

WINSEN (ALLER)

02

02

REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

OT-STEDDEN

B-PLAN NR. 2
"ALTORT"
2.ÄNDERUNG
IN VERBINDUNG MIT
DER ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFT
ÜBER GESTALTUNG



ÜBERSICHTSKARTE M 1: 25 000



DER BEBAUUNGSPLAN WURDE ERSTELLT VON DER:
PLANUNGSGEMEINSCHAFT P&R

OLBERSSTR.2 30519 HANNOVER TEL. 0511/83 58 60

DATUM	GEZ.	GEPR.	V-STAND	ÄNDERUNG
22.11.1998	ge	p		

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT _____ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN TRITT DAMIT AM _____ IN KRAFT.

WINSEN (ALLER), DEN _____

(L.S.) _____
(GEMEINDEDIREKTOR)

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

WINSEN (ALLER), DEN _____

(L.S.) _____
(GEMEINDEDIREKTOR)



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "ALTORT" - 2. ÄNDERUNG IM ORTSTEIL STEDDEN DER GEMEINDE WINSEN (ALLER)

1.0 VORBEMERKUNG

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 16.12.1993 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Altort" im Ortsteil Stedden beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am Aufstellungsverfahren mit dem Schreiben vom 18.07.1996 beteiligt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 12.12.1995 durchgeführt.

Die Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte in der Verwaltungsausschußsitzung am 22.05.1997 und führte dazu, daß die Gemeinde den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 - Ortsteil Stedden einschließlich der Entwurfsbegründung erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegte.

Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurde am 03.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Die 2. öffentliche Auslegung erfolgt in der Zeit vom 07.07.1997 bis 15.08.1997.

Der Beschluß gemäß § 10 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 07.05.1998 gefaßt.

2.0 PLANGEBIET

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 umfaßt die bebaute Ortslage des Ortsteils Stedden einschließlich einzelner vorgesehener baulicher Erweiterungsbereiche sowie ausschließlich des durch den Bebauungsplan Nr. 1 zur Bebauung entwickelten Gebietes "Westlicher Rehrkamp".

Der Bebauungsplan wurde im Jahre 1983 aufgestellt und ist mit Verfügung des Landkreises Celle vom 10.11.1983 teilweise genehmigt worden.

GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG

Der Ort Stedden ist eine ältere Ansiedlung am nördlichen Allerufer und bestand über lange Zeit hinweg ausschließlich aus 5 bis 6 landwirtschaftlichen Höfen, die auch heute noch erkennbar sind und von denen die Mehrzahl auch heute noch bewirtschaftet wird.

Zu einem späteren Zeitpunkt entstanden in den Randzonen Neubaugebiete, die nicht mehr durch landwirtschaftliche Bebauung gekennzeichnet sind, sondern Wohncharakter aufweisen. Hierzu gehören:

- nordwestlicher Abschnitt der K 2 (Alter Kirchweg),
- nordöstlicher Teil der K 2 (Dieksweg),
- östliche Bebauung am Holtauer Weg und
- südliche Ortsrandbebauung an der Aller (Am Heuberg).

Lediglich für das kleinere Wohngebiet im Nordosten besteht ein gesonderter Bebauungsplan.

Der Planungsraum grenzt allseitig an die die Ortslage umgebende offene Landschaft an. Diese wird im Süden durch die dort verlaufende Aller, in den sonstigen Bereichen durch den die Ortslage allseitig umgebenden Nadelwald geprägt.

Die innere Ortslage - und hier besonders die landwirtschaftlich strukturierten Bereiche - weißt alte, aus Eichen bestehende Baumgruppen auf.

Auffällige Höhenunterschiede sind innerhalb des Plangebietes mit Ausnahme von leichten Dünenwellen mit maximalen Höhendifferenzen von wenigen Metern nicht vorhanden. Die durchschnittliche Höhe über NN liegt bei rund 33,0 m (Aller) und 35,0 m (Ort).

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist bereits bebaut. Die Bebauung weist entsprechend der örtlichen Gesamtsituation geringe Dichten auf. Dieses trifft nicht nur für die großflächigen Hofanlagen, sondern auch für die Wohnbaugrundstücke zu.

Der räumliche Geltungsbereich wird durch die vorhandene Bebauung, einige neu hinzugekommene Abrundungsbaugebiete sowie durch die an einigen Seiten zwischen Wald und Baugebiet ausgewiesenen Brandschutzschneisen bzw. -wege bestimmt. Außerdem sind die Grünflächen am Allerufer - private und öffentliche - ohne die unmittelbare Uferzone und ohne Wasserflächen mit in das Plangebiet einbezogen worden.

Das Plangebiet selbst besteht aus zwei räumlich voneinander getrennten Bereichen und wird wie folgt begrenzt:

Bereich West

- entlang der Südost- und Nordgrenze des Flurstückes 19/3 und weiter entlang der östlich im Abstand von 4 m zur westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 19/31 (Revierförsterei) bis zum Schnittpunkt der Parallelen zur nördlichen Grenze des Flurstückes im Abstand von 44 m,
- entlang der Parallelen nach Osten bis zum Schnittpunkt mit der 4 m östlich parallel zur Ostgrenze des Flurstückes 42/5 geführten Linie bis zum Schnittpunkt mit der nördlich zur Südgrenze des Flurstückes 53/18 im Abstand von 17 m geführten Verbindung bis hin zur Westgrenze des Flurstückes 68 (Örtzeweg) und weiter zur Nordwestecke des Flurstückes 53/11 (Rehrkamp).

Im Osten

- Südost- und Ostgrenzen der Flurstücke 68, 53/19, 53/20 und der Verlängerung über den Dieksweg entlang der Nordwest- und Nordostgrenze des Flurstückes 53/18 bis zum Schnittpunkt mit der parallel zur Straße zum Lehmboy 55 m östlich zur Ostgrenze geführt.

Bis zum Schnittpunkt der parallel zur Nordgrenze Holtauer Weg geführten Linie, beginnend am Nordwestpunkt des Flurstückes 43/2, entlang der Südgrenze des Flurstückes 36/2 bis zur Südostecke und weiter entlang der Ostgrenzen der Flurstücke 41/6 und 41/9 und der Verlängerung zur südlichen Flurstücksgrenze des Holtauer Weges. Entlang der Südgrenze des Holtauer Weges und entlang der Ostgrenze des Flurstückes 33/3 bis zum Südostpunkt des Flurstückes.

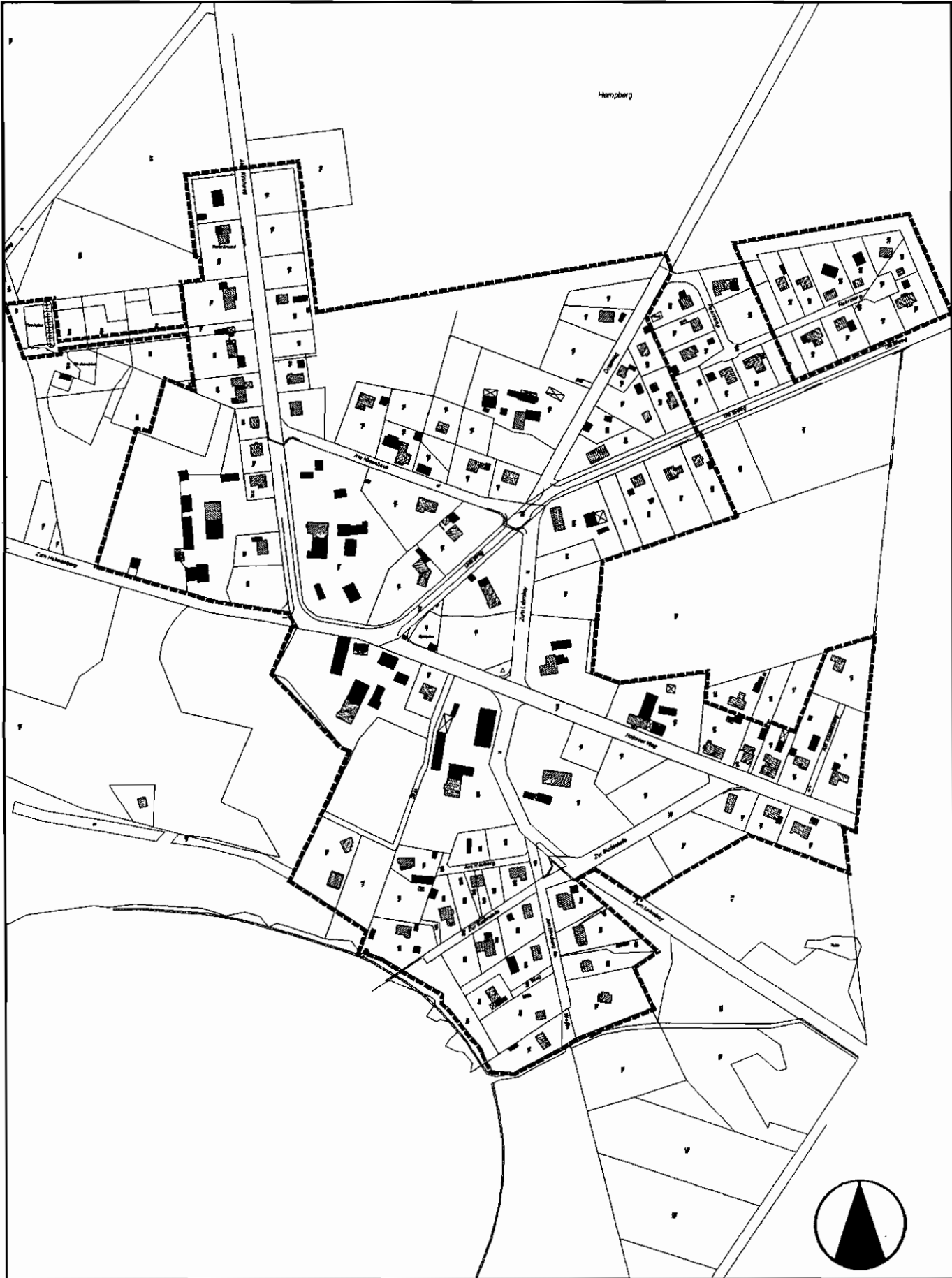
Im Süden

- vom Südostpunkt des Flurstückes 33/3, entlang der Südgrenze der Flurstücke 33/3 und 33/1 bis zum Schnittpunkt mit der Parallelen zur Südostgrenze des Flurstückes 102/71 (Zur Bindestelle) im Abstand von 45 m bis zur Nordostgrenze der Straße zum Lehmboy und weiter entlang dieser Grenze bis zur Straße zur Bindestelle, entlang der Südgrenze dieser Straße und weiter entlang der Westgrenze des Flurstückes 35/3 bis zum Südostpunkt des Flurstückes 35/3 und weiter entlang der Südgrenzen der Flurstücke 35/3, 45/8, 45/3 bis zur Eigentumsgrenze der Aller und entlang dieser Grenze bis zum Südwestpunkt des Flurstückes 50/2 und entlang der Westgrenze dieses Flurstückes bis zum Schnittpunkt der östlichen Verlängerung der Südgrenze des Flurstückes 65/6 und weiter entlang dieser Grenze bis zum Südwestpunkt des Flurstückes.

Im Westen

- beginnend am Südwestpunkt des Flurstückes 65/6 entlang der Westgrenze dieses Flurstückes und ihrer nördlichen Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit der parallel zur Südgrenze des Holtauer Weges geführten südlichen Parallele und entlang deren westlichen Verlängerung um 10 m bis zum Punkt, der im Abstand von 45 m vom südöstlichen Grenzpunkt 5 m nach Westen versetzten senkrecht zur vorgenannten Parallele verlaufenden Linie und weiter entlang der Ost- und Nordgrenze des Flurstückes 76/3 bis zu dem Punkt, der sich im Abstand von 33 m vom südöstlichen Endpunkt der Flurstückes 15/1 auf dieser Grenze befindet.

GEMEINDE WINSEN (ALLER) - OT - STEDDEN - B-PLAN NR. 2 - 2.ÄNDERUNG



GELTUNGSBEREICH DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

3.0 ERFORDERNIS DES ÄNDERUNGS- VERFAHRENS

- Von hier aus senkrecht 100 m nach Norden, 12 m nach Osten und dann weiter parallel zur vorgenannten Linie nach Norden bis zum Schnittpunkt mit der Südgrenze des Flurstückes 19/15 und weiter entlang der Südgrenze der Flurstücke 19/15, 19/16, entlang der Westgrenzen der Flurstücke 19/12 und 19/11 sowie der Nordgrenze der Flurstücke 19/15 und 19/23 und entlang der Westgrenze des Flurstückes 19/25 bis zum nördlichen Endpunkt (Tennisplatz).

Bereich Ost

Im Norden

- beginnend vom Schnittpunkt der 13 m zur Ostgrenze und nach Westen und im Abstand von 17 m der Nordgrenze nach Norden des Flurstückes 53/1 gebildet wird und entlang dieser Parallelen nach Osten.

Im Osten

- beginnend mit der senkrecht zum Flurstück 103/66 (Dieksweg) im Abstand von 142 m nach Osten vom südöstlichen Eckpunkt des Flurstückes 53/14 verläuft.

Im Süden

- durch die Nordgrenze des Flurstückes 103/66 (Dieksweg).

Im Westen

- durch die parallel zur Ostgrenze des Flurstückes 53/21 durch den Anfangspunkt geführten Linie.

Alle Flurstücke gehören zur Flur 1 der Gemarkung Stedden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca 31 ha.

Die Nutzungssituation hinsichtlich ihrer quantitativen Verteilung wird im Zusammenhang mit der Planung dargestellt.

Der Ortsteil Stedden, der heute noch einen sehr klar erkennbaren landwirtschaftlich geprägten Ursprung hat, ist in den vergangenen Jahren zunehmend als Wohnstandort attraktiv geworden. Hierzu trägt die exponierte Lage an der Aller inmitten eines Waldgebietes mit guten Verkehrsverbindungen nach Winsen (Aller) und nach Celle wesentlich bei. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 sollte die bauliche Entwicklung abschließend behandelt werden. Der Bebauungsplan umfaßt somit fast die gesamte bebaute Ortslage einschließlich der für eine zusätzliche Bebauung vorgesehenen Bereiche.

Die Festsetzungen im einzelnen bedingen jedoch, daß es bei der Aufstellung des Bebauungsplanes einerseits darum ging, Bedürfnisse der Landwirtschaft nach weiteren, auch baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage nicht einzuschränken und andererseits die hiervon deutlich abweichenden Ansprüche von neuen Wohnbebauungen so miteinander zu koordinieren, daß die Entwicklungen sich nicht gegenseitig behindern und negativ beeinflussen.

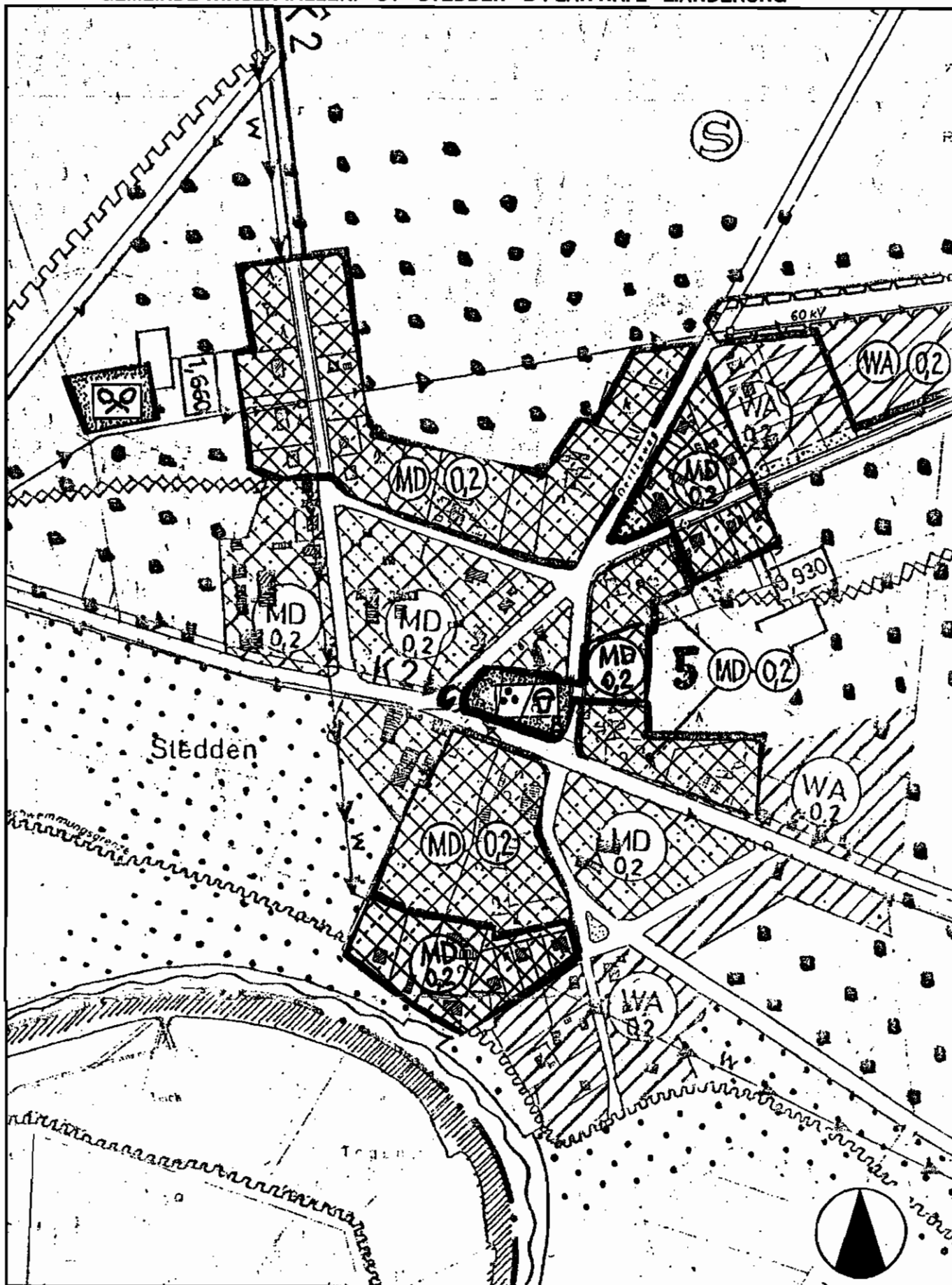
Die Erfahrungen der letzten Jahre haben nun gezeigt, daß der Bebauungsplan in seiner grundsätzlichen Steuerungsfunktionen der baulichen Entwicklung im Ortsteil Stedden entspricht. Es sind jedoch Tendenzen erkennbar, die für die bauliche Entwicklung des Ortsteils als Gefährdung empfunden werden.

Hierzu gehören einerseits die Fragen nach der Art der Bebauung, andererseits nach der Art der Gestaltung.

Die dörflich geprägte Struktur wird zunehmend durch ortsfremde Gestaltungsmerkmale und durch untypische Formen der Bebauung gefährdet. Die bisherigen, sich auf Einzelfälle beziehenden kritischen Entwicklungen konnten durch eine entsprechende Bauberatung so in das Ortsbild eingebunden werden, daß die befürchtete Fehlentwicklung noch vermieden werden konnte. Für die Zukunft soll jedoch der geänderte Bebauungsplan dazu beitragen, daß die für den Ort beabsichtigte städtebauliche Zielsetzung nicht gefährdet wird.

Insbesondere geht es darum, daß die durch landwirtschaftliche Gebäude geprägte, großräumige Gesamtsituation nicht durch eine ortsuntypische Verdichtung gefährdet wird.

GEMEINDE WINSEN (ALLER) - OT - STEDDEN - B-PLAN NR. 2 - 2.ÄNDERUNG



DARSTELLUNG IM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet daher eine Neudarstellung der flächenbezogenen Aussagen unter besonderer Berücksichtigung der verschiedenen, die Ortslage bestimmenden Entwicklungsfaktoren.

Zum anderen wird der Bebauungsplan bzgl. seiner gestalterischen Anforderungen um eine parallel zur Änderung des Bebauungsplanes aufgestellte Gestaltungssatzung entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung, ergänzt.

4.0 EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE WINSSEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den Ortsteil Stedden ließ sich aus dem damals wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Winsen (Aller) nicht ableiten. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurden die 1. und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Der Bebauungsplan wurde somit entsprechend § 8 Abs. 3 BBauG in Übereinstimmung mit den Aussagen des vorbereitenden Bauleitplanes erarbeitet.

Die Änderungen der baulichen Entwicklung, die durch das 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 2 ermöglicht werden, betreffen nur räumliche und inhaltliche Aspekte, die nicht flächennutzungsplanrelevant sind.

Geringfügige Abweichungen, die sich damals wie heute zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben, sind auf die nicht parzellenscharfe Darstellung des Flächennutzungsplanes zurückzuführen. Sie bestanden schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes, so daß auch für die 2. Änderung des Bebauungsplanes von einer Übereinstimmung ausgegangen werden kann.

5.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der 2. Änderungsfassung sind weitgehend identisch mit den Regelungen, die der Bebauungsplan in seiner z.Zt. rechtskräftigen Form enthält. Im einzelnen dienen die Festsetzungen dazu, einerseits die Hofanlagen in ausreichend weiträumig dimensionierte Dorfgebiete einzubinden und die Wohngebiete von diesen Nutzungen so abzusetzen, damit weitestgehend gegenseitige Störungen und Einengungen der jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten ausbleiben.

Bezogen auf die Landwirtschaft soll hierdurch gewährleistet werden, daß sowohl der Bestand als auch die Weiterbewirtschaftung gesichert sind. Im einzelnen werden hierzu zwei unterschiedlich definierte Dorfgebiete festgesetzt:

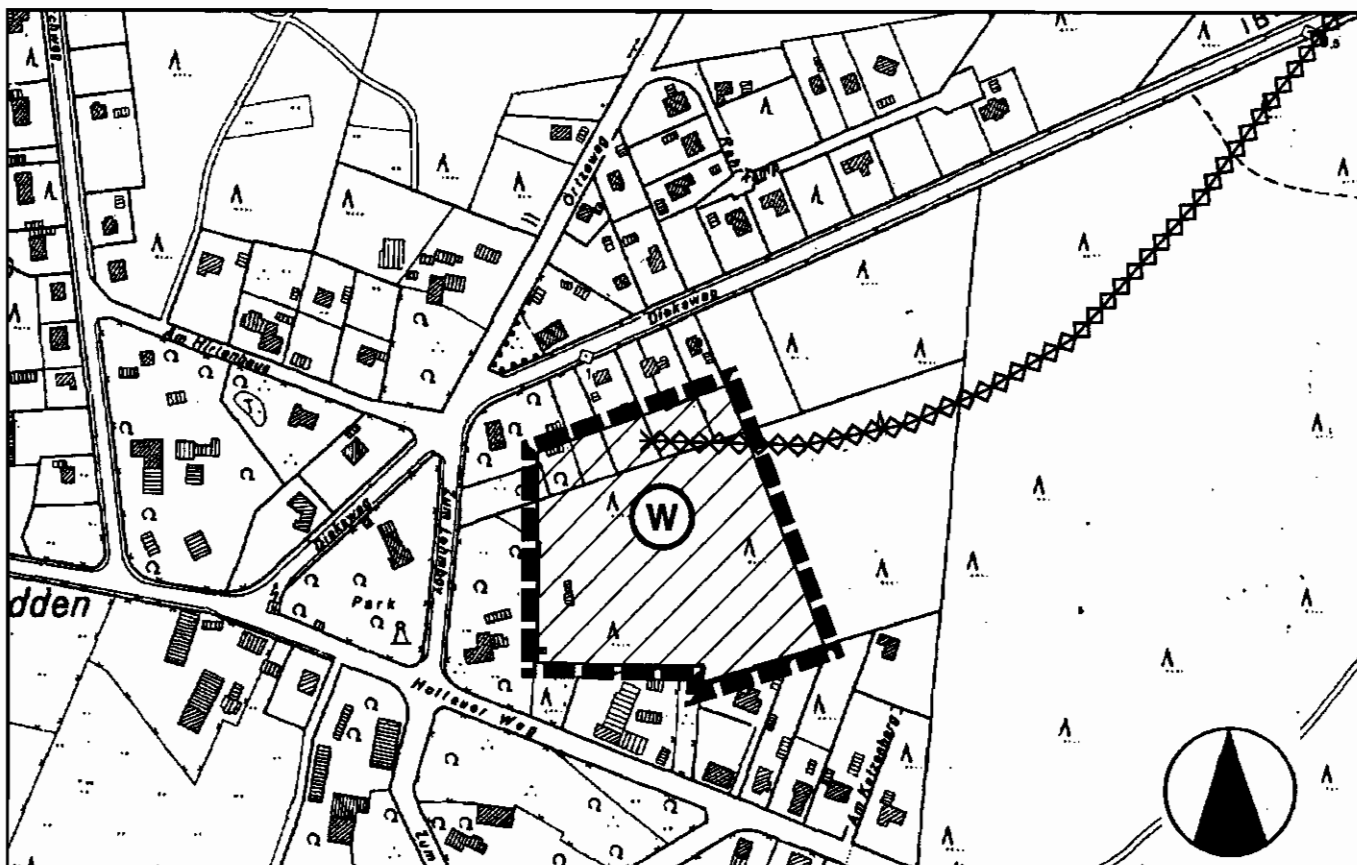
- einerseits die Zone der bestehenden und auch weiter zu betreibenden landwirtschaftlichen Betriebe und
- auslaufende landwirtschaftliche Betriebe, die sich im Prozeß der Umnutzung befinden.

Die Trennung dieser beiden Gebietskategorien ist jedoch nur dort möglich, wo eindeutige Nutzungsunterschiede in ihrer Größenordnung auch Gebietscharakter haben und sich nicht nur auf einzelne Gebäude beziehen.

Hierdurch wird eine kleinteilige Entmischung durchgeführt, die grundsätzlich zwar nicht verhindert, daß das ganze Gebiet als Mischgebiet wirkt, die aber im kleineren Rahmen durch entsprechende Einschränkungen Konflikten vorbeugt.

Die Neuentwicklung von Baugebieten ist im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 nicht vorgesehen. Einzelne Teilbereiche, in denen erkennbare Widersprüche zwischen erkennbaren verfügbaren Flächen, Art der Nutzung und möglicher baulicher Entwicklung bestehen, werden im Rahmen der 2. Änderung anders behandelt, als es bei der Aufstellung des Bebauungsplanes der Fall war.

GEMEINDE WINSEN (ALLER) - OT - STEDDEN - B-PLAN NR. 2 - 2.ÄNDERUNG



DARSTELLUNG IN DER 9. ÄNDERUNG 9.5.1 - STEDDEN-OST

5.1 ERSCHLIESSUNG

Das durch den Bebauungsplan vorgegebene Netz der Straßenwege wird nicht verändert. Es umfaßt ausschließlich bereits vorhandene Straßen.

Teilweise sieht die Änderung des Bebauungsplanes die Möglichkeit der hinteren Bebauung vor. Gesonderte, neue Erschließungswege werden jedoch hierfür nicht festgesetzt. Auch wird es nicht für notwendig gehalten, für diese speziellen Bereiche gesonderte Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der hinteren Hauseigentümer festzusetzen. Dieses geschieht aufgrund der planerischen Absicht, den in Stedden bestehenden dörflichen Hofcharakter zu erhalten. Unnötige Erschließungsachsen in Form von Stichwegen steht dieser Planungsabsicht entgegen. Die Gemeinde geht davon aus, daß sich die Erschließung der hinteren Bebauung innerhalb eines dörflichen Gefüges privat regelt. Und dies gilt auch für die Bereiche, wo man davon ausgehen kann, daß keine landwirtschaftlichen Betriebe betroffen sind, wo sich die hintere Erschließung für neu hinzukommende Gebäude in jedem Fall immer privat regelt.

Das Straßennetz selbst, das großzügig dimensioniert ist, erlaubt neben der Anlage der für die Abwicklung des Verkehrs notwendigen befestigten Trassen auch eine entsprechende großzügige Gestaltung der

Seitenstreifen durch Straßenbegleitgrün und Baumreihen. Gliedernde Grünflächen sind in die Bauleitplanung nur im Bereich der beiden größeren Straßengrünflächen Ecke Lemboy - Zur Bindestelle und Einmündung Zur Bindestelle - Holtauer Weg dargestellt.

Für alte Menschen und Behinderte ist die DIN 18024 Blatt 1 (Planungsgrundlagen Straßen, Plätze und Wege im öffentlichen Bereich) mit einzubeziehen.

5.1.1 Ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr sind nur im Bereich des neuen Baugebietes am Wendehammer vorgesehen. In den übrigen Ortsstraßen sind die ohne Hochbord ausgeführten Seitenräume der Verkehrsflächen fast durchgehend zur Nutzung durch parkende Fahrzeuge geeignet. Eine besondere Regelung ist hier nicht erforderlich.

5.1.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die Erreichung der Sportanlagen Tennisplatz und für die verkehrliche Erschließung von zwei Baugrundstücken im Südwesten an der Aller wird

auf die Festsetzung öffentlicher Verkehrswege verzichtet.

Die Erschließung dieser Bereiche erfolgt über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die zugunsten der Anlieger und im Falle der Sportanlage zugunsten der Benutzer grundbuchlich zu sichern sind.

5.1.3 Sichtdreiecke

Für die Freihaltung der Übersichten an Straßen und Wegen sind Sichtdreiecke dargestellt, in denen keine Sichtbehinderungen höher als 0,8 m über der Fahrbahn auftreten dürfen. Ihre Abmessungen richten sich nach straßenbauamtlichen Vorschriften und sind abhängig von den jeweils anzunehmenden Geschwindigkeiten unter Einstufung der aufeinandertreffenden Straßen nach bevorrechtigt oder untergeordnet.

Einmündungen in die Kreisstraße weisen in der Regel Schenkellängen von 52 auf 22 m auf. Gleiche Abmessungen weisen die Sichtdreiecke an den geraden Teilstücken des Holtauer Weges und zum Lehmbo auf.

Im Inneren des Ortsteils wird der jeweils längere Schenkel auf 35 m herabgesetzt, wenn dies z. B. durch bereits vorhandene Gebäude gefordert wird oder da innerhalb der Ortslage die gefahrenen Geschwindigkeiten niedriger anzusetzen sind.

Zwischen zwei Anliegerstraßen weisen die Sichtdreiecke Abmessungen von 22 / 22 m auf.

Die Einschränkung auf die Sichtbehinderung läßt ausnahmsweise Einzelbäume zu.

Die Sichtdreiecke sind, wenn sie Bauland erfassen, kombiniert mit der Festsetzung "von Bebauung freizuhaltende Flächen".

5.1.4 Zu- und Abfahrtsverbot

An den außerhalb liegenden sogenannten freien Strecken sind Grundstücksanschlüsse nicht zulässig. Der Bebauungsplan sieht hier ein Zu- und Abfahrtsverbot vor.

5.1.5 Anbauverbotszonen

Entlang der freien Strecke der K 2 (Ostast) sind die Bebauungsmöglichkeiten im parallel zum Fahrbahnrand der K 2 verlaufenden 20 m Zone eingeschränkt.

5.2 ART DER NUTZUNG

5.2.1 MD1-DORFGEBIET

Für den landwirtschaftlich genutzten Bereich sieht der Bebauungsplan die Festsetzung als MD1-Dorfgebiet vor. Diese Festsetzung umfaßt die Bereiche, die direkt durch die Landwirtschaft bestimmt werden.

Hiermit wird der Situation der gewachsenen, historisch landwirtschaftlichen Ortslage Rechnung getragen. Die Festsetzung entspricht dem recht vielschichtigen Gebietscharakter von ländlichen Erwerbs- und Wohngebieten, wie er in der Gemeinde Winsen (Aller) anzutreffen ist.

Dabei sichert diese Festsetzung nicht nur den Erhalt der Landwirtschaft innerhalb dieses Gebietes sondern gewährleistet gleichzeitig - in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen und der Gestaltungssatzung für das gesamte Plangebiet - daß dieses zukünftig nicht "städtisch" überformt und verfremdet wird.

Die Zulässigkeit der Nutzungsarten dieser Bebauungsplanbereiche im Detail wird durch die Baunutzungsverordnung geregelt. Es werden jedoch schon im Bebauungsplanverfahren selbst sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen, da hierdurch erhebliche gegenseitige Störungen oder Nutzungskonflikte entstehen würden.

5.2.2 MD2-Dorfgebiet

Die nicht ausschließlich durch landwirtschaftliche Strukturen bzw. aktive landwirtschaftliche Strukturen gekennzeichneten Bereiche werden als MD2-Dorfgebiete mit weitergehenden textlichen Einschränkungen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Ausschlaggebend hierfür ist, daß eine, durch die sehr starke Vorprägung der Bereiche durch landwirtschaftliche Betriebe, Entwicklung von Wohngebieten nicht möglich und angemessen ist. Es ist in Stedden als ländlich geprägter Ort von seiner Vorbelastung durch (ehemalige) landwirtschaftliche Betriebstätigkeit auszugehen, die sich mit der Entwicklung eines Wohngebietes in diesen Bereichen nicht mehr vereinbaren läßt.

Zum anderen geht es jedoch auch darum, die dörfliche Struktur, die heute in Stedden noch vorhanden ist, zu sichern. Es ist daher zu vermeiden daß durch verstärkte Wohnbautätigkeit der Gebietscharakter so entscheidend verändert wird, daß hieraus eine Belastung des dörflichen Funktionsgefüges entstehen würde.

Die landwirtschaftliche Betriebstätigkeit muß auch Zukunft im Umfeld dieser MD2-Bereiche möglich sein.

Innerhalb der Ortslage Stedden existieren Bereiche, welche nicht durch aktive landwirtschaftliche Strukturen gekennzeichnet sind. Diese werden, entsprechend der bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigten Gliederung der MD-Bereiche als MD2-Dorfgebiete festgesetzt. Weitergehende textliche Festsetzungen, welche sich auf den Ausschluß landwirtschaftlicher Betriebsstellen etc. beziehen, werden mit in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Der Bebauungsplan sieht von daher vor, daß die über die vorgenannten hinausgehenden Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO sowohl Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude als auch Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nicht zulässig sind.

5.2.3 WA-ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Sowohl im Südosten, angrenzend an die Dorfgebietenbereiche, als auch im Nordosten schließen sich allgemeine Wohngebiete an. Durch entsprechende textliche Festsetzungen in Verbindung mit der für den Ort Stedden erarbeiteten Gestaltungssatzung ergibt sich hierbei eine Bebauungsmöglichkeit, welche dem Ortscharakter von Stedden entspricht. Das heißt mit diesen Festsetzungen wird der Bebauungsplan sowohl der Lage des Bereiches, angrenzend an den historischen-landwirtschaftlichen Ortskern von Stedden als auch gleichzeitig angrenzend an den Landschaftsraum gerecht.

5.3 MASS DER NUTZUNG

Die Regelungen der Ausnutzungsziffern GFZ, GRZ und Geschößzahl dienen dem Zweck, die Ortslage in ihrem derzeitigen Erscheinungsbild zu sichern, Erweiterungsmöglichkeiten, die den Bestand betreffen vorzunehmen zu können und gleichzeitig dafür zu sorgen, daß Neubebauungen in ihren Abmessungen sich entsprechend den Vorgaben in das Ortsbild einordnen.

5.3.1 Geschößzahl (Z)

Als Geschößzahl wird durchgehend $I = 1$ Vollgeschoß festgesetzt. In Verbindung mit der Gestaltungsregelung, die geneigte Dächer fordert, kann im Rahmen der Bestimmungen der Baunutzungsverordnung und der Bauordnung das Dachgeschoß zusätzlich ausgebaut werden.

Die eingeschossige Bauweise herrscht heute vor und somit ist gesichert, daß das Ortsbild und der Charakter des Ortsteils Stedden durch Neubebauung nicht gestört werden.

5.3.1 Grundflächenzahl - GRZ

Die Grundflächenzahl wird auf 0,2 begrenzt. Hierdurch wird einmal gesichert, daß auch bei heute üblichen Formen der Einfamilienhausbebauung die Mindestgröße der Grundstücke deutlich über 1000 qm beträgt. Dies auch deshalb, weil die GRZ, entsprechend den Regelungen der BauNVO, auch ein Beschränkung der innerhalb der Grundstücksfläche zu versiegelnden Flächen beinhaltet.

Zusätzlich zur überbauten Fläche dürfen im Sinne einer flächensparenden Bauweise noch weitere 10 % der zugehörigen Grundstücksfläche versiegelt werden. Darüber hinausgehende Befestigungen sind nur als wassergebundene Decke, die keine Beeinträchtigung für die Grundwasserneubildungsrate mitsichbringen, zulässig. Dem gleichen Zweck dienen auch Rasenwabensysteme, die eine deutliche Verringerung der Versiegelung bedeuten.

5.3.3 Geschößflächenzahl - GRZ

Die Geschößflächenzahl ist, da eingeschossige Bauweise vorgesehen ist und die Baunutzungsverordnung in ihrer derzeit wirksamen Fassung den Ausbau von Dachböden ohne Anrechnung auf die Geschößfläche zuläßt, ebenfalls auf 0,2 festgesetzt.

5.4 BAUWEISEN

Der Bebauungsplan sieht für den Geltungsbereich die offene Bauweise vor. Für die Wohngebiete ist als Zusatz die Einschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser erfolgt. Dieses dient dazu, eine unmaßstäbliche Verdichtung bzw. Bauweise, die bei entsprechend großen Grundstücken auch unter Einhaltung der vorher genannten Ausnutzungsziffern möglich wäre, zu vermeiden.

5.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Baugrenzen, die den überbaubaren und den nicht überbaubaren Teil der Grundstücke kennzeichnen, sind in diesem Plan mit besonderer Berücksichtigung auf vorhandene Bäume und Baumgruppen entwickelt worden.

Stellenweise erfordern erhaltenswerte Bauten Änderungen und Abweichungen von der Regel. Ebenso führt der Zwang zur Erhaltung von Baumreihen zu teilweise größeren Zwischenräumen.

Eine weitere Einschränkung erfahren hintere Grundstücke in den Bereichen, in denen Brandschutzzonen direkt angrenzen.

Bei der Bestandsabsicherung sind, soweit möglich, Nebengebäude mit in die überbaubaren Flächen einbezogen. Dies sichert die Weiterentwicklung auch dann, wenn eine Umnutzung angestrebt wird. Abweichungen von dieser Regelung sind dort getroffen worden, wo vorhandener Baumbestand dies nicht zuläßt und grundsätzlich auch davon auszugehen ist, daß im Rahmen der allgemeinen Zulässigkeit von Nebenanlagen die Errichtung der Gebäude auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig ist. Zugunsten der Erweiterung landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude, die von der zur Erhaltung des Baumbestandes recht knapp bemessenen überbaubaren Flächen betroffen sein könnten, sieht der Bebauungsplan die Möglichkeit zur Überschreitung der Baugrenze entsprechend den Möglichkeiten des § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO vor. Durch entsprechende textliche Festsetzung wird das Vortreten von Gebäudeteilen über bestehende Baugrenzen in Art und Umfang bestimmt. Die Festsetzungen beziehen sich hierbei auf die jeweils zugehörigen Grundstücke.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen im einzelnen erfolgt derart, daß bei erkennbarer Einzelhausbebauung die Größenordnung einzelner Baugrundstücke durch die Darstellung der überbaubaren Flächen bereits vorgeprägt wird.

Mit dieser Regelung soll erreicht werden, daß die bereits durch andere Festsetzungen des Bebauungsplanes angestrebte Sicherung des Ortscharakters möglich wird. Innerhalb der einzelnen überbaubaren Flächen sind dann nur Einzel- oder Doppelhäuser möglich. Ortsunübliche Größenordnungen können so vermieden werden.

Diese Festsetzung betrifft im Bereich der Landwirtschaft nur die Bereiche, die als hofnahe Flächen bislang unbebaut geblieben sind und für die eine bauliche Entwicklung angestrebt wird.

5.6 GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

Zur Sicherung der offenen Bebauung wird für die Mischgebiete und für die allgemeinen Wohngebiete die Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt. Diese beträgt 1.250 qm. Durch textliche Festsetzung wird darüberhinaus geregelt, daß eine Unterschreitung von bis zu 10 % zulässig sind, wenn die Breite des Grundstückes zur Straße hin mehr als 50,0 m beträgt.

5.7 NEBENGEBÄUDE

Im Bebauungsplan wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete die allgemeine Zulässigkeit von Nebengebäuden durch textliche Festsetzung eingeschränkt. Ziel dieser Festsetzung ist es, daß nicht kleinteilige Nebengebäude zulässiger Art auf dem Grundstück verteilt entstehen, sondern daß die Nebengebäude den Hauptgebäuden direkt zugeordnet werden.

Hierdurch kann die im Rahmen der Gestaltung geforderte Anpassung der Nebengebäude an die Gestaltung der Hauptgebäude einfacher umgesetzt werden und es entstehen so auch in Bereichen, die ausschließlich durch Wohnen bestimmt werden, eher Baustrukturen, die in die dörflich geprägte Umgebung passen.

5.8 GRÜNFLÄCHEN

5.8.1 Kinderspielplatz

Der Bebauungsplan enthält unter anderem als Gebietsfestsetzung allgemeine Wohnbauflächen. Hieraus folgt die Notwendigkeit, entsprechend den Anforderungen des Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetzes, Flächen für die Anlage eines Kinderspielplatzes bereitzustellen.

Im zentralen Bereich des Bebauungsplangebietes besteht eine öffentliche Grünfläche, welche im westlichen Teilbereich die Festsetzung für einen Kinderspielplatz enthält.

Die Größe der Fläche bedingt, daß sie auch langfristig geeignet ist, den innerhalb des Bebauungsplangebietes bestehenden Kinderspielplatzbedarf abzudecken.

Durch die übrigen Gebietsfestsetzungen als Dorfgebiet mit entsprechend großzügigen Freiräumen und Hausgärten auf den Grundstücken entstehen zusätzliche Flächen, die mit als Freiflächenangebot für Kinder herangezogen werden können.

Im Bereich des Spielplatzes dürfen keine giftigen Pflanzen und Sträucher angebaut werden (GUV 29.15 "Giftpflanzen" Gemeindeunfallversicherungsverband Hannover).

5.8.2 Öffentliche Parkanlagen

Im zentralen Bereich des Bebauungsplanes, südlich der ehemaligen Schule, ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie ist dreigeteilt und zum einen, wie bereits erwähnt, als Kinderspielplatz, zum anderen als Denkmalsplatz und drittens als öffentliche Parkanlage festgesetzt. Für die nördlich hiervon gelegene öffentliche Grünfläche wird die Festsetzung öffentliche Grünfläche mit zweckgebundener Anlage für kulturelle/ soziale Zwecke getroffen. Hierdurch soll der sowohl städtebaulichen Bedeutung (zentrale Lage), als auch historischen Bedeutung dieses Gebäudes (ehemalige Schule) nachgekommen werden.

Darüberhinaus besteht eine öffentliche Grünfläche im Uferbereich der Aller mit Anliegestelle.

5.8.3 Private Grünflächen

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes bestehen einige private Grünanlagen an den Uferseiten mehrerer Grundstücke, die in Folge der sie durchquerenden Überschwemmungsgrenze nicht als Bauland herangezogen werden können.

5.8.4 Waldflächen

Im Norden des Bebauungsplangebietes besteht eine größere Waldfläche. Darüberhinaus werden die äußeren Teilstreifen der Brandschutzzonen ebenfalls als Flächen für die Forstwirtschaft festgesetzt. Letztere zählen auch nach der Freimachung zum Zweck der Brandbekämpfung zu diesen Flächen. (Siehe auch Gliederungspunkt 11.1 Brandschutzmaßnahmen).

5.8.5 Landwirtschaftliche Nutzflächen

Die hofnahe Weide im Südwesten wurde, entgegengesetzt der derzeit rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes, im Rahmen dieser Änderung mit in die überbaubare Fläche einbezogen. Ihre Festsetzung als landwirtschaftliche Nutzfläche entfällt somit.

5.8.5 Erhalt von Bäumen

Sowohl die Landschaft um Stedden herum als auch die Ortslage selbst wird sehr stark durch Waldflächen sowie aus vornehmlich aus Eichen bestehende Baumgruppen auf und um die Hofstellen charakterisiert.

Um den prägenden Baumbestand innerhalb der Ortslage zu sichern, werden die Bäume als "zu erhalten" festgesetzt.

In diesem Zusammenhang wird darüberhinaus festgesetzt, daß diese zu erhaltenden Bäumen nicht beseitigt oder durch Einschränkungen ihrer Lebensbedingungen geschädigt werden dürfen. Dies gilt jedoch nicht, wenn der Baum biologisch abgängig ist. In solchen Fällen ist eine Ersatzpflanzung durch entsprechende standortgerechte, im Naturraum heimische Gehölze vorzunehmen.

5.8.6 Anpflanzen von Bäumen

Im Plan werden neu zu pflanzende Straßenbäume festgesetzt.

Auch hier gilt, daß sie im Falle des biologischen Abgangs durch eine Neuanpflanzung ersetzt werden müssen.

Für die oben genannten Pflanzungen der Straßenbäume sowie für die Ersatzanpflanzungen gilt nachfolgende Liste der zu verwendenden Arten als Anhaltspunkt.

1. BÄUME I. ORDNUNG

Acer plantanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus silvatica	Buche
Fraxinus exelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

2. BÄUME II. ORDNUNG

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
heimische Obstbäume	

3. STRÄUCHER

Coryllus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
(nicht geeignet in Bereichen mit gewerbl. Obstanbau)	
Rhamnus fragula	Faulbaum
Salix caprea	Salweide
Ilex aquifolium	Stechpalme
Sambucus nigra	Schw.Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gem.Schneeball

5.9 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 wird zum einen durch die landwirtschaftliche Baustruktur im Bereich des Altortes sowie andererseits auch durch neue Wohnbauentwicklungen in den Randbereichen mit ihren entsprechend abweichenden, funktionalen und gestalterischen Ansprüchen, geprägt.

Damit es nicht zu Fehlentwicklungen im überkommenden Ortsbild kommt, ist es notwendig, zukünftig die bauliche Entwicklung im Altort Stedden ganzheitlich, entsprechend einer eindeutig formulierten gestalterischen Zielsetzung, zu regeln. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß der historischen Vorprägung bei der Einfügung neuer Bausubstanz entsprochen wird.

Aus diesem Grund wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes parallel zur vorliegenden 2. Änderung, eine Gestaltungssatzung gemäß §§ 56 und 97 NBauO aufgestellt, welche für Gebäude bzw. Gebäudeteile sowie Gebäudegruppen und Straßenzüge die Gestaltung regeln soll. Im einzelnen werden im Rahmen der Gestaltungssatzung folgende Hauptgruppen abgehandelt:

FASSADE

Die Gestaltung der Fassade soll besonderen Anforderungen genügen. Die Einschränkungen betreffen einmal die Art der Fassadenmaterialien und zum anderen die zulässigen Farben. Die vorhandene Ortslage weist hierbei eine eindeutige Tendenz auf, so daß hieraus eine direkte Ableitung möglich ist. In der Gestaltungssatzung wird deshalb gefordert, daß alle Haupt- und Nebengebäude als überwiegendes Fassadenmaterial rotes bis rotbraunes Verblendmauerwerk aufweisen müssen.

Weiterhin ist die Verwendung von Holz zulässig, wenn ihr Anteil an der Gesamtfassade nicht mehr als 20 % ausmacht.

Alle ortsuntypischen Materialien, wie hochglänzende Baustoffe, oder Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen etc. werden in der Gestaltungssatzung als unzulässig ausgeschlossen.

Die Festsetzung der zulässigen Farben erfolgt über die in der RAL-Farbtabelle festgelegten Farbwerte. Die gewählten Farbbegriffe rot und rotbraun weisen jedoch auch schon einen genügend definierten Spielraum auf und sind geeignet, dem Bürger von Stedden die Absicht leichter verständlich zu machen.

DACHEINDECKUNG

Als Dacheindeckung sind Dachpfannen der Farbreihe rot sowie rotbraune Töne vorgeschrieben. Intensive monochrome Farbwirkungen und Leuchteffekte sind unzulässig.

Die Gestaltungsregelung grenzt die Materialien sowie die Farben der Dacheindeckung auf die ortsüblichen Erscheinungsformen ein und dient somit dem Ziel, daß der Ortsteil Stedden seine einheitliche, ortsbildtypische Dachlandschaft behält.

Bezüglich der Dachneigungen wird festgelegt, daß nur symmetrische, geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 38 bis 50 Grad sowie auch Sonderformen wie z.B. das Walmdach, Krüppelwalmdach, und andere zulässig sind.

Weitere Bestimmungen zu den Traufüberständen, zu Flachdachbauten sowie zur Zulässigkeit von Dachgauben und der Art der Dachgliederung ergänzen die Gestaltungsanforderungen, die an die Dächer gestellt wurden.

BAUKÖRPER

Unter der Zielsetzung, einerseits den historischen Bestand zu wahren, andererseits aber auch Neubebauung zu integrieren wird im Rahmen der Gestaltungssatzung die zulässige Länge der Baukörper geregelt.

Die Satzung sieht vor, daß in Stedden Gebäude, die breiter als 15,0 m sind, durch bestimmte, den Baukörper gliedernde Merkmale zu unterteilen sind. Die Gestaltungssatzung geht auf diese baulichen Gliederungsmöglichkeiten detailliert ein.

EINFRIEDUNGEN

In ländlichen und besonders in durch landwirtschaftliche Gebäude geprägten Bereichen wie in Stedden, sind in früherer Zeit vorwiegend Einfriedungen in Hecken- und Holzbauweise vorgenommen worden. Weiterhin gelangten Mauern, die in ihrer Erscheinungsform dem Hauptgebäude entsprachen, zur Ausführung. Entsprechende Ausführungsformen werden daher auch im Rahmen der Gestaltungssatzung für Stedden gefordert.

Die Höhe der Einfriedungen darf 1,0 m nicht überschreiten.

BEFESTIGUNGEN

Im Rahmen der Gestaltungssatzung soll gesichert werden, daß die traditionellen Versiegelungsform in Form von Pflaster für die Hofbefestigung auch weiterhin verwandt wird.

Dies sichert zum einen den historischen Ortsbildcharakter, zum anderen trägt diese Maßnahme dazu bei, daß keine übermäßige Versiegelung der Flächen statt findet.

BAUDENKMALE

Die Ortslage von Stedden enthält 3 Baudenkmale:

1. Alter Kirchweg 1 - Wohnhaus (ehemaliges Backhaus)
2. Alter Kirchweg 3 - Scheune und Speicher (von 1822)
3. Zum Hahnenberg 2 - Scheune

Aufgrund dieser Tatsache sind die Regelungen des NDSchG, insbesondere § 8 - Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen sowie § 10 - Genehmigungspflichtige Maßnahmen, zu beachten.

Über die Erfassung und besondere Behandlung der Baudenkmale hinaus soll, da der gesamte Ortsteil Stedden ein Bereich ist, welcher aus Sicht der Denkmalpflege von besonderem Interesse ist, besonderen Gestaltungsanforderungen gelten. Aus diesem Grund wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Gestaltungssatzung erlassen, mit dem Ziel, daß die historischen Strukturen von Stedden bzw. der vielschichtige Gebietscharakter von Stedden zukünftig nicht überformt und verfremdet wird.

Die Gestaltungssatzung folgt hierbei den Grundsätzen denkmalpflegerischer Ansprüche.

6.0 UMWELT-, NATUR- UND LANDSCHAFTS-SCHUTZ

Mit den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung werden Entwicklungen im Geltungsbereich ermöglicht, von denen negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt ausgehen können, sofern man die derzeitige Situation vor Ort als Grundlage heranzieht. Unter Berücksichtigung des geltenden Rechtes, daß heißt unter Heranziehung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, sind mit dieser Bebauungsplanänderung keine negativen Auswirkungen auf die Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden können bzw. auszugleichen sind.

Diese Einschätzung orientiert sich an der nachfolgenden Einschätzung der Gesamtsituation.

6.1 Bestand und Bewertung

Für den Änderungsbereich existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Bei der Bewertung der Bestandssituation ist daher von den aufgrund dieses Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen auszugehen. Das Zurückgreifen auf die im Änderungsbereich zulässigen Nutzungen ermöglicht einen Vergleich mit den Nutzungen, die auf der Grundlage dieses Änderungsverfahrens geschaffen werden. Eine Heranziehung lediglich der derzeit existierenden Nutzungen würde im Vergleich zu einer Verfälschung der Planungsauswirkungen führen.

LANDSCHAFTSEINBINDUNG

Der Ortsteil Stedden grenzt allseitig an die die Ortslage umgebende offene Landschaft an. Diese wird im Süden durch die dort verlaufende Aller, in den sonstigen Bereichen durch den die Ortslage allseitig umgebenden Nadelwald geprägt. Diese charakteristische Landschaftseinbindung soll auch weiterhin erhalten bleiben. Auswirkungen auf die Landschaftseinbindung sind somit mit dieser Änderung nicht verbunden.

BODENNUTZUNG

Der Verkehrsflächenanteil entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist im Plangebiet bereits ausgebaut. Das durch den Bebauungsplan vorgegebene Netz der Straßenwege, welches charakterisiert ist durch großzügige Seitenstreifen, welche Straßenbegleitgrün und Baumreihen aufnehmen können, wird nicht verändert. Diesbezüglich können demnach keine negativen Auswirkungen auf den

Naturhaushalt, im speziellen auf den Bodenhaushalt, infolge einer weiteren Versiegelung für Verkehrsflächen erfolgen.

Im Plangebiet und besonders in den, den Häusern und Hofanlagen direkt zugeordneten Gärten und Freiflächen wurden im Laufe der Zeit Bäume und Sträucher angepflanzt. Insbesondere sind die alten Hofanlagen von ortsbildprägenden alten Eichenbeständen gekennzeichnet.

Für die Zukunft wird insgesamt nur eine geringfügige bauliche Mehrverdichtung ermöglicht. Die GRZ, als Kennwert für die versiegelbare Grundstücksfläche, wurde beibehalten, so daß insgesamt von keinem nennenswert größerem versiegelbaren Flächenanteil auszugehen ist.

Dies auch vor dem Hintergrund, daß die Versiegelung der privaten Grundstücke, im Gegensatz zum bisherigen Recht, durch Stellplätze, Garagen etc. nicht mehr uneingeschränkt möglich ist. Darüberhinaus wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß eine Überschreitung der Grundflächenzahl nur in einer Höhe von bis zu 10 % zulässig ist. Eine darüberhinausgehende Überschreitung von insgesamt bis zu 50 % ist nur dann zulässig, wenn nicht versiegelnde Befestigungen wie wassergebundene Decken, Rasenwaben oder Rasengittersteine Verwendung finden.

Diese Neuregelung trägt in wesentlichem Maße mit dazu bei, daß der Bodenhaushalt, insbesondere die Grundwassersituation, insgesamt wesentlich weniger belastet ist.

Die Grünflächen (öffentlich und privat) des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben weitgehend erhalten. Lediglich eine kleinere landwirtschaftliche Nutzfläche im Südwesten des Bebauungsplanbereiches wird durch die Änderung mit zur überbaubaren Fläche herangezogen.

Die Art der Bebauung in diesem Bereich in Form einer MD-Bebauung sichert jedoch, daß auch hier eine Situation entstehen wird, die durch die Anlage von gutstrukturierten, artenreichen Hausgärten gekennzeichnet ist. Die ökologische Wertigkeit von Hausgärten gegenüber landwirtschaftlicher Nutzfläche ist deutlich höher, d.h., daß sich die ökologische Situation in diesem Bereich gegenüber der ursprünglichen Situation sogar verbessern wird.

Die Ortslage von Stedden ist gekennzeichnet durch einen großen Baumbestand. Insbesondere die landwirtschaftlichen Hofflächen sind von größeren alten

Eichenbeständen bestanden. Der Bebauungsplan sichert jedoch weiterhin, daß der Baumbestand innerhalb der Ortslage erhalten bleibt. Darüberhinaus sichern Pflanzfestsetzungen die Ergänzung der fehlenden Straßenbäume.

Zwar ermöglicht der Bebauungsplan im Rahmen der vorliegenden Änderung teilweise höhere Verdichtungsmöglichkeiten, gleichzeitig ist jedoch im Hinblick auf die weiterhin bestehende Flächenfestsetzung MD bzw. WA auch für die Zukunft sichergestellt, daß eine ausgeprägte, vielfältig gestaltete Anlage von Hausgärten erfolgen wird, die zur weiteren Durchgrünung wesentlich mit beitragen und somit die ökologische Gesamtbilanz nicht beeinträchtigen wird.

KLIMAFAKTOREN

Bei der Beeinflussung des Klimas und der Luft ist davon auszugehen, daß die Planungsänderungen in Verbindung mit der vorhandenen landschaftlichen Einbindung sowie der Vorprägung innerhalb der Ortslage, nur geringe Veränderungen, die keine weitere Bedeutung für das Klima haben werden, bewirken.

Die Grünanteile innerhalb des Änderungsbereiches tragen zwar intern zur Frischluft- sowie zur Kaltluftbildung bei, ein überörtlicher Zusammenhang in Form einer Kaltluftschneise oder eine besondere Bedeutung für die Umgebung ist jedoch nicht festzustellen.

Die im Plangebiet derzeit und in Zukunft möglichen zusätzlichen Belastungen durch Hausbrand, Staub und Abgase lassen sich durch die Verwendung entsprechender moderner Heiztechniken und besonderer Brennstoffformen in ihren negativen Auswirkungen reduzieren.

Die Gemeinde Winsen (Aller) geht bei der Einschätzung dieser Situation davon aus, daß die im Bebauungsplan zu errichtenden Heizanlagen dem heutigen Stand der Technik entsprechen.

GRUNDWASSER

Aufgrund der Bebauungsplanänderung ist für die Zukunft von einer geringfügig größeren Versiegelungsdichte durch Gebäude auszugehen. Diese stellt in Bezug auf die Grundwasserneubildungsrate eine Funktionseinschränkung dar. Die Auswirkungen insgesamt sind jedoch als sehr gering einzustufen. Dies besonders im Hinblick darauf, daß nunmehr die privaten Grundstücksteile nicht mehr uneingeschränkt durch Stellplätze, Garagen etc. versiegelt werden dürfen. Durch textliche Festsetzung wird darüberhin-

ausgeregelt, daß bei einer über 10 % liegenden Mehrversiegelung der Grundstücksflächen eine nichtversiegelnde Belagsart zu wählen ist.

6.2 Einschätzung der Auswirkungen

Die mit der Bebauungsplanänderung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft, ausgehend von der derzeit rechtlich zulässigen Situation und unter Berücksichtigung der zukünftig in diesem Bereich eintretenden Veränderungen, werden als nicht schwerwiegend eingestuft.

Nachhaltige ökologische Risiken sind mit dieser Maßnahme nicht verbunden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können auf der Ebene der Bebauungsplanänderung durch die dort getroffenen Regelungen aus Sicht der Gemeinde Winsen (Aller) ausreichend kompensiert werden.

Auf eine detaillierte Untersuchung des Geltungsbereiches z.B. mit Hilfe einer Bilanzierung, die die ökologische Wertigkeit einzelner Bereiche unter Berücksichtigung von Fläche, Biotoptyp und Erhaltungszustand etc. ermittelt, wurde verzichtet.

Die im vorangegangenen beschriebenen und bewerteten nennenswerten Biotoptypen haben bei der Überplanung des Gesamtbereiches Berücksichtigung gefunden, so daß die Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege beachtet wurden. Die geringfügig differenzierteren, bzw. leicht erhöhten Möglichkeiten der Überbauung stellen zwar einen Eingriff dar. Durch die Neuregelung der Baunutzungsverordnung, nach der jedoch die Stellplätze und Garagen bei der Berechnung der Grundflächenzahlen herangezogen werden müssen, wird jedoch sichergestellt, daß vielmehr eine Verbesserung der ökologischen Gesamtsituation eintritt und insgesamt ein behutsamerer Umgang mit Grund und Boden erfolgt.

Darüberhinaus wird es aus Sicht der Gemeinde Winsen (Aller) als sinnvoll angesehen, vorrangig in bereits bebauten Bereichen angemessene, der dörflichen Vorprägung entsprechende Verdichtungsmöglichkeiten anzubieten, anstatt immer grundsätzlich neues Bauland zu entwickeln. Dies würde auch immer einen dtl. höheren Eingriff in den Naturhaushalt bedeuten.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte kann von einer grundsätzlich als ausgeglichen anzusehenden Gesamtsituation ausgegangen werden.

6.3 Zusammenfassung

Die Gemeinde Winsen (Aller) ist sich bei der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 darüber im klaren, daß durch die vorgesehene Bebauung ein Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen wird, der die örtliche Situation beeinflußt und verändert.

Ausgehend von der derzeitigen (derzeit zulässigen) Situation ist, begleitet durch die vorbeschriebenen Maßnahmen, die Eingriffssituation als ausgeglichen zu bezeichnen.

Die zu erwartenden zusätzlichen Auswirkungen in einzelnen Bereichen werden für vertretbar gehalten.

7.0 IMMISSIONSSCHUTZ

7.1 Altlasten

Altablagerungen von Haus- und Gewerbemüll sind in dem Plangebiet und der näheren Umgebung nicht bekannt und wurden auch nicht von anderer Seite bekannt gemacht.

Sollten bei den vorhabensbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Wasser- bzw. Abfallbehörde umgehend zu unterrichten; gegebenenfalls sind die Arbeiten zu unterbrechen.

8.0 BESIEDLUNG DES GEBIETES

Aufgrund der geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes ist mit der Errichtung von ca. 40 - 45 zusätzlichen Wohneinheiten zu rechnen. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von ca. 3 Personen pro Wohngebäude entspricht dies einem Zuwachs der Einwohnerzahlen von ca. 120 - 135 Personen.

9.0 FLÄCHEN DES GEBIETES

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 31.17 ha, die sich wie folgt in unterschiedliche Nutzungsbereiche aufteilen:

Flächenbilanz	ha
Dorfgebiet	18,23
Allgemeines Wohngebiet	5,39
Verkehrsfläche (fließend)	3,60
Verkehrsfläche (ruhend)	0,05
Grünfläche	1,36
Waldfläche	2,54
Gesamtfläche	31,17

10.0 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch entsprechenden Anschluß an vorhandene Leitungssysteme gesichert. Auch die neu zu entwickelnden Baubereiche und einzelne innerhalb des bebauten Gebietes noch möglichen Bauvorhaben können durch Anschluß an vorhandene Leitungsnetze versorgt werden.

10.1 ELEKTRIZITÄT

Die Stromversorgung erfolgt durch das Netz und die Umspannstationen der SVO GmbH. Zwei zusätzliche Standorte für Trafos sind nach Angaben des Versorgungsunternehmens in die Festsetzung des Bebauungsplanes übernommen worden.

Die vorhandene 20-kV-Leitung am Holtauer Weg ist dargestellt, die nötigen ausreichenden Abstände der Baugrenzen sind gegeben.

Im Norden durchquert eine 60-kV-Leitung der HASTRA den Ort. Diese ist abbaubestimmt und wird daher nicht mehr mit dem Planzeichen für überirdische Versorgungsleitungen versehen.

Auch die überbaubaren Grundstücksflächen nehmen keinen Bezug mehr darauf, abgesehen von der Stelle, wo ihre Schutzschneise zugleich die Begrenzung der Baugebiete weiterhin ergibt.

10.2 WASSERVERSORGUNG

Der Ortsteil wird vom Winsener Wasserwerk mit Trinkwasser versorgt. Die weiter nach Hambühren führende Hauptleitung ist im Plan dargestellt. Sie verläuft in öffentlichen Straßen.

Durch den Bebauungsplan werden über die derzeitige Nutzung hinausgehende Bebauungsmöglichkeiten neu geschaffen. Hiermit ist eine Steigerung des Wasserverbrauches verbunden. Diese Steigerung kann durch die vorhandenen Kapazitätsreserven aufgefangen werden. Die Querschnitte, der im Planungsraum vorhandenen Leitungen reichen aus, um auch die zusätzlichen Wassermengen zu befördern.

10.3 ABWASSERBESEITIGUNG

Für den Ortsteil Stedden besteht derzeit noch kein Anschluß an das zentrale Abwassernetz. Bis zum Jahr 1998 ist jedoch entsprechend dem Abwasser-rahmenplan der Anschluß vorgesehen.

11.0 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Aus Sicht des Brandschutzes ist entsprechend dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz vom 8.3.1978 zu gewährleisten, daß die laut § 42 Niedersächsische Bauordnung für die Erteilung der Baugenehmigung erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen sichergestellt wird.

Die Situation innerhalb des Bebauungsplangebietes Altort wird durch die direkt angrenzenden Waldgebiete zusätzlich beeinflußt. Neben der Löschwasserbereitstellung innerhalb der Ortslage für bauliche Anlagen, die durch das örtliche Wassernetz durch sonstige vorhandene Hydranten sichergestellt wird, sind zusätzliche Brandschutzmaßnahmen am Ortsrand erforderlich.

11.1 BRANDSCHUTZMASSNAHMEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an umliegende Waldflächen an. Hieraus erwächst das Erfordernis, zur Vermeidung der Brandgefahr Brandschutzschneisen vorzusehen. Der Bebauungsplan enthält entsprechend dem Abstimmungsergebnis mit den zuständigen Fachbehörden Schutzstreifen und -flächen für sonstige Brandvorsorge.

Im einzelnen sind folgende differenzierte Ausweisungen vorgenommen worden:

- Im Südosten zwischen Holtauer Weg und zum Lehmboy besteht überwiegend Laubwald. Lichtungen sowie Wiesen schließen in geringer Entfernung an und der Bereich verfügt über geeignete Hydranten. Eine Absicherung durch einen Brandschutzstreifen ist nicht erforderlich.

- An der Ostseite zwischen Holtauer Weg und Dieksweg wird auf die Festsetzung eines Brandschutzstreifens verzichtet, da in diesem Bereich keine Veränderungen der vorhandenen Bebauung vorgenommen wird. Eine Neubebauung ist nicht vorgesehen. Die vorhandene Bebauung läßt den Zugang für Löschfahrzeuge zu.

Bei Baugenehmigungen in diesem Bereich gelten die Bestimmungen des § 20 NBauO, in

der auf die Waldnachbarschaft ausreichend Rücksicht zu nehmen ist.

- Die Nordseite des Plangebietes verläuft im Bereich der Elektroleitung, die als freie Schneise die Brandschutzfunktion übernimmt. Zu ergänzen ist in diesem Bereich ein 4 m breiter Reparatonsweg.

- Im nordwestlichen Abschluß des Baugebietes werden 4 m breite Brandschutzwege, die den Baugrundstücken vorgelegt werden, vorgesehen. Diese erhalten Anschlüsse an die Kreisstraße und an die Wiesen im Westen sowie an den Schutzstreifen der Nordseite. Ergänzt werden diese Schutzmaßnahmen durch die Anlage zusätzlicher Löschhydranten ohne Abhängigkeit vom Leitungsnetz.

- Im Westen wird ein 25 m breiter Schutzstreifen vorgesehen. Die Ausgestaltung dieses Streifen soll derart erfolgen, daß die freizuhalten- de Fläche bei Aufforstung nach Schlagen des reifen Holzes im Zuge der normalen Waldbewirtschaftung berücksichtigt wird.

In dem Bebauungsplan sind auch außerhalb des Waldgrenzbereiches, also im Ort und außerhalb, die vorhandenen Hydranten dargestellt, die teilweise an die Hauptwasserleitung angeschlossen sind.

Für die Ortslage Stedden ist der Anschluß an die Winsener Kanalisation und das dortige Klärwerk unter Berücksichtigung des mittelfristigen Zeitraumes nicht vorgesehen.

Anfallende Abwässer werden in Einzelanlagen geklärt und versickert.

Der Boden ist durchlässig und der Grundwasserspiegel ausreichend tief. Schwierigkeiten bei der Versickerung sind bisher nicht bekannt geworden.

Die Entsorgung zusätzlicher Bebauungen wird daher ebenfalls durch Einzelanlagen und anschließende Versickerung erfolgen.

11.2 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Die Oberflächenentwässerung innerhalb der Ortslage erfolgt durch Versickerung auf dem Grundstück. Hiermit wird der Forderung entsprochen, anfallende Oberflächenwasser im direkten räumlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme wieder dem Boden zuzuführen. Dies trägt zur Vermeidung der Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate bei.

11.3 ABFALLBESEITIGUNG

Die Beseitigung anfallender Abfälle geschieht durch den Landkreis Celle.

12.0 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft P & R
Olbersstraße 2
30519 Hannover
Tel. 0511/83 58 60

Hannover, den 15.09.1995
Überarbeitete Fassung vom 22.11.1998

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 16.12.1993 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

Die Begründung hat in der Zeit vom 07.07.1997 bis 15.08.1997 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer wurden am 03.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat der Gemeinde hat die Begründung in seiner Sitzung am 07.05.1998 beschlossen.

Winsen (Aller), den 07.05.1998



Gemeindedirektor

1.0 ALLGEMEINES WOHNGEBIET

DIE AUSNAHME GEM. § 4 ABS. 3 NR. 5 BAUNVO (TANKSTELLEN IM WA) WIRD NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES.

DIE ERRICHTUNG VON NEBENGEBÄUDEN IM WA IST NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN ZULÄSSIG.

DIE MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE BETRÄGT 1.250 QM. UNTERSCHREITUNGEN BIS ZU 10 % SIND ZULÄSSIG, WENN DIE BREITE DES GRUNDSTÜCKS ZUR STRASSE HIN \geq 30,0 M BETRÄGT.

2.0 DORFGEBIET

GEMÄSS § 23 ABS. 3 SATZ 3 BAUNVO WIRD FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE WIRTSCHAFTSGEBÄUDE DIE ÜBERSCHREITUNG DER FESTGESETZTEN BAUGRENZEN WIE FOLGT ZUGELASSEN:

VORDERE BAUGRENZEN (AN STRASSEN) UM 3,0 M (SOWEIT DABEI NICHT DIE STRASSENBEGRENZUNGSLINIE ÜBERSCHRITTEN WIRD), SEITLICHE UND RÜCKWÄRTIGE UM 10,0 M (SOWEIT DABEI NICHT NACHBARGRENZEN UND DIE BESTIMMUNGEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG ANGETASTET WERDEN), BEIDES JE GRUNDSTÜCK AUF MAX. 30 M BREITE.

DAS DORFGEBIET MD WIRD UNTERTEILT IN MD/1 UND MD/2:

IN DEN BAUGEBIETEN MD/1 WERDEN GEMÄSS § 1 ABS. 5 BAUNVO FOLGENDE NUTZUNGEN AUS § 5 ABS. 2 BAUNVO ZUR AUSNAHME ERKLÄRT: NR. 3 (SONSTIGE WOHNGEBÄUDE), NR. 5 (EINZELHANDELSBETRIEBE, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN SOWIE BETRIEBE DES BEHERRBERGUNGSGEWERBES, NR. 8 (ANLAGEN FÜR ÖRTLICHE VERWALTUNG SOWIE FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE, GESUNDHEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECKE).

IN DEN BAUGEBIETEN MD/2 WERDEN GEMÄSS § 1 ABS. 5 BAUNVO FOLGENDE NUTZUNGEN AUS § 5 ABS. 2 BAUNVO AUSGESCHLOSSEN: NR. 1 (WIRTSCHAFTSSTELLEN, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE UND DIE DAZUGEHÖRIGEN WOHNUNGEN UND WOHN-

GEBÄUDE) UND NR. 4 (BETRIEBE ZUR VERARBEITUNG UND SAMMLUNG LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHER ERZEUGNISSE).

DIE MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE BETRÄGT 1.250 QM. UNTERSCHREITUNGEN BIS ZU 10 % SIND ZULÄSSIG, WENN DIE BREITE DES GRUNDSTÜCKS ZUR STRASSE HIN \geq 30,0 M BETRÄGT.

3.0 BRANDSCHUTZSTREIFEN

DIE 25 M BRANDSCHUTZSTREIFEN KÖNNEN WIE FOLGT UNTERTEILT WERDEN:

EIN MINDEST 12 M BREITER STREIFEN (ZUM WALD HIN) MUSS OHNE EINFRIEDUNG BLEIBEN UND EINEN MINDESTENS 4,0 M BREITEN, FÜR BRANDBEKÄMPFUNGSFAHRZEUGE BEFAHRBAREN TEILSTREIFEN AUFWEISEN; DIE INNERE, HÖCHSTENS 13 M BREITE ZONE KANN EINFRIEDUNGEN AUS NICHT BRENNBAREM MATERIAL ERHALTEN UND BEWUCHS AUS RASEN UND LAUBHÖLZERN IN EINZELPFLANZUNGEN AUFWEISEN.

DIE 4 M BREITEN BRANDSCHUTZWEGE SIND VON JEDEM BEWUCHS FREIZUHALTEN UND MÜSSEN BEFAHRBAR HERGERICHTET UND ERHALTEN UND AN DAS ÜBRIGE STRASSEN- UND WEGENETZ ANGESCHLOSSEN SEIN.

4.0 SICHTDREIECKE

DIE IM PLAN DARGESTELLTEN SICHTDREIECKE SIND VON JEDLICHER SICHTBEHINDERUNG HÖHER ALS 0,8 M ÜBER OBERKANTE FAHRBAHN BEIDER STRASSEN FREIZUHALTEN.

DIE SCHENKEL DER SICHTDREIECKE LIEGEN IN DEN ACHSEN DER DAZUGEHÖRIGEN FAHRSPUREN; EINZELBÄUME MIT KRONENANSATZ, MINDESTENS 3 M ÜBER FAHRBAHNMITTE, SIND IN DEN SICHTFELDERN ZULÄSSIG.

5.0 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

DIE IM PLAN MIT A GEKENNZEICHNETEN GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE SIND MIT EINEM GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER JEWEILIGEN ANLIEGER ZU BELASTEN.

DIE IM PLAN MIT B GEKENNZEICHNETEN GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT SIND MIT EINEM GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER BENUTZER DER TENNISANLAGE ZU BELASTEN.

6.0 ÜBERSCHREITEN DER GRUNDFLÄCHEN ZAHL

EINE ÜBERSCHREITUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL DURCH STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN IST NUR BIS ZU 10 % ZULÄSSIG. EINE DARÜBERHINAUSGEHENDE ÜBERSCHREITUNG VON INSGESAMT BIS ZU 50 % IST NUR ZULÄSSIG, WENN DURCH DIE ART DER BEFESTIGUNG SICHERGESTELLT IST, DASS DER ANTEIL VERSICKERUNGSFÄHIGER FLÄCHE GRÖßER ALS 40 % IST.

7.0 ERHALT VON BÄUMEN

DIE IM PLAN GEKENNZEICHNETEN BÄUME ZUM ERHALT DÜRFEN NICHT BESEITIGT, ODER DURCH EINSCHRÄNKUNGEN IHRER LEBENSBEDINGUNGEN GESCHÄDIGT WERDEN. AUSNAHMEN SIND NUR ZULÄSSIG, WENN DER BAUM BIOLOGISCH ABGÄNGIG IST. IN SOLCHEN FÄLLEN IST EINE ERSATZANPFLANZUNG DURCH STANDORTGERECHTE, IM NATURRAUM HEIMISCHE GEHÖLZE VORZUNEHMEN.

8.0 ANZUPFLANZENDE BÄUME

DIE IM PLAN GEKENNZEICHNETEN BÄUME ZUR ANPFLANZUNG WERDEN ALS NEU ZU PFLANZENDE STRASSENBÄUME FESTGESETZT.

ALS ANHALTSPUNKT FÜR DIE ZU PFLANZENDEN STRASSENBÄUME UND FÜR DIE ERSATZANPFLANZUNGEN GILT FOLGENDE LISTE STANDORTGERECHTER, IM NATURRAUM HEIMISCHER GEHÖLZE.

1. BÄUME I. ORDNUNG

ACER PLANTANOIDES	(SPITZAHORN)
ACER PSEUDOPLATANUS	(BERGAHORN)
FAGUS SILVATICA	(BUCHE)
FRAXINUS EXELSIOR	(ESCHE)
QUERCUS ROBUR	(STIELEICHE)
TILIA PLATYPHYLLOS	(SOMMERLINDE)

2. BÄUME II. ORDNUNG

ACER CAMPESTRE	(FELDAHORN)
CARPINUS BETULUS	(HAINBUCHE)
SORBUS AUCUPARIA	(EBERESCHE)
PRUNUS AVIUM	(VOGELKIRSCHEN)
HEIMISCHE OBSTBÄUME	

3. STRÄUCHER

CORYLLUS AVELLANA	(HASELNUSS)
CORNUS SANGUINEA	(HARTRIEGEL)
CRATAEGUS MONOGYNA	(WEISSDORN)
RHAMNUS FRAGULA	(FAULBAUM)
SALIX CAPREA	(SALWEIDE)
ILEX AQUIFOLIUM	(STECHPALME)
SAMBUCUS NIGRA	(SCHW.HOLUNDER)
SAMBUCUS RACEMOSA	(TRAUBENHOLUNDER)

HINWEISE (GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB)

IM SÜDEN DES BEBAUUNGSPLANES, ENTLANG DER ALLER, DEM VERLAUFE EINES GELÄNDEABSATZES FOLGEND, VERLÄUFT DIE GRENZE DES GESETZLICHEN ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETES.

DIE NÖRDLICHE PLANGEBIETS - "HÄLFTE" IST TEIL EINES ROHSTOFF-SICHERUNGSGEBIETES, HIER FÜR VOLKSWIRTSCHAFTLICH BEDEUTSAME OBERFLÄCHENNAHE ROHSTOFFE FÜR DEN HOCH- UND TIEFBAU (KIESE UND SANDE).

DAS GESAMTE PLANGEBIET LIEGT ÜBER DEM SALZSTOCK HAMBÜHREN.

IM PLANGEBIET VERLAUFEN FERNMELDEKABEL DER BUNDESPOST, AUF DIE BEI ALLEN HOCH- UND TIEFBAUVORHABEN BESONDERE RÜCKSICHT ZU NEHMEN IST (FERNMELDEAMT 2 IN HANNOVER RECHTZEITIG BETEILIGEN).

GEMEINDE WINSEN (ALLER) - OT - STEDDEN - B-PLAN NR. 2 - 2.ÄNDERUNG

Legende

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAUGRENZEN	ZWECKGEBUNDENE VERKEHRSFLÄCHE - PARKPLATZ -
ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4A BAUNVO)	OFFENE BAUWEISE	ZU- UND ABFAHRTSVERBOT
DORFGEBIET (gegliedert siehe TF) (§ 5 BAUNVO)	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	
DORFGEBIET (gegliedert siehe TF) (§ 5 BAUNVO)	BAUGRENZEN - BG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO)	
	BAULINIEN - BL (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO)	
	ÜBERBAUBARE FLÄCHE	
		HAUPTVERSORGUNGSANLAGEN
		VERSORGUNGSLEITUNG - WASSER UNTERIRDISCH
		TRAFOSTATION
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		GRÜNFLÄCHEN
I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS		GRÜNFLÄCHE (ÖFFENTLICH)
0.2 GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	GRÜNFLÄCHE (PRIVAT)
GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH	KINDERSPIELPLATZ (ÖFFENTLICH)
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	TENNIS (PRIVAT)
		DENKMAL (ÖFFENTLICH)

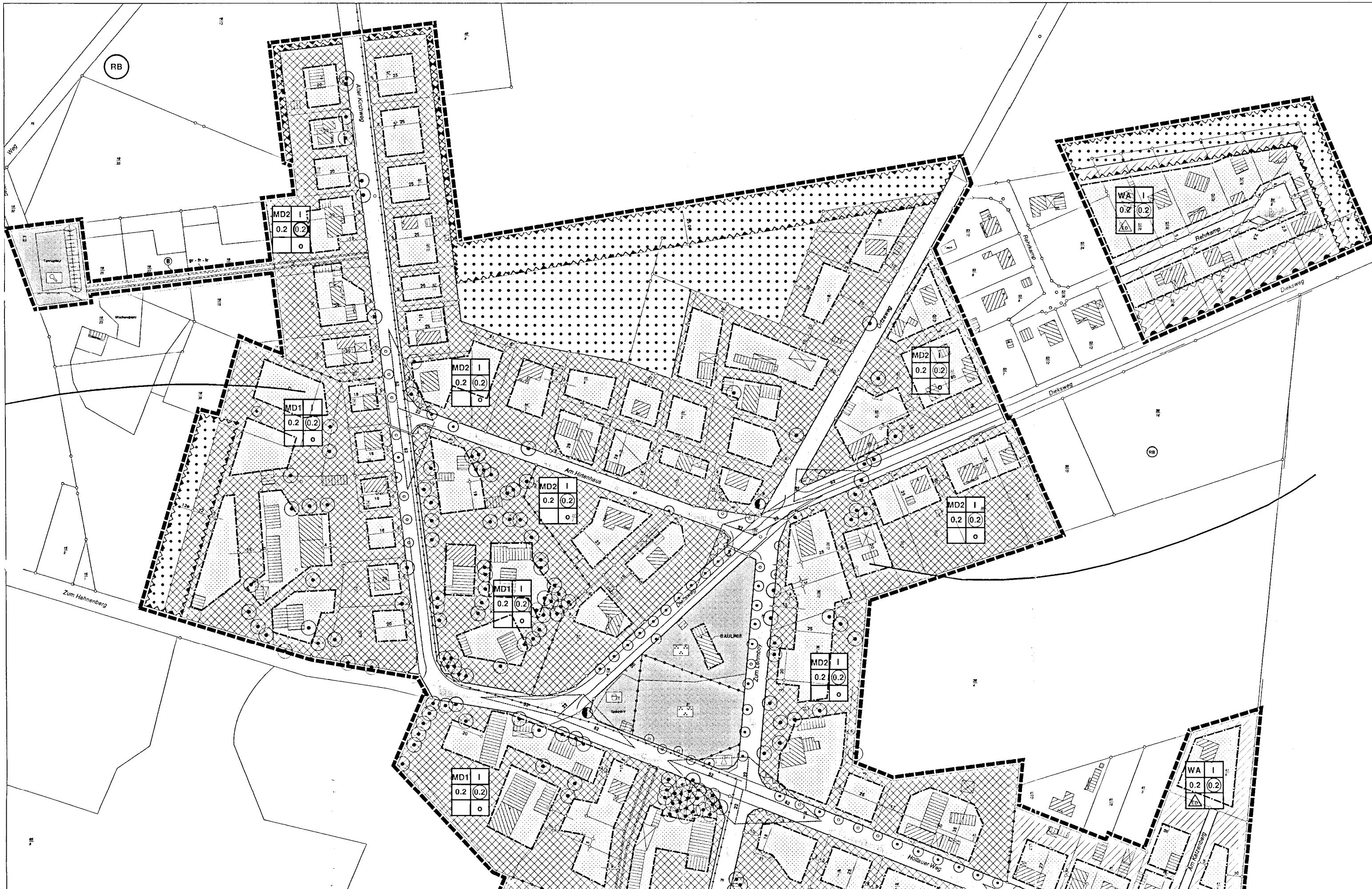
HOCHWASSERSCHUTZ	GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN	SONSTIGE FESTSETZUNGEN
ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET	ROHSTOFFSICHERUNGSGEBIET	MIT GEH- FAHR- LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (gr - fr - lr)
FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT	GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN	BRANDSCHUTZSTREIFEN
WALD	ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET	VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE (IN VERBINDUNG MIT SICHTDREIECK)
ANPFLANZUNGEN		GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
ZU PFLANZENDER BAUM		ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
ZU ERHALTENDE BÄUME		SICHTDREIECK
ZU ERHALTENDER BAUM		

PLANZEICHENERKLÄRUNG



GEMEINDE WINSEN (ALLER) - ORTSTEIL STEDDEN - BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "ALTORT"

STEDDEN - B-PLAN NR. 02-02
LANDKREIS CELLE - REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

1.0 ALLGEMEINES WOHNGEBIET

DIE AUSNAHME GEM. § 4 ABS. 3 NR. 5 BAUNVO (TANKSTELLEN IM WA) WIRD NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES.

DIE ERRICHTUNG VON NEBENGEBAUDEN IM WA IST NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN ZULÄSSIG.

DIE MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE BETRÄGT 1.250 QM. UNTERSCHRITTLICHEN BIS ZU 10 % SIND ZULÄSSIG. WENN DIE BREITE DES GRUNDSTÜCKS ZUR STRASSE HIN >= 30,0 M BETRÄGT.

2.0 DORFGEBIET

GEMÄSS § 23 ABS. 3 SATZ 3 BAUNVO WIRD FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE WIRTSCHAFTS-GEBAUDE DIE ÜBERSCHRITTUNG DER FESTGESETZTEN BAUGRENZEN WIE FOLGT ZUGELASSEN:

VORDERE BAUGRENZEN (AN STRASSEN) UM 3,0 M (SOWEIT DABEI NICHT DIE STRASSEBEGRENZUNGSLINIE ÜBERSCHRITTEN WIRD), SEITLICHE UND RÜCKWÄRTIGE UM 10,0 M (SOWEIT DABEI NICHT NACHBARGRENZEN UND DIE BESTIMMUNGEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG ANGETASTET WERDEN), BEIDES JE GRUNDSTÜCK AUF MAX. 30 M BREITE.

DAS DORFGEBIET MD WIRD UNTERTEILT IN MD1 UND MD2.

IN DEN BAUGEBIETEN MD1 WERDEN GEMÄSS § 1 ABS. 5 BAUNVO FOLGENDE NUTZUNGEN AUS § 5 ABS. 2 BAUNVO ZUR AUSNAHME ERKLÄRT NR. 3 (SONSTIGE WOHNGEBÄUDE), NR. 5 (EINZELZIELSBETRIEBE, SCHANK- UND SPEISESCHAFTEN SOWIE BETRIEBE DES BEFRUCHTUNGSBEREICHES, NR. 6 (ANLAGEN FÜR ÖRTLICHE VERWALTUNG SOWIE FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE, GESUNDHEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECKE).

IN DEN BAUGEBIETEN MD2 WERDEN GEMÄSS § 1 ABS. 5 BAUNVO FOLGENDE NUTZUNGEN AUS § 5 ABS. 2 BAUNVO AUSGESCHLOSSEN: NR. 1 (WIRTSCHAFTSSTELLEN, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE UND DIE DAZUGEHÖRIGEN WOHNGEBÄUDE UND WOHNGEBÄUDE) UND NR. 4 (BETRIEBE ZUR VERARBEITUNG UND SAMMLUNG LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHER ERZEUGNISSE).

DIE MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE BETRÄGT 1.250 QM. UNTERSCHRITTLICHEN BIS ZU 10 % SIND ZULÄSSIG. WENN DIE BREITE DES GRUNDSTÜCKS ZUR STRASSE HIN >= 30,0 M BETRÄGT.

3.0 BRANDSCHUTZSTREIFEN

DIE 25 M BRANDSCHUTZSTREIFEN KÖNNEN WIE FOLGT UNTERTEILT WERDEN:

EIN MINDEST 12 M BREITER STREIFEN (ZUM WALD HIN) MUSS OHNE EINFRIEDUNG BLEIBEN UND EINEN MINDESTENS 4,0 M BREITEN, FÜR BRANDKÄMPFUNGSAUFGÄBE, BEFAHRBAREN TEILSTREIFEN AUFWEISEN. DIE INNERE, HÖCHSTENS 13 M BREITE ZONE KANN EINFRIEDUNGEN AUS NICHT BRENNBAREM MATERIAL ERHALTEN UND BEWUCHS AUS RASSEN UND LAUBHÖLZERN IN EINZELPFLANZUNGEN AUFWEISEN.

DIE 4 M BREITEN BRANDSCHUTZZEWEGE SIND VON JEDEM BEWUCHS FREIZUHALTEN UND SEN BEFAHRBAR HERGERICHTET UND WÄLLEN UND AN DAS ÜBRIGE STRASSEN- UND WEGENETZ ANGESCHLOSSEN SEIN.

4.0 SICHTDREIECKE

DIE IM PLAN DARGESTELLTEN SICHTDREIECKE SIND VON JEDLICHER SICHTBEHINDERUNG HÖHER ALS 0,8 M ÜBER OBERKANTE FAHRRAHN BEIDER STRASSEN FREIZUHALTEN.

DIE SCHENKEL DER SICHTDREIECKE LIEGEN IN DEN ACSSEN DER DAZUGEHÖRIGEN FAHRSPUREN, EINZELBÄUME MIT KRONENANSATZ, MINDESTENS 3 M ÜBER FAHRRAHNMITTE, SIND IN DEN SICHTFELDERN ZULÄSSIG.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUG) UND DER §§ 56 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (NGO) HAT DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "ALTORT", 2. ÄNDERUNG OT-STEEDEN BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL B) SOWIE DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (TEIL C) ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WINSEN (ALLER), DEN ... (L.S.) (BURGERMEISTER) (L.S.) (GEMEINDEDIREKTOR)

5.0 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

DIE IM PLAN MIT A GEKENNZEICHNETEN GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE SIND MIT EINEM GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER JEWEILIGEN ANLIEGER ZU BELASTEN.

DIE IM PLAN MIT B GEKENNZEICHNETEN GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT SIND MIT EINEM GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER BENÜTZER DER TENNISANLAGE ZU BELASTEN.

6.0 ÜBERSCHREITEN DER GRUNDFLÄCHENZAHL

EINE ÜBERSCHRITTUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL DURCH STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN IST NUR BIS ZU 10 % ZULÄSSIG. EINE DARÜBERHINAUSGEHENDE ÜBERSCHRITTUNG VON INSGESAMT BIS ZU 50 % IST NUR ZULÄSSIG, WENN DURCH DIE ART DER BEFESTIGUNG SICHERGESTELLT IST, DASS DER ANTEIL VERSICKERUNGSFÄHIGER FLÄCHE GRÖßER ALS 40 % IST.

7.0 ERHALT VON BÄUMEN

DIE IM PLAN GEKENNZEICHNETEN BÄUME ZUM ERHALT DÜRFEN NICHT BESEITIGT ODER DURCH EINSCHENKLICHEN IHRE LEBENSBEDINGUNGEN GESCHÄDIGT WERDEN. AUSNAHMEN SIND NUR ZULÄSSIG, WENN DER BAUM BIOLOGISCH ABGÄNGIG IST IN SOLCHEN FÄLLEN IST EINE ERSATZANPFLANZUNG DURCH STANDORTGERECHTE, IM NATURRAUM HEIMISCHE GEHÖLZE VORZUNEHMEN.

8.0 ANZUPFLANZENDE BÄUME

DIE IM PLAN GEKENNZEICHNETEN BÄUME ZUR ANPFLANZUNG WERDEN ALS NEU ZU PFLANZENDE STRASSENBAÜME FESTGESETZT.

ALS ANHALTSPUNKT FÜR DIE ZU PFLANZENDEN STRASSENBAÜME UND FÜR DIE ERSATZANPFLANZUNGEN GILT FOLGENDE LISTE STANDORTGERECHTER, IM NATURRAUM HEIMISCHER GEHÖLZE.

1. BÄUME I. ORDNUNG

- ACER PLANTANOIDES (SPITZAHORN)
ACER PSEUDOPATANUS (BERGAHORN)
FAGUS SILVATICA (BUCHE)
FRAXINUS EXELSIOR (ESCHE)
QUERCUS ROBUR (STIELEICHE)
TILIA PLATYPHYLLOS (SOMMERLINDE)

2. BÄUME II. ORDNUNG

- ACER CAMPESTRE (FELDAHORN)
CARPINUS BETULUS (HAINBUCHE)
SORBUS AUCUPARIA (EBERESCHE)
PRUNUS AVIUM (VOGELKIRSCH)
HEIMISCHE OBSTBÄUME

3. STRÄUCHER

- CORYLLUS AVELLANA (HASELNUSS)
CORNUS SANGUINEA (HARTIRGEL)
CRATAEGUS MONOGYNA (WEISSDOORN)
RHAMNUS FRAGULA (FAULBAUM)
SALIX CAPREA (SALWEIDE)
ILEX AQUIFOLIUM (STECHPALME)
SAMBUCUS NIGRA (SCHW. HÖLUNDER)
SAMBUCUS RACEMOSA (TRAUBENHÖLUNDER)

HINWEISE (GEM. § 9 ABS. 6 BAUG)

IM SÜDEN DES BEBAUUNGSPLANES, ENTLANG DER ALLER, DEM VERLAUFE EINES GELÄNDEABSATZES FOLGEND, VERLÄUFT DIE GRENZE DES GEGEBLICHEN ÜBERSCHWEMMUNGS- GEBIETES.

DIE NÖRDLICHE PLANGEBIETS - "HÄLFTE" IST TEIL EINES ROHSTOFF-SICHERUNGSGEBIETES, HIER FÜR VOLKSWIRTSCHAFTLICH BEDEUTSAME OBERFLÄCHENNAHE ROHSTOFFE FÜR DEN HOCH- UND TIEFBAU (KIESE UND SANDE).

DAS GESAMTE PLANGEBIET LIEGT ÜBER DEM SALZSTOCK HAMBÜHREN.

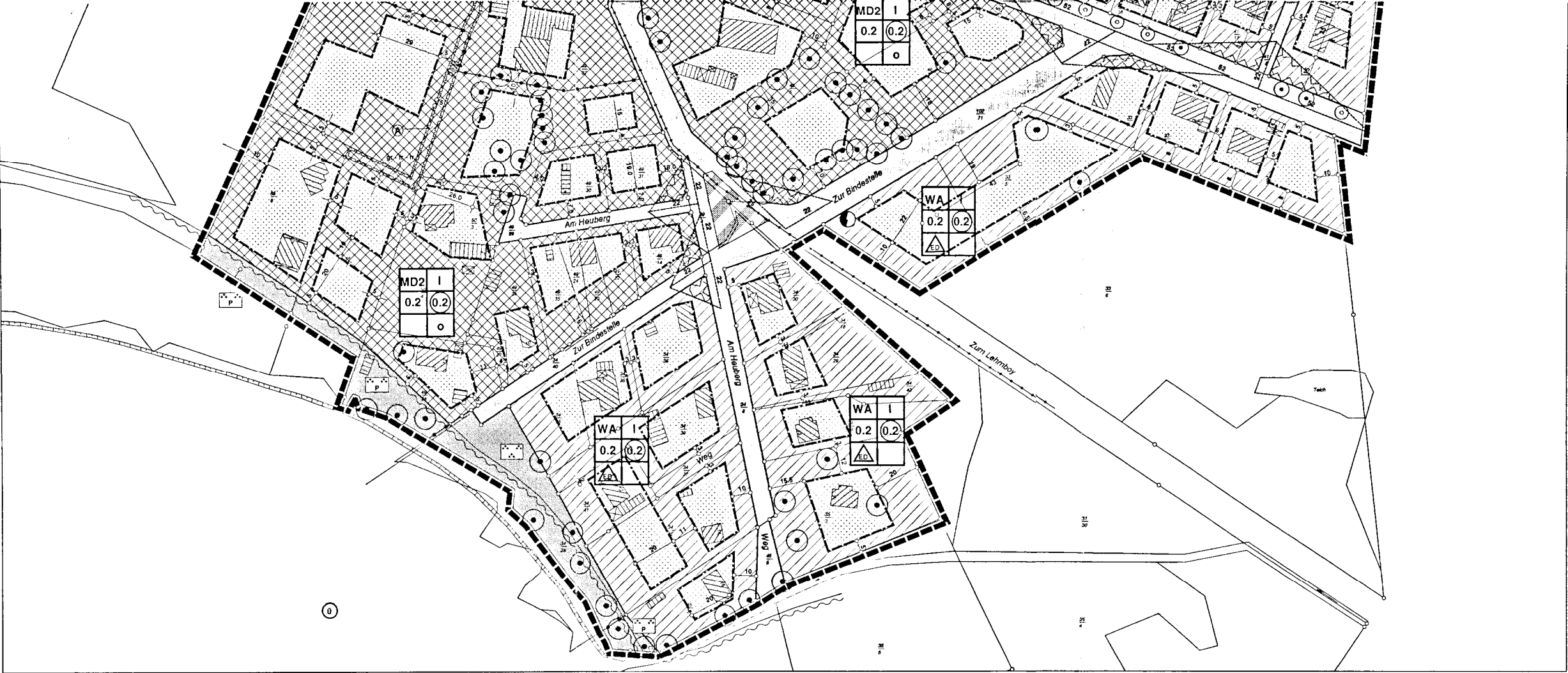
IM PLANGEBIET VERLAUFEN FERNMELDEKABEL DER BUNDESPOST, AUF DIE BEI ALLEN HOCH- UND TIEFBAUWERKEN BESONDERE RÜCKSICHT ZU NEHMEN IST (FERNMELDEAMT 2 IN HANNOVER RECHTZEITIG BETEILIGEN).

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) HAT IN SEINER SITZUNG AM 16.12.1993 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 "ALTORT", 2. ÄNDERUNG OT-STEEDEN BEKANNTMACHTET WORTEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUG AM 07.12.1995 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHTET WORTEN.

WINSEN (ALLER), DEN 16.12.1993 (L.S.) (GEMEINDEDIREKTOR)



TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHNERKLÄRUNGEN

Legend for planning symbols including: ART DER BAULICHEN NUTZUNG (WA, MD), MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (1, 0.2, 0.2), STRASSENVERKEHRSPFLÄCHEN, GRÜNFLÄCHEN, ANPFLANZUNGEN, HOCHWASSERSCHUTZ, GEMINUNG VON BODENSCHÄTZEN, SONSTIGE FESTSETZUNGEN.

Administrative forms: VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE, SATZUNGSBESCHLUSS, ANZEIGE, BEITRIITSBESCHLUSS, INKRAFTTRETEN, MÄNDEL DER ABWÄGUNG, VERFAHRENS- UND FORMVERLETZUNGEN, PLANVERFASSER.

MASSTAB 1 : 1.000

GEMEINDE WINSEN (ALLER) 02 02

Overview map (ÜBERSICHTSKARTE) showing the location of Altort within the municipality of Winsen (Aller), Lüneburg district.

Final administrative forms: VERFAHRENS- UND FORMVERLETZUNGEN, PLANVERFASSER, and a scale bar for 1:1000.