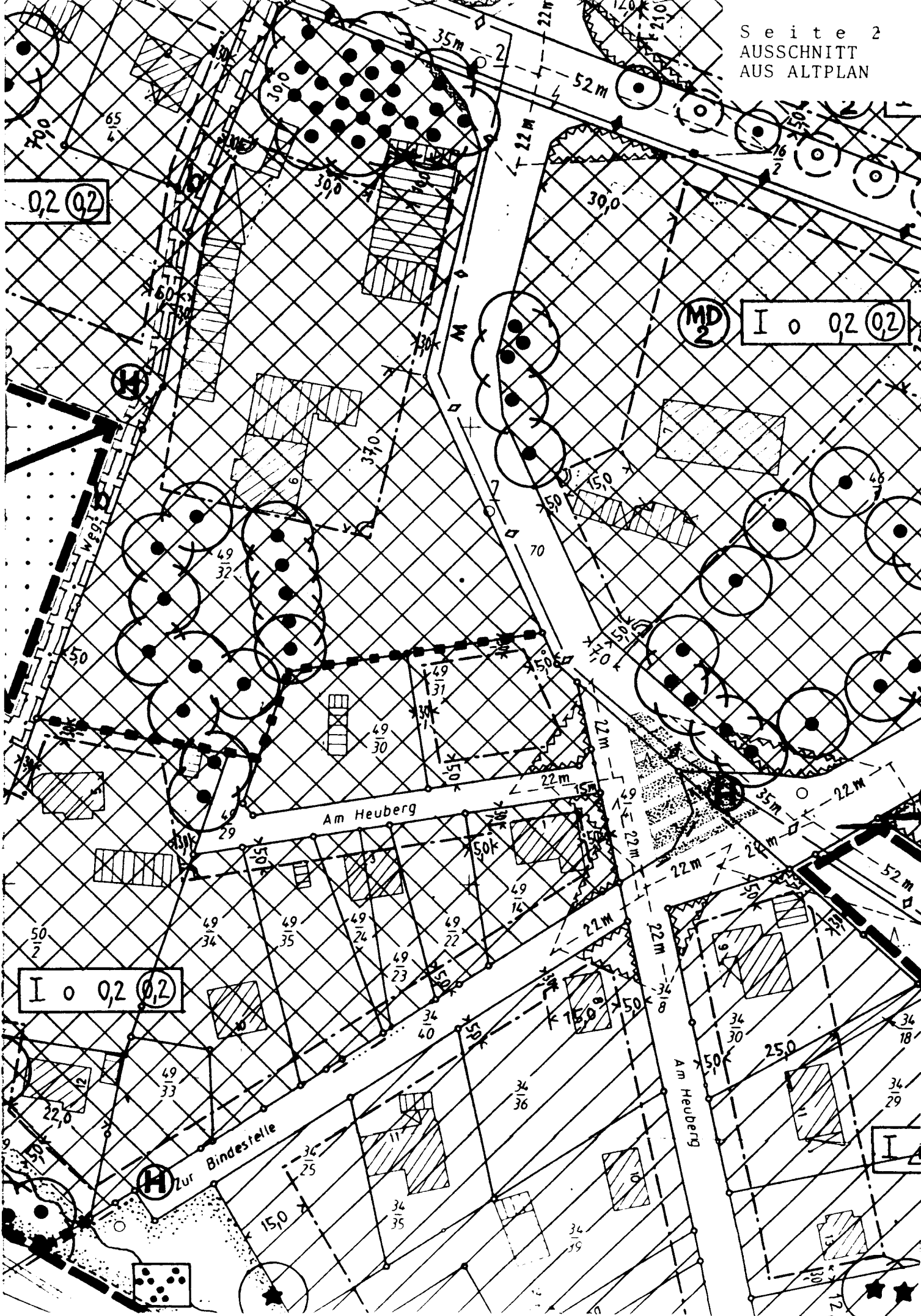


TEXTL. FESTSETZUNGEN (die den Bereich 1.ÄND. betreffen)

In den Baugebieten MD/2 werden gem. § 1 Abs.5 BauNVO folgende Nutzungen aus § 5 Abs.2 BauNVO ausgeschlossen :  
Nr.1 (= Wirtsch.stellen land-u-forstw. Betriebe u.die dazugeh. Wohnungen und Wohngebäude) und Nr.4 (= Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land-u-forstw. Erzeugnisse).

HINWEISE gem. § 9(6) BBauG (die den Bereich 1.ÄND. betreffen)

Das gesamte Plangebiet liegt über dem Salzstock ‚Hambühren‘.



0,2 (02)


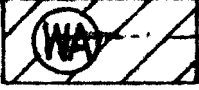

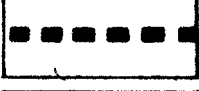
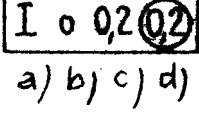

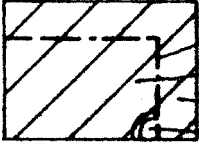
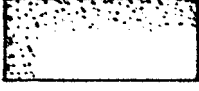








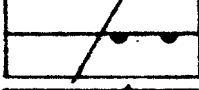



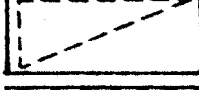

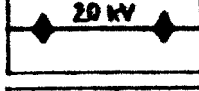
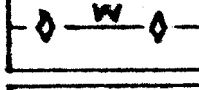
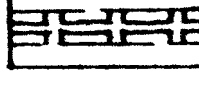
MD 2 I 0 0,2 (02)

I 0 0,2 (02)

I A

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

(\* = den Bereich der 1. Änderung betreffend, übrige für den Ausschnitt des Altplanes auf Seite 2)

- \*  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hier: der 1. - vereinfachten - Änderung
- \*  Art der baulichen Nutzung:  
WA = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung
- \*  MD = Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO. (gegliedert in MD/1 u. MD/2, siehe bei Textfestsetzung Nr. 6)
- \*  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Planzeichen geringfügig weiterentwickelt, hier zur Unterscheidung von Baumdarstellungen)
- \*  Maß der baulichen Nutzung / Bauweise:  
a) Zahl der Vollgeschosse, hier als Höchstgrenze;  
b) 0 - offene Bauweise,  = offene B. aber nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig;  
c) Grundflächenzahl;  
d) Geschößflächenzahl
- \*  Baugrenzen  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überb. " " "  
Winkel von 90° festgesetzt
-  Grünflächen:  
 öff. Ki.sp.platz  öffentl. " "  priv. Tennissportanl.  
 öff. Ki.sp.platz  öffentl. " "  öff. Denkm.anlage
-  zu erhaltender Baumbestand gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 b BBauG  anzupflanzende (Straßen-) Bäume gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BBauG
- \*  Straßenbegrenzungslinie / desgl. aber Bereich ohne Zu- und Ausfahrten
-  Straßenverkehrsfläche / Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
  - 1.  öffentl. Parkfläche
  - 2. Straßenbegleitgrün
  - 3.  Bushaltestelle
-  Sichtdreieck, freizuhalten von jeder Sichtbehinderung höher als 80 cm über Oberkante Fahrbahn beider Straßen (siehe auch Textfests. Nr. 4), hier festgesetzt in Verbindung mit:
-  von Bebauung freizuhaltende Fläche, Nutzung entsprechend übrigen Planzeichen
-  oberirdische Versorgungsleitung: Eitrfreileitung 20.000 V
-  unterirdische " " " : Haupt-Wasserleitung
- \*  Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, hier zugunsten der:  
a) Betreiber und Benutzer der Tennissportanlage, und  
b) Anlieger

### 1. Erfordernis der Änderung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes STEDDEN NR.2 „Altort“ 1981/83 ist für ein Flurstück am Rande des südlichen, mit Wohnhäusern bebauten Ortsteiles beiderseits der Straße Am Heuberg keine Überbaubarkeit vorgesehen worden. Dem Planverfasser stellte sich das Gelände als Teil der angrenzenden Hoffläche dar, weil es im Gegensatz zum östlich anschließenden ebenfalls kleinen Flurstück mit einem Schuppen bebaut und mit Mieten genutzt war. Auch die Gem.verwaltung, die Ratsgremien und der Eigentümer haben im Zuge des langen Verfahrens die fehlenden Baugrenzen nicht bemerkt und nicht bemängelt. Ergebnis war, daß eine durch keinen ausdrücklichen Gesichtspunkt oder Belang entstandene Lücke in der Ausnutzbarkeit des Baugebietes „MD/2“ in den Ausweisungen vorliegt.

Aus Anlaß der geplanten Nutzung durch den Eigentümer, der das Flurstück vor Aufstellung des Bebauungsplanes mit ordnungsgemäßer Teilungsgenehmigung erworben hatte, wurde der Antrag auf Korrektur der Festsetzungen gestellt. Diesem hat sich die Gemeinde nach intensiven Erörterungen durch alle zuständigen Gremien hindurch schließlich nicht verschlossen. Zur Beseitigung dieser unabsichtlichen Härte soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BBauG der Plan in seiner 1. Änderung überarbeitet werden.

### 2. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan / Beibehaltung der Grundzüge der Planung

Die bestehende Entwicklung der Festsetzungen des Bebauungsplanes NR.2 aus den wirksamen Fl.N.Plan-Darstellungen bleibt auch nach dieser geringfügigen Änderung erhalten.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, wenn hier die Überbaubarkeit ausgedehnt wird auf das Flurstück 49/30. Neben dem privaten Interesse auf Nutzbarkeit des Geländes besteht auch öffentliches Interesse nach wirtschaftlicher Ausnutzung von Bauland, das verkehrs- und ver-/entsorgungsmäßig erschlossen ist. Das zusätzlich mögliche Gebäude reiht sich auch in die benachbart vorhandenen und zulässigen (Fl.st. 49/31) Häuser ein und rückt nicht näher als diese gegen die Wirtschaftsgebäude des angrenzenden Landwirtes vor - ein bei der seinerzeitigen Aufstellung wichtiger Gesichtspunkt bei den Ausweisungen von Baugrenzen -.

### 3. Darstellungen

Auf der einwandfreien Karte 1:1000 des Altplanes NR.2 wird für das Flurstück 49/30 neu die Baugrenze mit Abständen von 3,0 m zu Nachbarn und mit 5,0 m zu Straßengrenzen ausgewiesen. Art und Maß baulicher Nutzung bleiben wie bisher in den übrigen anschließenden Teilen des Baugebietes.

Die Textfestsetzungen, die für diesen Teil des Gesamtplanes zutreffen, sind erneut vermerkt, ebenso die Hinweise nach § 9 Abs.6 BBauG. Planzeichenerklärungen erläutern die Zeichnung und darüberhinaus auch die Darstellungen im beigehefteten Ausschnitt aus der alten Planfassung. Die Übersichtskarte auf dem Umschlagblatt dieser Änderung (im Format A4 sämtliche Zeichnungen und Texte zus. gefaßt) zeigt die Lage im Ortsteil.

### 4. Auswirkungen

Die geänderten Festsetzungen ergeben eine gerechte Berücksichtigung der hier erkannten privaten Belange. Auswirkungen auf die Infrastruktur werden sich nicht einstellen. Die Grundsätze und Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege werden nicht beeinträchtigt. Kosten kommen auf die Gemeinde außer denen für die Umplanung nicht zu.

## 5. Ergebnis der Beteiligung

Die Träger öffentlicher Belange und der betroffene Grundeigentümer haben keine Bedenken oder Anregungen geäußert. Ein Benachbarter (südlich des Weges Am Heuberg, Haus Nr.3) hat Bedenken gegen den 5 m betragenden Baugrenzen-Abstand auf der Änderungsfläche vorgebracht und angeregt, zur Erhaltung der Weiträumigkeit der ortsüblichen Bebauung und dadurch Werterhaltung seines aus vier Flurstücken bestehenden Grundstückes statt dessen dort 10 m vorderen Abstand auszuweisen. Der Rat hat nach Erörterung beschlossen, dies als unbegründet zurückzuweisen und keine Festsetzungsänderung vorzunehmen. Dieser vordere Baugrenzen-Abstand ist auch in den übrigen benachbarten Teilflächen des Bebauungsplanes NR.2 üblich und auch das Haus Nr.3 der Einwanderheberin steht in solch einer Entfernung zur Verkehrsfläche. Die Dichte der Besiedlung wird viel mehr durch die niedrig ausgewiesenen beiden Ausnutzungsziffern GRZ und GFZ mit je 0,2 bestimmt.

Durch diese Nichtzustimmung ist es erforderlich, daß der Änderungsplan nach § 13 Absatz 2 BBauG die Genehmigung durch den Landkreis erhält.

B i s a u f d e n o b e n s t e h e n d e n  
A b s c h n i t t 5 e n t s p r i c h t d i e  
P l a n b e g r ü n d u n g d e r E n t w u r f s -  
B e g r ü n d u n g .

**A**uf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl.I S.2256, ber.S.3617), zuletzt geändert durch die Beschleun.novelle vom 6.7.1979 (BGBl.I S.949), und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds.GVB1.S.229),

hat der Rat der Gemeinde **W i n s e n** (Aller) diese 1. **ÄNDERUNG** des Bebauungsplanes **STEDDEN Nr.2 „Altort“**, bestehend aus der Planzeichnung und den darunterstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen :

W i n s e n (Aller), den 23.06 1985



(Hinsch)  
Bürgermeister

(Linde)  
Gemeindedirektor

Die Kartengrundlage ist herausgegeben vom Katasteramt Celle. Gemarkung Stedden, Flur 4, M.1:1000. Vervielfältigungserlaubnis ist für die Gemeinde Winsen (Aller) erteilt durch den Herausgeber am 30.11.1982, Az: VIII-1010/82.

Der Entwurf der 1.Änd.d.Bebauungsplanes wurde im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde Winsen (Aller) ausgearbeitet durch

H a n n o v e r , den 10. Febr. 1985

Abschnitt Nr.5 auf Seite 4a  
hinzugesetzt nach dem Beschl.  
über Bedenken/Anregungen am  
23. Mai 1985.

*H. Wlotzka*

**DIPL. ING. K. WLOTZKA**  
ARCHITEKT/ORTSPLANER  
ARCH.-K. NDS. EL. NR. 50  
TILLYSTRASSE 4 B  
3000 HANNOVER 91

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat nach erfolgter Einholung der Äußerungen betroffener und benachbarter Grundeigentümer sowie beteiligter Träger öffentlicher Belange (gemäß § 13 BBauG) und nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a Abs.6 BBauG die 1. Änderung des Bebauungsplanes **STEDDEN Nr.2 „Altort“** als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung in seiner Sitzung am 23.Mai 1985 beschlossen.

W i n s e n (Aller), den 23.06 1985



(Hinsch)  
Bürgermeister

(Linde)  
Gemeindedirektor

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes **STEDDEN Nr.2 „Altort“** ist mit Verfg. der Genehmigungsbehörde **Landkreis Celle** (Az: ) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs.2 bis 4 BBauG genehmigt.

C e l l e , den 1985

**Landkreis Celle**  
Der Oberkreisdirektor

Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes **STEDDEN Nr.2** ist gemäß § 12 BBauG im Amtsblatt f.d.Landkreis Celle Nr. vom 1985 bekanntgem. Die 1. Ändg. des Bebauungsplanes **ST.Nr.2** ist damit am 1985 rechtsverbindlich geworden.

Winsen (Aller), den 1985

Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderg. des Bebauungsplanes **ST.Nr.2** ist die Verletzung von Verf.- oder Formvorschriften beim Zustandekommen nicht / geltend gemacht worden.

Winsen (A.), den 1986

Gemeindedirektor