

Gemeinde  
Winsen (Aller)  
am 20. Juni 1975

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 18 "Neuwinsen" der  
Gemeinde W i n s e n (Aller), Kreis Celle

### I. Allgemeine Begründung

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 4 "Am Schießstand" der Gemeinde Südwinzen, die nunmehr als Ortsteil zu Winsen (Aller) gehört, soll mit dem Plan Nr. 18 "Neuwinsen" zusammengelegt werden. Für den Plan Nr. 4 waren die Stellungnahmen nach § 2 (5) BBauG bereits eingeholt.

Ein gültiger Flächennutzungsplan besteht zur Zeit nur für das bisherige Gebiet Winsen. Dort ist Neuwinsen als gemischte Baufläche dargestellt.

Zur Erläuterung der beabsichtigten Grundstücksaufteilung, Fahrbahnausbildung und Art der Bebauung ist ein Bebauungs-Entwurf 1:1000 beigelegt.

### II. Besondere Merkmale des Planes

Das Plangebiet liegt zwischen dem Oldauer Weg und dem Überschwemmungsgebiet der Aller südöstlich der Brücke für die L 298. Die Ausweisungen beginnen im überwiegend bebauten Ortsteil Neuwinsen mit Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise. Die unbebaute Fläche zwischen der ehemaligen Gemeindegrenze und dem Schießstand wird reines Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise für Doppel- oder Einzelhäuser, wobei der Dachausbau zugelassen ist. Das Gebiet nordöstlich der Grünfläche des Schießstandes ist als Ferienhausgebiet festgesetzt. Dort sind inzwischen schon vermietbare Ferienhäuschen errichtet worden. Gegenüber dem Planumfang des einbezogenen Planes Nr. 4 Südwinzen ist die Fläche eines Sichtdreieckes Ecke Am Weinberg hinzugenommen worden.

Auf die Überschwemmungsgrenzen ist im Plan hingewiesen.

### III. Verkehrliche Erschließung

Die enge Führung der Straße Allerwinkel soll beseitigt werden, die Flurstücke 109/69, 118/36 und der kurze Fortsatz des Oldauer Weges - 119/68 - werden aufgehoben als Straßenflächen. Im reinen Wohngebiet, das bereits durch die Straßen Am Schießstand und Am Weinberg erschlossen ist, werden die Planstraßen I und II in ebenfalls 7 m Breite festgesetzt, weil verhältnismäßig wenig Grundstücke angeschlossen werden. Ein kurzer Stichweg in 6,5 m Breite mit Wendehammer und Parkflächen erschließt einen tiefen Grundstücksteil zum Fluß hin.

An der Planstraße II sind weitere öffentliche Parkflächen in Längsaufstellung ausgewiesen.

Sichtdreiecke sind an allen Einmündungen festgesetzt. An der Landesstraße und den Einmündungen von Oldauer Weg und Allerwinkel sind sie so ausgewiesen, daß bestehende Gebäude betroffen sind.

Die Baugrenzen nehmen am Allerwinkel Rücksicht auf vorhandene Wohnhäuser, am Oldauer Weg soll jedoch ein neuer Abstand von 5 Metern eingehalten werden.

### IV. Wasser- und Eltversorgung, Abwasser- und Müllbeseitigung

Das Gebiet ist an zentrale Wasser- und Eltversorgung angeschlossen. Abwasserkanalisation ist im Bau und steht vor der Fertigstellung.

Müll beseitigt der Zweckverband des Landkreises.

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 4,3790 ha  
davon sind Grünfläche 2.850 qm

0,2850 ha

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 4,0940 ha

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Am Schießst.	1,5+5,0+0,5	94	--	658
Am Weinberg	1,5+5,0+0,5	19	12	145
Planstraßen	1,5+5,0+0,5	398	82	2.868
Stichweg	1,0+5,0+0,5	48	15	327
Wendeplatz				334
Verbreiterungen Oldauer Weg				96
				4.428
2. Parkflächen				252
3. Sonstige Erschl.flächen				---

insgesamt 4.680 = 0,4680 ha

= 11,4 % des Bruttobaugebietes

d) Das Nettobauland beträgt mithin 3,6260 ha  
davon sind bereits bebaut 0,8710 ha  
für die Bebauung noch zur Verfüg. stehendes Bauland 2,7550 ha

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind 9 Einzelhäuser mit ca. 14 WE  
- Mehrfamilienhäuser mit ca. - WE  
zusammen 14 WE

die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

SO : 4.050 x 0,3 = 1.215 qm  
WR : 17.750 x 0,5 = 8.875 qm  
WA : 4.110 x 0,6 = 2.466 qm  
MI : 10.350 x 0,8 = 8.280 qm

Bei einer Annahme von ca. 120 qm je WE ergeben sich aus den zulässigen Geschoßflächen des unbebauten Gebietes (WA und WR) 77 WE  
=====

Aus dem Bebauungsentwurf ergibt sich eine Zahl von rd. 33 WE  
zusammen mit den vorhandenen 8 WE  
ergeben sich insgesamt 41 WE  
=====

41 WE x 3,5 = 143 Personen  
=====  
= 65 Personen je ha Nettobauland (WA + WR)  
=====

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 4.680 qm festgesetzt. Bei einer Annahme von 35,-- DM je qm für Erwerb und Freilegung der Flächen und für erstmalige Herstellung der Anlagen ergeben sich überschlägliche Gesamtkosten von 163.800,-- DM

Entspr. der Erschl.Satzg. trägt die Gemeinde 10 % = 16.380,-- DM

Auf die Eigent.der Baugrundst. werden danach 90 % = 147.420,-- DM nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücks- und zulässigen Geschoßflächen verteilt :

Gesamtgrundstücksfläche ohne Anlieger Oldauer Weg = 30.660 qm  
gesamte Geschoßfläche dieses Gebietes = 18.752 qm  
Summe = 49.412 qm

zu erheben sind hiernach:  $\frac{147.420,--}{49.412} = 2,98$  DM je qm Summe  
=====

Die Anschlußgebühren für Wasserleitung und Kanalisation, die auf Grund besonderer Satzungen der Gemeinde von den Anliegern später erhoben werden, sind in diesen Kosten nicht enthalten.

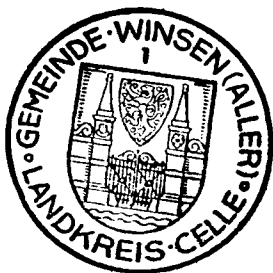
2. Wasserleitung und Kanalisation

Diese Leitungen werden im Plangebiet überschläglich folgende Beträge erfordern: Länge der Leitungen = rd. 560 m

Wasserleitung: 560 x 35,- DM = 19.600,-- DM  
Kanalisation : 560 x 100,- DM = 56.000,-- DM

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der Erschließungsanlagen die benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde, gemäß den §§ 45 ff., 80 ff., 85 ff. BBauG Grundstücke umzulegen, Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.



Winsen (Aller), den 31.1.1973  
*[Signature]*  
1. Stellv. Bürgermeister  
*[Signature]*  
Gemeindedirektor