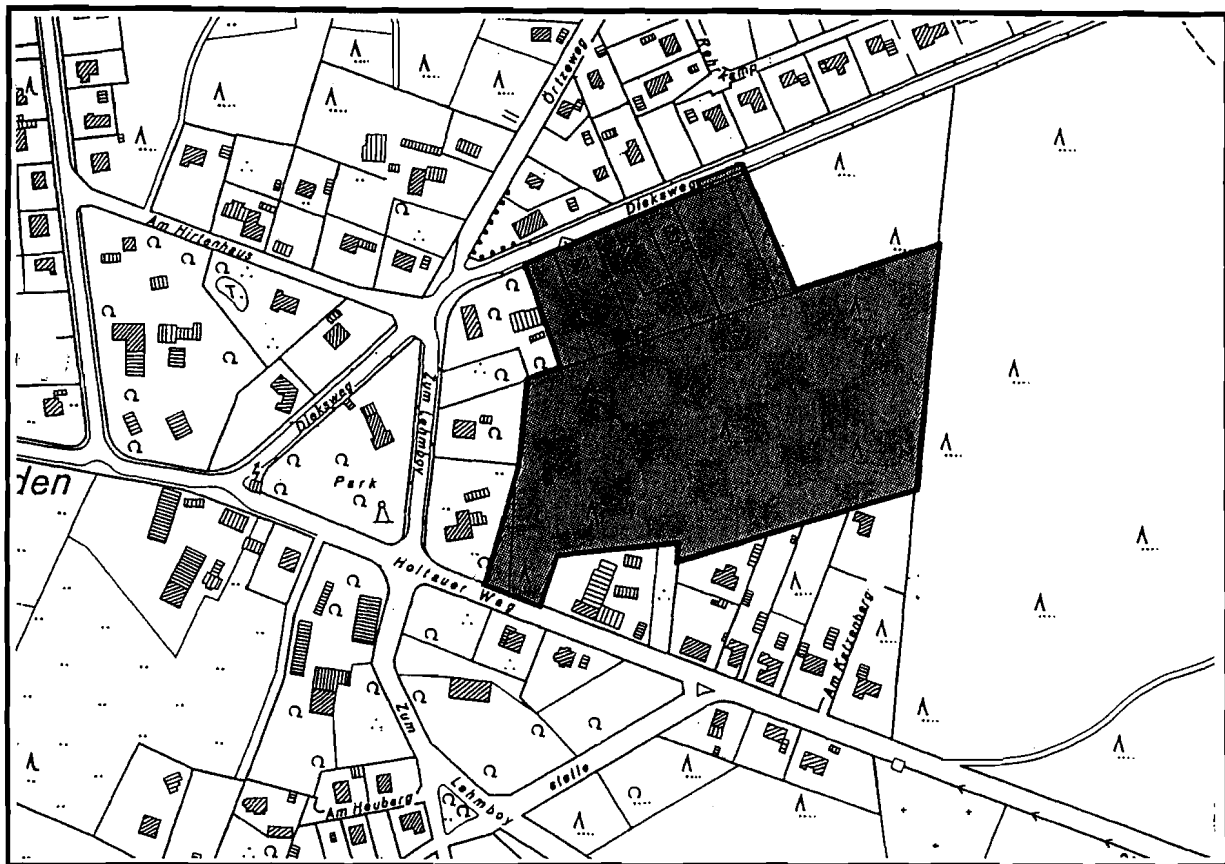


Gemeinde Winsen (Aller)

Bebauungsplan Nr. 3 (OT Stedden)
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

„Stedden Ost“

- zugleich Teilaufhebung B-Plan Nr. 02-02 „Altort“ der Gemeinde Winsen (Aller)



Übersicht M 1:5.000

Kartengrundlage: DGK, Vervielfältigungserlaubnis
erteilt durch Katasteramt Celle, Gz. A-3425/1998



Beraten + Planen in Berlin /
Brandenburg GmbH
Fischerweg 2, 15834 Rangsdorf
Kirchweg 3
29223 Celle - Boye
Tel. 05141 / 52051-52
Fax. 05141 / 52053

Satzung
21.06.2001

Änderung 13.09.2001

Inhalt

	Seite
1	ALLGEMEINES 3
1.1	Planungserfordernis, allgemeine Ziele und Zwecke 3
1.2	Rechtsgrundlagen 5
1.3	Geltungsbereich 5
1.4	Flächennutzungsplan 6
2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT 6
3	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN 7
3.1	Art der baulichen Nutzung 7
3.2	Maß der baulichen Nutzung 8
3.3	Bauweise, überbaubare Flächen, Nebenanlagen, Garagen 9
3.4	Erschließung 9
3.5	Grünordnung 10
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG 14
5	FLÄCHENBILANZ 15
6	VER- UND ENTSORGUNG 20
6.1	Wasser- und Abwasser 16
6.2	Strom, Gas, Telekom 17

7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
7.1	Natur und Landschaft	17
7.2	Einwohnerentwicklung	17
8	HINWEISE	18
8.1	Realisierung	18
8.2	Denkmalschutz	18
8.3	Altlasten	18
9	Anlage: Vorgesehene Ausgleichsflächen	19

1 Allgemeines

1.1 Planungserfordernis, allgemeine Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Winsen (Aller) mit ihren 8 Ortsteilen gewinnt aufgrund der Nachbarschaft zum Mittelzentrum Celle, der sehr günstigen Verbindung zum Oberzentrum Hannover und ihrer naturräumlichen Lage weiterhin als Wohnstandort an Bedeutung. In den letzten Jahren sind umfangreiche Siedlungserweiterungen entstanden, umfangreiche Einrichtungen der sozialen, kulturellen und kommerziellen Daseinsfürsorge sind gefolgt. Auf der Grundlage einer umfassenden Entwicklungsplanung für das gesamte Gemeindegebiet (1992/93) wurde die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, die, mittlerweile rechtskräftig, neben der Stärkung des Zentralortes Winsen (Aller) auch eine dezentrale Entwicklung der einzelnen Ortsteile in den Vordergrund stellt.

Die Gemeinde Winsen (Aller) möchte auch im Ortsteil Stedden ausreichend Wohnbaufläche für bauwillige Bürger vorhalten, der vorliegende B-Plan beinhaltet das Ziel eines gestalterisch geschlossenen Wohngebietes in Fachwerkbauweise mit rd. 21 Baugrundstücken bei einer ortstypischen Mindestgröße von rd. 1.250 m² pro Grundstück, jeweils auf den Parzellen 36/4 und 35/15. Weitere 3 Häuser haben auf den Parzelle 35/10, 35/14, 35/17 und 35/18 Platz und werden über Privaterschließung vom Dieksweg erreichbar sein.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten Nutzung und Vorbereitung der Erschließung des Plangebietes ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB notwendig. Der B-Plan entspricht den Darstellungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (Fläche 9.5.1), aus gegenwärtiger Sicht sind keine weiteren Wohnbauflächen in Stedden geplant.

Mit dem B-Plan Nr. 3, dem ein mit den beabsichtigten bzw. gewünschten Haustypen und Grundstücksgrößen umsetzungsfähiges Baukonzept zugrunde liegt, wird eine in sich geschlossene Bebauung in 2. Reihe geschaffen, die sich an die Ortsmitte anschmiegt, aber durch Wald und angrenzend große Grundstücke von der öffentlichen Einsichtnahme weitestgehend unberührt bleibt. Bedingt durch diese

Lage erscheint es unproblematisch, die für den konstruktiven Fachwerkbau notwendigen Dachneigungen (max. 50°) und Firsthöhen (max. 9,5 m) umzusetzen.

Die Eingriffsregelung gemäß § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes wird im Rahmen der grünordnerischen Bearbeitung in die Planung eingestellt.

Die Haupteerschließung erfolgt als Stickerschließung verkehrsberuhigt über den Dieksweg. Im Bereich der Einmündung zum Plangebiet sind zur Sicherung der Erschließung des neuen Plangebietes die Festsetzungen des Anfang 1999 rechtskräftig gewordenen B-Planes Nr. 02-02 „Altort“ aufzuheben. Städtebaulich nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erkennen. Zum Holtauer Weg wird ein rad- und fußläufiger Weg geführt, der die Grundstücke Nr. 11 und 12 gemäß städtebaulichem Plan noch erschließt.

Mit der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung soll im Plangebiet ein Mustercharakter für eine landschafts- und ortsbildverträgliche Bauweise hergestellt werden, wozu ein Rahmen für die Gestaltung von Dächern, Fassaden und Einfriedungen entwickelt wird.

Der Aufstellungsbeschuß für diesen B-Plan wurde am 24.06.1999 nach Beratung im Ortsrat Wolthausen-Stedden im Verwaltungsausschuß der Gemeinde Winsen (Aller) gefaßt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung kann bei allg. Konsens im Ortsrat durch Aushang und durch das Bauamt Winsen (Aller) geschehen.

Aufgrund eines entwickelten und regionstypischen Planinhaltes können zur Verfahrensvereinfachung die Träger öffentlicher Belange parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ber. I S. 137)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- c) Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- d) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geänd. durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- e) Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.04.1994 (Nds. GVBl. S. 156, 267), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.1998 (Nds. GVBl. S. 86)
- f) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.1997 (Nds. GVBl. S. 422)
- g) Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Planes umfaßt auf einer Fläche von knapp 5,20 ha einen großen Teil des Grundstückes 36/4 (39.510 m²) der Flur 4, Gemarkung Stedden sowie die teils bebauten Parzellen 35/14, 35/10, 35/17 und 35/18 südlich des Dieksweges mit 7.790 m², die mit Kiefernbestand geräumte Fläche der Parzelle 35/15 mit 2.988 m² und ein Teilstück von 35/16 von 1415 m², das als Brandschutzstreifen dient.

Das Plangebiet liegt östlich der locker bebauten Ortsmitte von Stedden und südlich des Dieksweges mit bebauten Grundstücken und umfaßt weiter zum Teil einen monokulturhaften Kiefernbestand, der am Flächenrand nutzgärtnerisch betrieben wird. Das Siedlungsgefüge von Stedden vermittelt durch ein gepflegtes Ortsbild und entsprechend großen Grundstücksflächen einen hohen Wohnwert für die Bewoh-

ner, die das Leben auf dem Lande schätzen. Am südwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine kleine Verkaufsstelle in Verbindung mit einer Postagentur.

An das Plangebiet weiter östlich angrenzend befinden sich ausgedehnte Kiefernwälder.

1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Winsen (Aller) ist in seiner 9. Änderung rechtskräftig und führt das Plangebiet als Teilbereich 9.5.1. Unter Kap. 3.1 des Erläuterungsberichtes wird sehr ausführlich über die Ursachen der überdurchschnittlichen Baulandnachfrage sowie über die Möglichkeiten der Bedarfsdeckung ausgeführt, so daß die Begründung unter Kap. 1 des eigenen Textes diese Abhandlung nicht wiederholen muß. Die Vorgaben des Flächennutzungsplanes an die verbindliche Bauleitplanung werden eingehalten bzw. qualitativ überboten. Die grünordnerische Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft wird innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes erzielt, das Plangebiet kann auch mit der Anbindung des Wundstreifens an die übrigen Wegebeziehungen weiterhin öffentlich durchquert werden. Die GRZ bleibt mit 0,2 unterhalb der geforderten max. Begrenzung von 0,3, wobei aufgrund der beabsichtigten Bebauung und den gewünschten Grundstücksgrößen selbst eine GRZ von 0,2 voraussichtlich bereits die Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO beinhalten wird.

2 Städtebauliches Konzept

Geplant ist die Schaffung eines eigenständigen Quartiers mit rd. 21 Einzelhäusern in konstruktiver Eichen-Fachwerkbauweise als Gegenpol zur Vielzahl meist individuell errichteter Eigenheimbebauung unterschiedlichster Stilrichtungen und Bauweisen. Hinzu kommen 3 Häuser für die rückwärtige Bebauung zum Dieksweg. Die geschlossene Umsetzung des B-Planes wird über einen Bauträger gesteuert, wobei

dieses Ziel zudem durch die öffentlich-rechtlichen Festsetzungen des B-Planes abgesichert ist.

Die Grundstücke gruppieren sich um eine Stickerschließung, die an den Dieks - weg anbindet und einen weiteren Durchlaß als Rad- und Fußweg zum südlich gelegenen Holtauer Weg bietet.

Die beabsichtigte Parzellierung bietet aufgrund des ausdrücklichen Wunsches des Ortsrates Mindestgrundstücksgrößen um rd. 1.250 m², wobei diese Vorgabe am östlichen Plangebietsrand nur unter Einbeziehung des privatgärtnerischen Anteils am Brandschutzstreifen möglich ist. Unterschreitungen bis zu 10 % sind zulässig, wenn eine Breite des Grundstückes zur Straße hin > 30 m beträgt.

Mit der Umsetzung des B-Planes geschieht eine lockere Innenverdichtung des Ortsteiles Stedden, die städtebaulich sinnvoll eine 2. Reihe arrondiert und das vorhandene Ortsbild weiter entwickelt.

3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und sind aufgrund der Flächenaufteilung in 4 WA- Baugebiete gegliedert. Aufgrund der ländlich geprägten Dorfbebauung sind die Bauflächen nicht als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt worden.

Damit im WA ein einheitlicher Rahmen auch hinsichtlich für Umbau, Erweiterung und Nachnutzung gegeben ist, gilt der Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO. Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO werden in den WA - Baugebieten nicht Bestandteil der Satzung (vgl. TF I.1), weil der Flächenbedarf und das Störpotential dieser Nutzungen nicht mit dem Planungsziel und dessen Schutzwürdigkeit in Einklang zu bringen sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß der §§ 16 (3) und 18 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Auf die nicht notwendige Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, weil die beabsichtigten Fachwerkhäuser eingeschossig gebaut werden, aber aufgrund des steildachbedingten Spitzbodens bauordnungsrechtlich (§ 2 (4) NBauO) mit 2 Vollgeschossen festgesetzt werden müßten. Die Folge wäre eine für Dritte schwer verständliche textliche Festsetzung zur Anrechenbarkeit von Geschoßflächen zur Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse.

Die Kubatur der Gebäude wird deshalb über Firsthöhe und max. Dachneigung (vgl. ÖBV I.1) sowie ergänzend über die überbaubaren Flächen in Verbindung mit Mindest- und Höchstgrundstücksgrößen (vgl. TF II.3) ausreichend bestimmt. Die Mindestgrundstücksgröße muß nicht umgesetzt werden, die Höchstgrundstücksgröße steht dafür noch in einem Zusammenhang mit der Generalklausel des § 1a (1) BauGB „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“. Zugleich wird so eine theoretisch Grundstücksgröße zu einer unmaßstäblichen Anrechenbarkeit der pauschal festgesetzten GRZ ausgeschlossen.

Auf weitere restriktive Festsetzungen wie die Bestimmung des Begriffes „Einzelhaus“ durch zulässige Gebäudebreiten (abweichende Bauweise) und der Anzahl der WE wird aufgrund der vorhabenbezogenen Bauleitplanung verzichtet.

Entsprechend der beabsichtigten Parzellierung und der gewünschten geringen Dichte ist die GRZ mit 0,2 weit unterhalb der möglichen Obergrenzen des § 17 BauNVO festgesetzt. Die GRZ kann zugunsten eines weniger restriktiven Baugebietes theoretisch durch Nebenanlagen bis 50 % gemäß § 19 (4) BauNVO überschritten werden, auf weitere rechnerische Öko-Kausalitäten wird angesichts der generellen TF IV.3 verzichtet. Ohne die ortstypische Festsetzung von 0,2 zu verändern, werden die Grundstücke abschätzbar unterhalb einer GRZ von ca. 0,15 ausgenutzt werden.

Zur Wahrung eines ortstypischen Erscheinungsbildes wird die Sockelhöhe und die Firsthöhe (vgl. TF II.1 und 2) festgesetzt. So werden Gebäude ausgeschlossen, die

vor allem mit übermäßigen Kellergeschossen sowie Dachgeschossen wie mindestens zweigeschossig wirken und nicht dem beabsichtigten Gebietscharakter entsprechen.

3.3 Bauweise, überbaubare Flächen, Nebenanlagen, Garagen

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird die offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Auf die Festsetzung von Hauptgebäude bzw. -firstrichtungen wird aufgrund der öffentlich weniger wirksamen Lage in der 2. Reihe verzichtet.

Mindestgrenzabstände der offenen Bauweise korrespondieren mit in Abhängigkeit der Himmelsrichtung 3 - 5 m tiefen, nicht überbaubaren Vorgartenflächen, um die Verkehrsfläche der Wohnstraße visuell aufzuweiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen die Umsetzung des Bebauungskonzeptes und sind eher großzügig festgesetzt, ohne aber nicht ein Mindestmaß an freiräumlichen Schutzabständen zwischen den sog. Bauteppichen zu vergessen. Aus Gründen des Ortsbildes und eines vorsorgenden Nachbarschaftschutzes ist die TF III.1 getroffen worden. So werden Vorgärten nicht „zugebaut“ und durch nicht tief in das Grundstück gezogene Stellplatzanlagen Emissionen verhindert.

Eine weitere Reglementierung betrifft Lagerbehälter (vgl. TF III.2) als eine Art von baulichen Nebenanlagen, die aus gestalterischen Gründen nicht oberirdisch angelegt werden sollen.

3.4 Erschließung

Die Erschließung im Plangebiet (Planstraße A) erfolgt ortstypisch als Mischfläche (z.B. gerumpeltes Betonsteingroßpflaster) mit beidseitigem Versickerungsbankett. Aufgrund der Stickerschließung mit Wendepflaster und der beabsichtigten Ausbaubreite von 5 m Mischfläche zzgl. Bankett als erweitertes Lichtraumprofil ist der anzunehmende Begegnungsfall PKW / LKW problemfrei möglich.

Zugleich bietet die Verkehrsfläche ausreichend Spielraum, die Anforderungen der EAE 85/95 nach einem öffentlichen Stellplatz pro 3-6 WE zu erfüllen, z.B. durch versetzt angeordnetes Parken am Straßenrand. Durch die Straßenraumbegrünung (vgl. TF IV.5) in Verbindung mit dem sehr geringen Durchgangsverkehr wird die ländlich ausgebaute Erschließungsfläche auch zu einer Aufenthaltsfläche.

Im Einmündungsbereich Dieksweg ist aus Gründen der vorsorgenden Verkehrssicherheit ein Sichtdreieck gemäß EAE 85/95 (vgl. Hinweis Nr. 1) festgesetzt.

Aufgrund der Lage im Raum und der sehr geringen Verkehrsbelastung sind Gedanken zum Immissionsschutz irrelevant.

3.5 Grünordnung

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage Stedden und unterliegt derzeit als ein in die bestehende Wohnbebauung hineinragender Waldkeil der forstwirtschaftlichen Nutzung. Zur sinnvollen Ortsarrondierung ist eine teilweise Nutzungsänderung des Waldgebietes erforderlich. Der mit diesem Vorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt wird durch einen grünordnerischen Fachbeitrag berücksichtigt.

3.5.1 Bestandsanalyse

Die von dem Eingriff zum Teil betroffene Fläche stellt sich als monotoner Bestand der Gemeinen Kiefer (*Pinus sylvestris*) mittleren Alters dar. In der gering vertretenen Strauchschicht sind u.a. folgende Arten anzutreffen: Späte Traubenkirsche (*Padus serotina*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

In der Krautschicht dominiert neben der Drahtschmiele (*Deschampsia flexuosa*) die Heidelbeere (*Vaccinium myrtillus*). Gelegentlich kommen auch Strauchflechten (u.a. *Cladonia spec.*, *Leucobryum glaucum*) vor.

Durch den engen Kontakt zur angrenzenden Wohnbebauung besitzt das Plangebiet nur geringere Bedeutung für das Arten- und Biotoppotential. An das Plangebiet anschließend setzt sich der Waldbestand großräumig fort, vergleichbare Lebensräume stehen in ausreichendem Maß zur Verfügung.

3.5.2 Zu erwartende Auswirkungen des Planvorhabens auf Natur und Landschaft

Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebietes werden zum Teil Waldflächen in Anspruch genommen, die trotz ihrer intensiven forstlichen Nutzung und den unmittelbaren Kontakt zur angrenzenden Wohnbebauung eine gewisse Bedeutung für den Naturhaushalt besitzen. Flächen mit hohen Biotopwerten sind von den Eingriffen des Planvorhabens nicht betroffen.

Für den Entfall des Kiefernwaldes im Bereich der Bauflächen sind Ersatzpflanzungen vorzusehen.

Boden- und Wasserhaushalt

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich aufgrund der (Teil-) Versiegelung bisher unversiegelter Flächen durch die Wohnbebauung und die verkehrliche Erschließung. Dadurch gehen Flächen für die weitere Bodengenese und vor allem für die Grundwasserneubildung verloren. Dieser Eingriff ist nicht ausgleichbar, wird aber durch die Anlage von Entwässerungsmulden innerhalb der Planstraße A sowie der Versickerung unbelasteten Niederschlags- und Dachabfluswassers auf den privaten Grundstücksflächen vermindert.

Klima

Aus klimatischer Sicht kommt es zum Verlust frischluftproduzierender Flächen. Dieser Eingriff kann durch die strukturreiche Ausbildung der privaten Gartenflächen sowie durch die Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Straßenraumes gemindert werden.

Regional gesehen entstehen auf den vorgeschriebenen Ausgleichsflächen neue standorttypische Waldgebiete, die für eine klimatische und lufttechnische Verbesserung sorgen.

Orts- und Landschaftsbild

Durch die Umsetzung des Planvorhabens kommt es nur zu einer geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Durch die Innenverdichtung als 2. Reihe wird das Ortsbild sinnvoll abgerundet und gleichzeitig in die bestehenden Grünstrukturen eingepaßt.

Arten- und Biotoppotential

Der Waldbestand wird mit Ausnahmen auf rund $\frac{2}{3}$ des Plangebietes entfernt. Auf Aufforstungsflächen kommt es durch die fälligen Kompensationsmaßnahmen zu einem Ausgleich des Arten- und Biotoppotentials. Durch die Gewährleistung sukzessionaler Prozesse wird in Teilbereichen eine selbstregulierende Entwicklung mit ihren Auswirkungen auf die Artenzusammensetzung ermöglicht.

3.5.3 Grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsgebiet

Erhaltungsmaßnahmen

In der Planzeichnung sind 2 zu erhaltende Einzelbäume (Quercus robur - Stiel-Eiche) ausgewiesen.

Durch die innerhalb des Flächenpflanzgebotes eröffnete Möglichkeit, pro 3 erhaltene Kiefern auf die erforderliche Anpflanzung eines standortgerechten Hochstammes zu verzichten, ist der Erhalt einer Vielzahl von Kiefern im Interesse des privaten Eigentümers zu erwarten.

Anpflanzungs-, Pflege und Gestaltungsmaßnahmen

Auf dem jeweiligen privaten Baugrundstück ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Als Mindestqualität (gemäß BdB-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen) wird festgesetzt:

Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm (bei Nutzbobstbäumen 12 - 14 cm)

Rückwärtige Einfriedungen privater Grundstücksflächen sind im Plangebiet mit zweireihigen Hecken aus standortheimischen Gehölzen der Pflanzenliste 2 im ver-

setzten Verband mit einem Pflanzbedarf von 3 - 5 Pflanzen je laufendem m zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Mindestqualität (gemäß BdB-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen) wird festgesetzt:

Sträucher als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 80 bis 100 cm

Diese Festsetzungen dienen der inneren, standortgerechten Durchgrünung des Baugebietes. Zur Sicherung des Kiefernbestandes und gleichzeitig zur Integration der Wohnbebauung in die Waldsituation dient die Aufhebung der Pflanzpflicht jeweils eines Baumes bei Erhalt von je 3 Kiefern.

Maßnahmen zur Versickerung und Retention von Niederschlagswasser

Bedingt durch die, wenn auch nur geringfügige Versiegelung der Grundstücksflächen entsteht ein größerer Anfall von abzuführendem Oberflächenwasser, welches gleichzeitig nicht mehr der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Dieser Verlust soll im entstehenden Baugebiet minimiert werden. Darum wird festgesetzt, daß das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern bzw. für den häuslichen Gebrauch (z.B. Gartenbewässerung, Brauchwassernutzung) zurückzuhalten ist.

Gestaltung der Verkehrsflächen

Entlang der Planstraße A sind einseitig Bäume der Art Stiel-Eiche (*Quercus robur*) in einem Regelabstand von 10 bis 12 m in einem 2,5 m breiten Grünstreifen zu pflanzen. Als Mindestqualität (gemäß BdB-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen) wird festgesetzt:

Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang

In den als kräuterreiche Wildwiese auszubildenden Grünstreifen ist eine offene Versickerungsmulde zur Retention des Straßenabfluswassers anzulegen.

Brandschutzstreifen

Zur Vorbeugung und Verhinderung von Waldbränden mit der Gefahr des Übergreifens auf die Ortslage ist als Übergang zum angrenzenden Waldgebiet die Anlage eines großzügigen Brandschutzstreifens erforderlich. Dieser erstreckt sich mit einer Breite von 13 m in die privaten Grünflächen, auf deren Fläche nach vollständigem Beräumen ausschließlich die Anpflanzung von Laubgehölzen zulässig ist.

Daran anschließend erstreckt sich die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Brandschutzstreifen". Nach fachgerechter Abnahme der Kiefern in diesem Bereich

und entsprechender Beräumung von Stubben und Reisig ist das Leitziel für diese Fläche das Zulassen sukzessionaler Prozesse zur standortgerechten Begrünung. Aufkommender Aufwuchs von Pionierarten wie Eberesche, Birke sowie auch Eichen ist zu erhalten und zu pflegen. Zur Sicherung des Einsatzes von Feuerwehrfahrzeugen ist ein mindestens 4 m breiter Wundstreifen dauerhaft von Gehölzen freizuhalten.

Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft / Ausgleichsflächen (§ 9 (1) 20 BauGB)

Aufgrund der Inanspruchnahme von bestehenden Waldflächen für die Schaffung von neuem Wohnbauland werden zur Kompensation des Eingriffes in die Natur Ausgleichsflächen gemäß §§ 7 bis 12 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NnatG) in Verbindung mit den §§ 1 und 13 des Niedersächsischen Landeswaldgesetzes (LwaldG) festgesetzt. Eine gleichwertige Ersatzaufforstung mit Standorttypischen Laub- und Nadelbaumarten von ca. 3,0 ha wird auf folgender Fläche in der Region festgeschrieben (Kartenauszug siehe Anlage):

- Gemarkung Thören Flur 1, Flurstück 36/5, Fläche ca. 3,0 ha

So wird der Waldbestand in der räumlichen Umgebung gesichert und der Eingriff in das Ökosystem ausgeglichen.

4 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Wesentliches Ziel dieser ÖBV gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit §§ 56, 97 und 98 NBauO ist eine harmonisch einheitliche und beabsichtigten Quartier angepaßte Gestaltung der Dachlandschaft sowie die Schaffung einer siedlungsbildprägenden Fassadentypologie in Fachwerkform mit sich einfügenden Nebenanlagen.

Die ÖBV möchte eine gebaute Gemeinschaft (auch durch Nachnutzer!) fördern, läßt aber dem Bauherrn ausreichend gestalterischen Spielraum in Nutzungsmaß und Ausgestaltung seiner Bebauung. Weitergehende Details wie z.B. Fensterproportionen werden nicht festgelegt und obliegen so der Beratung eines verantwortungsvollen Entwurfverfassers.

Mit der ÖBV Nr. I werden die Dächer in Form, Neigung und Eindeckung bestimmt.

Die festgesetzte Dachneigung entspricht dem konstruktiv notwendigen Steildach und läßt einen inneren Dachgeschoßausbau ausreichend zu.

Gleichschenklige Dächer entsprechen der Bautradition und vermitteln dem Betrachter eine gestalterische Ruhe.

Die Dachfarben beziehen sich auf naturrote Tonziegel ohne (teure und künstliche) Engobe oder Lasur, lassen aber auch aus Kostengründen imitierende Betondachsteine zu.

Dächer dienen dem Schutz des Gebäudes und sollen demnach geschlossen statt wie „aufgerissen“ wirken. So soll max. die Hälfte einer Dachseite verändert werden dürfen.

Die ÖBV im Bereich Fassaden (Nr. II) bezieht sich ausschließlich auf den Fachwerkbau und wäre in einem größeren räumlichen Geltungsbereich nicht abgewogen bzw. durchsetzbar. Aufgrund des großen Angebotes an Bauplätzen an anderer Stelle erscheint aber die städtebauliche Weiterentwicklung von Stedden in dieser Form für eine ausgesuchte Bevölkerungsschicht planungsrechtlich nicht ausgeschlossen.

Die Erschließung ist in ihrem Querschnitt so bemessen, daß ein klar gefaßter Raum mit ländlicher Einfriedungen positiv wirkt. Eine lebende Hecke ist zugleich Sichtschutz und bietet im Sommer Schatten und im Winter Lichtdurchlässigkeit. Der ländliche Staketzaun besteht aus Holzlatten mit eckigen Spitzen bzw. halben Rundhölzern mit gekegelten Spitzen.

5 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von 51.996 m², davon entfallen auf:

WA ₁ – WA ₄	33.854 m ²	
davon überbaubare Grundstücksflächen	22.884 m ²	
davon nicht überbaubare Grundstücksflächen	9.846 m ²	
davon 13m -Anteil Brandschutzstreifen	1.124 m ²	
Nettobaulandfläche	33.854 m²	65,11 %
Planstraße A	2.345 m ²	
Anbindung Dieks - Weg	265 m ²	
Anliegerweg/Anbindung Holtauer Weg	469 m ²	
Erschließung	3.079 m²	5,92 %
Grünfläche i. V. m. „Brandschutzstreifen“	3.601 m ²	
Grünflächen	3.601 m²	6,93 %
Waldfläche	11.462 m ²	
Flächen für Natur und Landschaft	11.462 m²	22,04 %
Plangebiet	51.996 m²	100,00 %

6 Ver- und Entsorgung

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB eingehenden Hinweise der Versorgungsträger über Normen und Vorschriften sowie technische Bedingungen werden bei der Umsetzung des B-Planes berücksichtigt. Bereits bekannt ist:

6.1 Wasser- und Abwasser, Löschwasser

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser stellt der Wasserversorgungsverband im Landkreis Celle durch Anschluß an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Winsen (Aller) sicher.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an die vorhandene zentrale Abwasserbeseitigung in der Gemeinde Winsen (Aller) durch den Abwasserverband Matheide.

Für die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf den Grundstücken entfällt die Entsorgungspflicht der Gemeinde. Verschmutztes Wasser darf nicht zur Versickerung gelangen.

Der Grundschutz an Löschwasserbedarf beträgt mind. 800 l/min. Es sind in einem Abstand von mind. 250 m Löschwasserentnahmestellen in der öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen und entsprechend zu beschildern.

6.2 Strom, Gas, Telekom

Das Plangebiet wird an die bestehenden Anlagen zur Strom- (Stromversorgung Osthannover GmbH - Celle) und Gasversorgung (Landesgasversorgung Niedersachsen) sowie die der TELEKOM angeschlossen. Notwendige Nebenanlagen nach § 14 (2) BauGB sind im gesamten Plangebiet zulässig.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Natur und Landschaft

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Minimierung und Ausgleich auf das notwendige Maß hinaus kompensiert. Für den Naturhaushalt sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch die städtebauliche Abrundung des Siedlungsrandes sind die Veränderungen des Landschaftsbildes ebenfalls nicht negativ zu bewerten.

7.2 Einwohnerentwicklung

Mit der Umsetzung des B-Planes wächst die Bevölkerung im Ortsteil Stedden um rd. 63 Einwohner (21 Baugrundstücke x 3,0 EW = 63 EW). Für diese Entwicklung

erscheint die vorhandene Infrastruktur als ausreichend, das Gemeindeleben wird von dieser Entwicklung profitieren.

8 Hinweise

8.1 Realisierung

Die Durchführung und Umsetzung der gesamten Maßnahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Winsen (Aller) und einem ortsansässigen Bauträger einvernehmlich geregelt.

8.2 Denkmalschutz

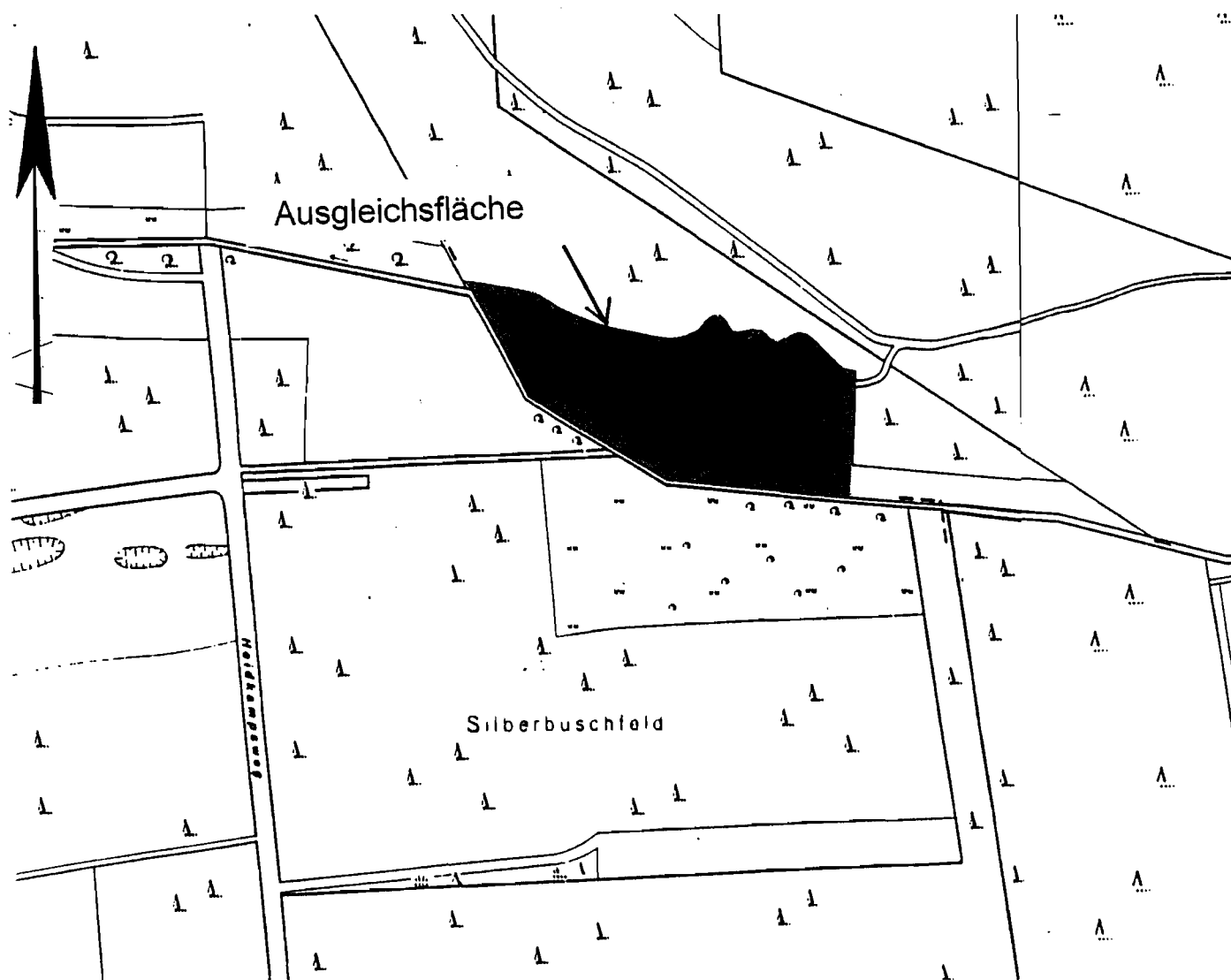
Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können aber jederzeit „unvermutet“ Bodendenkmale entdeckt werden. In diesem Fall besteht Anzeigepflicht gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde, wovon die Bauleitung in Kenntnis zu setzen ist. Der Fund und die Fundstelle sind 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, doch kann diese Frist, die eine fachgerechte Untersuchung und Bergung ermöglichen soll, im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden. Funde von hervorragendem wissenschaftlichen Wert werden mit ihrer Entdeckung Eigentum des Landes. Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das entdeckte Bodendenkmal bzw. die Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält.

8.3 Altlasten

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt. Sollten sich bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Kontaminationen ergeben, ist dies beim Landkreis Celle unverzüglich mitzuteilen.

9 Anlage: Vorgesehene Ausgleichsfläche (vgl. Begründung 3.5.3)

Ausgleichsfläche : Gemarkung Thören Flur 1 Flurstück 36/5 Fläche ca. 3,0 ha



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte 1:5000

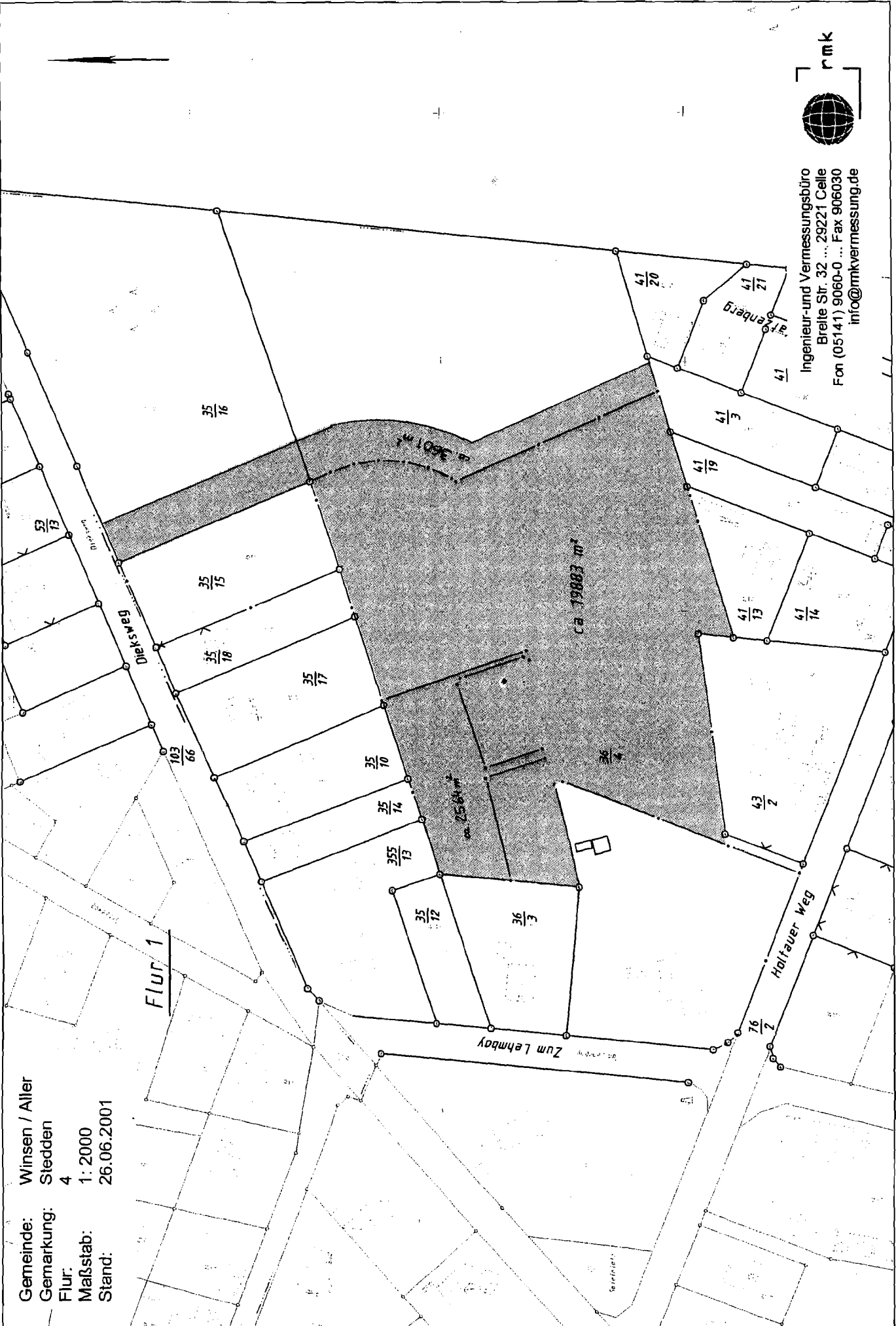
Gemeinde: Winsen / Aller
 Gemarkung: Stedden
 Flur: 4
 Maßstab: 1:2000
 Stand: 26.06.2001

Flur 1

Olekersweg

Zum Lehmweg

Haltauer Weg



Ingenieur- und Vermessungsbüro
 Breite Str. 32 ... 29221 Celle
 Fon (05141) 9060-0 ... Fax 906030
 info@mkvermessung.de