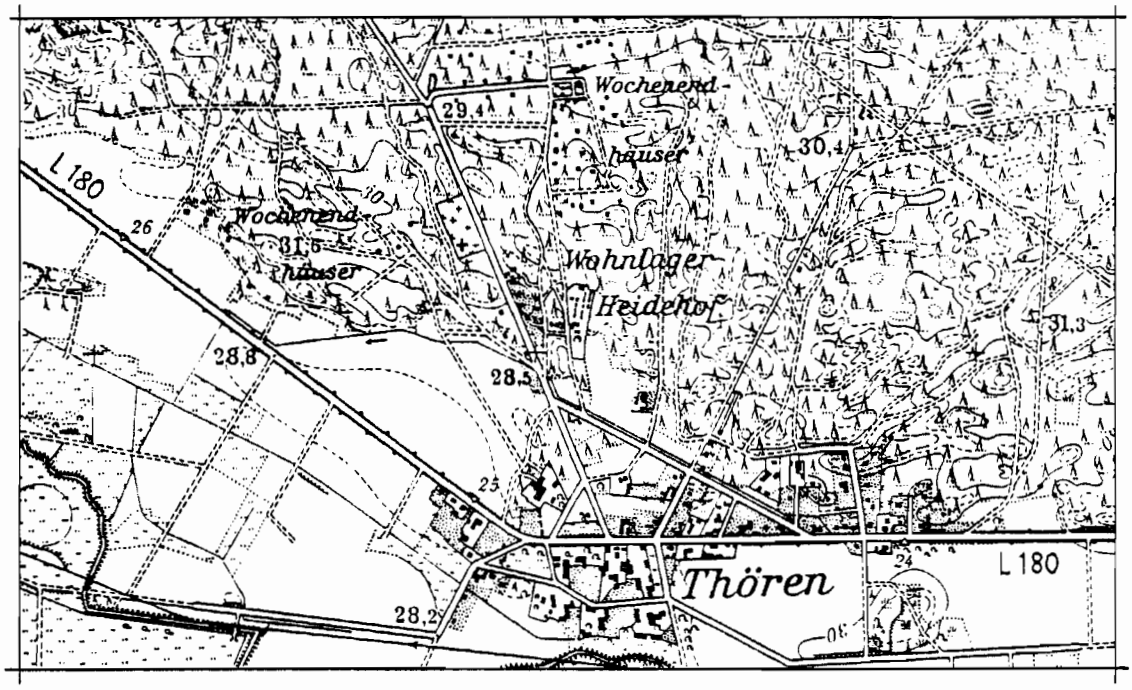


GEMEINDE W I N S E N (ALLER) LANDKREIS CELLE

B e g r ü n d u n g

zum BEBAUUNGSPLAN T H Ö R E N NR.5„HEIDEHOF"

FASSUNG ~~APRIL 83~~

~~AUGUST 83~~

FEBR. 84

I. Allgemeines Ziel der Planung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (Fassung 1.Änd.)

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat zum Ziel, im Bereich einer füher ohne förmliche Planung im Waldgebiet entstandene Siedlung Festsetzungen zu treffen, die eine ordnungsmäßige verkehrliche sowie ver-/entsorgungsmäßige Erschließung gestatten. Außerdem soll den Belangen des Brandschutzes Rechnung getragen werden, die im nördlich angrenzenden Baugebiet mit Anlegung von Brandschutzstreifen begonnen, d.h. berücksichtigt wurden.

Der Winsener Flächennutzungsplan stellt in seiner wirksamen 1. Änderungsfassung für dieses Gelände SO/W im Nordteil und WA für die übrige Fläche dar. Die GFZ ist im allgemeinen Wohngebiet als Durchschnittswert mit 0,3 dargestellt, die maximale Grundfläche im SO/W mit 60 qm.
Die genaue Abgrenzung zwischen Wochenendhausgebiet und Wohngebiet sowie auch zwischen Wohngebiet und Wald verschiebt sich beim vorliegenden verbindlichen Plan geringfügig, ohne dadurch die Grundzüge der Planung zu berühren. So ist das Baugebiet SO/W um 2 Grundstücke beiderseits der Planstraße größer geworden, um die Besiedlung mit echten Wohnhäusern so klein wie möglich zu halten. Zweitens ergibt sich durch die innerhalb der Grundeigentümer abgestimmte östliche Grenze zum Wald hin und die dort schließlich gefundene Trasse des Brandschutzstreifens eine weitere Verkleinerung des Baugebietes.

II. Lage des Planbereiches / Natur und Landschaft

Das rd. 3 1/2 ha große Plangebiet liegt im Nordwesten der Thörener Ortslage auf der Ostseite der in die Wochenendhausgebiete und zum Friedhof führenden Sammelstraße „Heidestr.". Es ist teilweise bebaut mit den übriggebliebenen Bauten des ehemaligen „Wohnlagers Heidehof", die in den Nachkriegsjahren zu Wohnhäusern ausgebaut wurden. Sie stehen ohne feste Wege in dem locker bewachsenen früheren Nadelwaldgelände, das mit Birken gemischt ist und mehrere Lichtungen sowie sich verzweigende Waldwege aufweist. Im Osten grenzt Hochwald an, im Süden die freien Flächen hofnaher Wiese des Betriebes an der Straße Am Graben. Westlich und nördlich liegen die in Nadelwald hineingebauten Wochenendhausgebiete.
Das Gelände liegt mit welliger dünenartiger Oberfläche und sandigem Untergrund auf durchschnittlich 30 m über NN, am Rande früherer Erdölgewinnungsflächen. Das Plangebiet selbst stellt keinen Bestandteil der Erholungslandschaft dar.
Seine Ausweisung als Baugebiet dient der Auffüllung von Lücken zur Abrundung dieses Siedlungsteiles, der Brandschutzstreifen ist die Vervollständigung der schon bestehenden Schneisen.
Durch diese Abgrenzung zwischen besiedelter und freier Landschaft und die Festsetzungen über Walderhaltung im Teilbereich SO/W werden die Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege berücksichtigt. Diesen Belangen dient auch die Erschließung mit nur einer schmalen Planstraße, aus deren Lage sich verhältnismäßig große Grundstücke mit aufgelockerter Bebauung ergeben.

III. Bisheriges Verfahren

Außer der nach Abwägung zwischen den Zielen der Landesplanung, Raumordnung, Land-u.Forstwirtschaft, Siedlungsplanung und den anderen privaten und öffentlichen Gesichtspunkten durchge-

führten Darstellung im Flächennutzungsplan ist eine vorgezogene Bürgerbeteiligung mit Vorentwurfsvarianten des Planes und schriftlicher Darlegung/Aufzeigung vorgenommen worden. Die dabei vor allem von Seiten der Grundeigentümer bzw. -besitzer (Pächter) gewünschte möglichst optimale Berücksichtigung ihrer Wünsche hat in örtlichen Verhandlungen die vorliegende Entwurfsfassung ergeben. Vor allem die Lage des Brandschutzstreifens als Ostgrenze des Baugebietes ist daraus hervorgegangen.

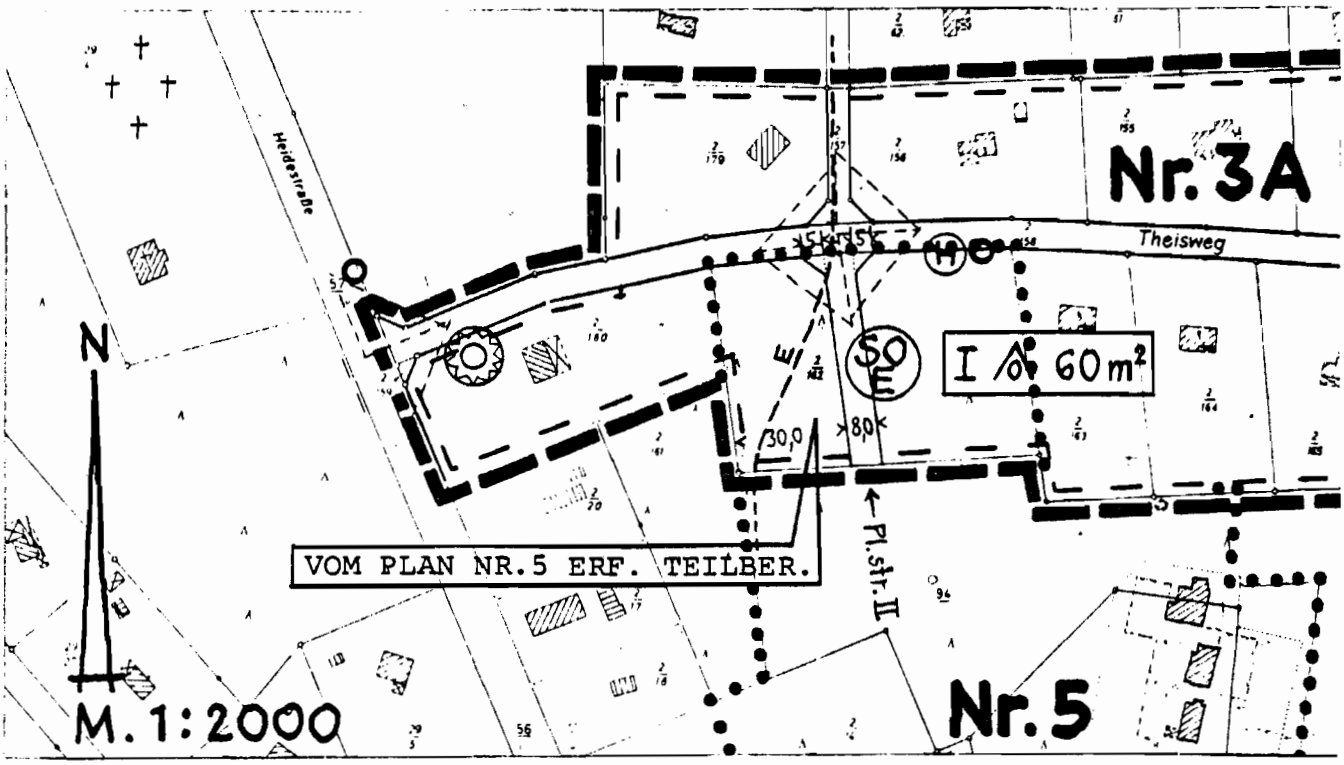
IV. Merkmale des Entwurfes

1. Kartenunterlage

Die zeichnerischen Festsetzungen und zugehörigen Texte wie Legende, Textfestsetzungen, Hinweise, Verfahrensvermerke usw. sind auf einer vermessungstechnisch einwandfreien Karte Maßstab 1:1000 aufgetragen. Sie wird ergänzt durch einen Übersichtsausschnitt 1:25000. Der Gemeinde ist zum Zweck der Bauleitplanung die Vervielfältigung vom herausgebenden Katasteramt Celle gestattet worden.
WEITER VERVIELFÄLTIGUNGEN ALLER ART SIND NICHT ERLAUBT.

2. Grenze des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich erfaßt die bebauten „Heidehof"-Parzellen, eine Bautiefe südlich des geplanten Erschließungsstraße, die Flächen beiderseits ihrer Einmündung in die Heidestraße im Westen und in den Theisweg im Norden. Letztere Lücke zwischen schon bebauten Wochenendparzellen ist trotz Erfassung im schon aufgestellten Bebauungsplan Thören Nr. 3A einbezogen, weil dort die bisher ausgewiesene Lage des Straßenansatzes korrigiert werden soll. Sie war bisher so festgesetzt, daß die in diesem Plan festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 2.000 qm nicht einzuhalten war. Siehe dazu auch Ausschnitt aus Plan Nr. 3A , zwar im Maßstab 1:2000 aber wegen der verhältnismäßig wenigen Flurstücke leicht vergleichbar :



3. Art der baulichen und sonstigen Nutzungen

a) Der außerhalb Baugebiet verbleibende Teilbereich des 25 m breiten östlichen Brandschutzstreifens bleibt Fläche für die Forstwirtschaft. Zu dieser gehört er trotz erforderlicher Freilegung und Freihaltung ebenso wie z.B. Waldwege dazugehören.

b) SO = Sondergebiet gem. § 10 BauNVO („..gebiete, die der Erholung dienen") wird für den Nordteil Plangebiet festgesetzt, erstens für die schon früher entsprechend ausgewiesenen Flächen am Theisweg und zweitens für zwei weitere künftige Grundstücke südlich davon. Das erfolgt zur Abrundung dieser Nutzungsart, die sich an drei Seiten dieser Fläche entsprechend fortsetzt. Die Mindestgrundstücksgröße wird zugunsten dieser beiden auf 1.500 qm festgesetzt, weil dann keine privaten Umlegungen zur Bildung ausreichend großer Parzellen nötig werden, auch als ein gewisser Übergang zu den nicht so umfangreichen Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet.

c) WA = allgemeines Wohngebiet wird festgesetzt für das restliche Baugebiet zwischen den vorhandenen Häusern am Ostrande und der Heidestraße. Die früher geplante Festsetzung von reinem Wohngebiet ist wieder entfallen, schon bei der Darstellung im Flächennutzungsplan, weil doch Störungen von außen (Sammelstraße „Heidestr." / ggf. Fortsetzung von Erdölgewinnung im Norden mit entsprechendem Verkehr dorthin / Landwirtschaft im Südanschluß) möglich sein werden. Im WA-Gebiet selbst sind aber die Ausnahmen nach § 4(3)Nr.5 (Tankstellen) ausgeschlossen worden, damit nicht diese Nutzung mit dem damit einhergehenden Verkehrsaufkommen hier möglich wird.

d) Eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ist nicht festgesetzt, weil umliegende Freiflächen ausreichende Gelegenheit zum Austoben bieten, die Einzelgrundstücke auch recht groß sind und die Gesamtzahl von möglichen Wohnungen gering bleiben wird. Der entsprechende Ausnahmeantrag wird von der Gemeinde gestellt werden.

4. Maß der baulichen Nutzungen / Bauweise

In beiden Baugebieten wird als Zahl der Vollgeschosse I = ein Vollg. festgesetzt. Im WA werden Grund- und Geschoßflächenzahlen gleich hoch mit je 0,3 ausgewiesen. Dieser Wert ist im Fl.N.Plan vorbereitend dargestellt. Gleich hohe Zahlen für GRZ und GFZ werden festgesetzt, um auch Bauherren mit voll ebenerdigen Häusern die Ausnutzung von 3/10 ihrer Grundstücksflächen zu gestatten.
Im Wochenendhausgebiet ist die maximale Grundfläche mit 60 qm ausgewiesen, höhere Werte sind zur Vermeidung von Dauerwohnnutzung dieser Bauten nicht genehmigungsfähig. Die im Nachbarplanbereich Nr.3A zusätzlich für bestehende Häuser ohne Unterkellerung zugestandenen 10 qm können nicht festgesetzt werden, weil die Häuser erst noch errichtet werden sollen.
Die Bauweise wird bei beiden als offene ausgewiesen, mit den folgenden unterschiedlichen Zusätzen : im WA „ED" = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ; im SO/W „E" = nur Einzelhäuser zulässig. Beides soll der Erhaltung und Fortsetzung des benachbart bestehenden Siedlungscharakters dienen.

5. Baugrenzen

Im gesamten Plangebiet werden Baugrenzen in 5 m vorderen Abständen (entlang der Straßen) festgesetzt, die bei den Sichtdreiecken sich deren Sichtlinien anpassen. Im SO/W und im südlichsten WA werden die überbaubaren Tiefen auf je 25 m beschränkt. Gründe sind oben die nicht viel tieferen Grund-

stücke und unten die Absicht, Bebauung nicht zu dicht an die anschließenden freien Flächen rücken zu lassen. Im gesamten übrigen Bereich ergeben sich seitliche und rückwärtige Baugrenzen nur durch den Brandschutzstreifen und durch Maße zwischen 15 und 6 m zu benachbarten Baugrundstücken. Sie sollen hier Gebäudestellungen nach den individuellen Vorstellungen der Bauherren erlauben. Parallel zum Fußweg östlich der Planstrassen-Biegung werden je 4 m Baugrenzabstand ausgewiesen, weil das südlich stehende Haus berücksichtigt werden soll.

Im Wochenendhausgebiet kommt die zusätzliche Bestimmung hinzu, daß Baumbestand nur für die zulässigen Bauten und einen Streifen von 5 m Breite um sie herum abgeholzt werden darf. Sie soll für möglichst weitgehende Schonung des Waldcharakters sorgen.

6. Brandschutzstreifen

Dieser Schutzbereich ist insgesamt 25 m breit, wovon ein im Norden 4 m (wegen dort so nah an Westgrenze Waldflurstück 2/109 stehender Bauten) und nach Süden bis auf 10 m verbreiterter Teilstreifen zum Bauland gehören kann. Dort gelten die zusätzlichen Bestimmungen, daß Einfriedungen nur aus nichtbrennbarem Material bestehen dürfen und daß Bewuchs nur Laubhölzer in einzeln stehenden Bäumen, Sträuchern oder Bodenbewuchs sein dürfen. Auch sind in diesem Gebiet keinerlei Nebenanlagen zulässig, wie sie sonst außerhalb der Baugrenzen und in Grenz-Abstandsflächen erlaubt wären.
Innerhalb der übrigen Schutz-Teilfläche muß ein mindestens sechs Meter messender Streifen dauernd wund gehalten werden, d.h. er darf nicht einmal mit Gras bewachsen. Auf ihn ist der mindestens 4 m breite Operationsweg anrechenbar, der dort auch angelegt werden muß. Er muß so angelegt und befestigt werden, daß die Brandbekämpfungsfahrzeuge ihn erreichen und befahren können. Der Operationsweg wird wie der Gesamtstreifen (außerhalb Baugebiet) von der Gemeinde hergestellt und unterhalten.

Der Schutzstreifen hat an seiner Nordseite Anschluß an die bereits angelegte Schneise auf der Südseite des Nachbarbaugebietes.
In den vorhandenen Wegen und Straßen befinden sich Feuerlösch-Hydranten, bei Anlegung der Wasserleitung im Planbereich kann auch hier entsprechendes installiert werden.

V. Versorgung und Entsorgung

Das Plangebiet ist an das Eltnetz angeschlossen, diese Versorgung ist nach Umlegung des Erdkabels (von Norden aus geschwungen westlich Planstraße verlaufend) und einer Freileitung (Südteil) als gesichert anzusehen. Ein ggf. nötiger zusätzlicher Trafo kann bei Bedarf ausgewiesen werden.

Die bestehende Wasser-Gruppenversorgungsanlage für das Wochenendhausgebiet wird in Kürze (1984/85) an das Wietzer Wasserwerk angeschlossen, sodaß dann die Wasserversorgung völlig gesichert ist.
Die örtliche Abwasserklärung in Einzelanlagen mit Versickerung ist als zeitlich befristete Übergangslösung anzusehen, die bei Fortfall der Trinkwasserentnahme (s.o.) bis zu einem Anschluß an zentrale Klärwerke akzeptiert werden soll. Der Landkreis hat die Gemeinde mit Verfügung vom 21.5.1983 auch für 5 Jahre von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit, weil angesichts der gegebenen Siedlungsstruktur mit technischen und finanziellen Schwierigkeiten der nötige Aufwand während dieser Frist nicht zugemutet werden kann.

Regenwasser soll auf den Grundstücken örtlich versickern, wozu der sandige Untergrund sich gut eignet. In den Straßen und Wegen soll es mittels Sickerschächten in genügend kleinen Abständen ebenfalls auf schnellem Wege dem Untergrund zugeführt werden.

Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis, die Planstraße wird für die Entsorgungsfahrzeuge durchgehend befahrbar sein.

Im Planbereich verlaufen Fernmeldekabel der Bundespost, auf die der HINWEIS Nr.2 aufmerksam macht. Die möglichst frühzeitig zu beteiligende Dienststelle ist dort mit Tel.Nr. vermerkt.

VI. Verkehrliche Erschließung

Als Ersatz für die unbefestigten Sandwege ist vorgesehen, die Planstraße in 7 m Gesamtbreite anzulegen. Sie beginnt an der Heidestraße, von der sie in fast rechtem Winkel in das Plangebiet führt. Nach einer Biegung Richtung Norden mit innerem Kurvenradius von 20 m verläuft sie in etwas geschwungener Trasse so zum Theisweg, daß alle erschlossenen Flurstücke Gelände für sie hergeben. Ihr geplanter Querschnitt wird mit wohnwegartiger Befestigung ohne Hochborde vorgeschlagen : 1,5 m breiter einseitiger Gehstreifen / 5,0 m breiter Fahrbereich und 0,5 m Reststreifen als Gosse. Mitten im durchquerten Wohngebiet ist eine Verbreiterung um 2,0 m an der Ostseite geplant, die öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung und einen den Beginn des Fußweges optisch hervorhebenden neu zu pflanzenden Baum aufnimmt. Das Verhältnis P zu WE wird ca. 1:2 sein und damit voll für dieses Wohngebiet ausreichen. Garagen und private Stellplätze werden nicht besonders festgesetzt, sie können auf den Grundstücken unter Einhaltung der übrigen Bestimmungen (Bauordnung) angelegt werden.
Der 3 m breit festgesetzte Fußweg von der Straßenbiegung Richtung Osten soll einmal dem Anschluß des Operationsweges an das Straßennetz dienen, zum anderen auch als Wanderweganschluß an die benachbarten Waldflächen nutzbar sein.
Die nötigen Sichtdreiecke an den Straßenmündungen sind mit 22 m / 52 m an der wichtigeren Sammelstraße und mit 22 m / 22 m an der Anliegerstraße im Norden ausgewiesen. Textlich ist die genaue Lage der Schenkel in den Straßen festgelegt und die ausnahmsweise in den Sichtflächen zulässigen Einzelbäume, sofern sie einen 3 m über Straßenmitte beginnenden Kronenansatz aufweisen. Die Sichtflächen sind auf den von ihnen erfaßten Grundstücksflächen zusätzlich festgesetzt als von jeder Bebauung freizuhalten / Nutzung entspr. übr. Planzeichen, damit sie besser durchsetzbar sind. Außerdem ist unter HINWEISEN (gemäß § 9 Absatz 6 BBauG) auf die einschlägigen Vorschriften der Winsener Verordnung über Sicherheit und Ordnung verwiesen.

VII. Bebauungs-Entwurf

Als Anlage zu dieser Begründung ist am Schluß ein Bebauungs-ENTWURF angefügt, auf der gleichen Kartenunterlage 1:1000. Er stellt diejenigen Planungselemente dar, die nicht nach § 9 BBauG zu Festsetzungen werden können :
Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen und mögliche Stellung neuer Häuser ; Straßenquerschnitt (grobe Abmessungen der Aufteilung, vorbehaltlich genauerer Maße bei der Herstellung durch Formsteine etc. - es ist ein Ausbau mit wohnwegartiger Befestigung vorgesehen, mit höchstens einseitigem Hochbord wenn überhaupt erforderlich -.

VIII. Städtebauliche Werte

1) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 3,7060 ha
2) Davon ist Waldfläche (Ostteil Brandsch.strf.) 0,3238 ha
3) Danach bleibt ein Bruttobaugebiet von 3,3822 ha
4) Davon sind öff. Verkehrsflächen

a) Planstraße	7,0	x	309,5	+	50	=	2.216 qm
b) Fußweg	3,0	x	39	+	--	=	117 qm
c) Park-etc-Streifen	2	x	41	+	--	=	82 qm
					zusammen		2.415 qm 0,2415 ha

5) Das Nettobauland ist mithin groß 3,1407 ha
6) Davon ist SO/W 0,7473 ha
7) Und es verblebt WA mit 2,3934 ha
8) Bei 9 vorhandenen und rd. 9 zusätzlichen Wohnhäusern im WA sowie bei Ansatz von 2,5 Personen je WE ergeben sich 18 x 2,5 = 45 Einwohner ;
Das entspricht einer Dichte von 18,8 Einw.je ha Nettob.(WA)
9) Die Mindestgrundstücksgröße im SO/W erlaubt die Bildung von vier Wochenendhausgrundstücken

IX. Bestimmungen nach den §§ 9a, 13a BBauG / Bodenordnung etc.

Bestimmungen oder Darlegungen nach § 9a (Sicherung der Infrastruktur), nach § 13a (Soziale Maßnahmen) oder nach den §§ 45 (Umlegungen) 80 (Grenzregelungen) 85 (Enteignungen) sind nicht vorgesehen, weil die intensive Abstimmung zwischen Gemeinde und Grundeigentümern sowie zwischen diesen selbst sie für entbehrlich erscheinen lassen.
Bestimmungen nach § 9 Absatz 1 Nr.6 bis 9 BBauG sind nicht getroffen, sodaß eine besondere Darlegung darüber entfällt.

Alsbald zu treffende Maßnahmen zur Planverwirklichung sind die Bereitstellung, Vermessung, Auflassung, Freilegung und Herstellung der Planstraße sowie des Brandschutzstreifens.

X. Ergebnis des Verfahrens nach § 2 Abs.5 BBauG (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange)

Für die Auslegungsfassung des Entwurfes sind folgende Anregungen, Bedenken, Hinweise und Forderungen nach Beratung der eingegangenen Stellungnahmen und entsprechenden Beschlüssen in Plan und Begründung eingearbeitet worden :

1. HINWEIS über die Fernm.kabel der Bundespost und die Notwendigkeit rechtzeitiger Absprache bei nötigen Verlegungen oder Neuanlagen.
2. ERGÄNZUNG der Begründung in Bezug auf Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
3. ERGÄNZUNG der Begründung bezüglich Aussagen über den erfaßten Teilbereich des Nachbarplanes Nr. 3A (Ausschnitt 1:2000 der dortigen Ausweisungen).
4. ERGÄNZUNG der Begründung zur Sicherung des 4 m breiten Brandschutz-Operationsweges, außerdem DARSTELLUNG vorhandener Feuerlösch-Hydranten am Rande und in der näheren Umgebung des Plangebietes und Hinweis darauf, daß auch an der künftigen Planstraße einer installiert wird.

XI. Ergebnis der öff. Auslegung)
XII. Verfahrensvermerke)

folgen in der Endfassung

– siehe Seite 7 –

XI. Ergebnis der öffentlichen Auslegung nach § 2a (6) BBauG

Während dieses Verfahrensabschnittes sind noch zwei Schreiben mit Anregungen bzw. Hinweisen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Privatleute haben keine Äußerungen mehr abgegeben. Das Kreisbauamt hat darauf hingewiesen, daß die Einzelheiten des festgesetzten Brandschutzstreifens sich an die zugehörige Verfügung der Bez.reg.Lüneburg vom 19.9.1972 zu halten hätten. Da aber die einzige Abweichung im hier ausgewiesenen Streifen darin besteht, daß anstelle der Aufteilung der Gesamtbreite von 25 m in einen äußeren 12 m breiten und einen inneren 13 m messenden Teilstreifen (der zu den Gärten gehören kann) der innere mit 4 m an der schmalsten und mit 10 m an der breitesten Stelle festgesetzt wird, steht die Gemeinde auf dem Standpunkt, daß diese Ausweisung zulässig ist. Das zuständige Forstamt hat dieser Festsetzung zugestimmt.
Die HASTRA als Stromversorgungsträger hat den Hinweis gegeben, daß ihre bisherigen Erdkabel umgelegt werden und daß sie dann in den Planstraßen liegen. Bis dahin soll dafür gesorgt werden, daß Tiefbauarbeiten in der alten Kabeltrasse unterbleiben. Die Gemeinde wird deshalb bei Bauanträgen, die vor Anlegung der Planstraße gestellt werden und vor Kabelverlegung, dafür sorgen, daß dieser Hinweis eingehalten wird. Eine besondere Festsetzung im Bebauungsplan mit zeitlicher Beschränkung läßt sich nicht treffen.

Die PLAN-BEGRÜNDUNG entspricht bis auf den nach der Auslegung erst möglichen Abschnitt XI der ENTWURFS-BEGRÜNDUNG (Fassung AUG.83).

XII. Verfahrensvermerke

1. Entwurf und Begründung sind im Auftrage und im Einvern. mit der Gemeinde Winsen (A.) ausgearbeitet worden durch

   HANNOVER, den 12.Febr.1984

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

2. Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 27.10.1983 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öff. Auslegung wurden am 10.11.1983 ortsüblich bekanntgemacht.
   Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.11. bis zum 22.12.1983 gemäß § 2a Abs.6 BBauG öffentlich ausgelegen.

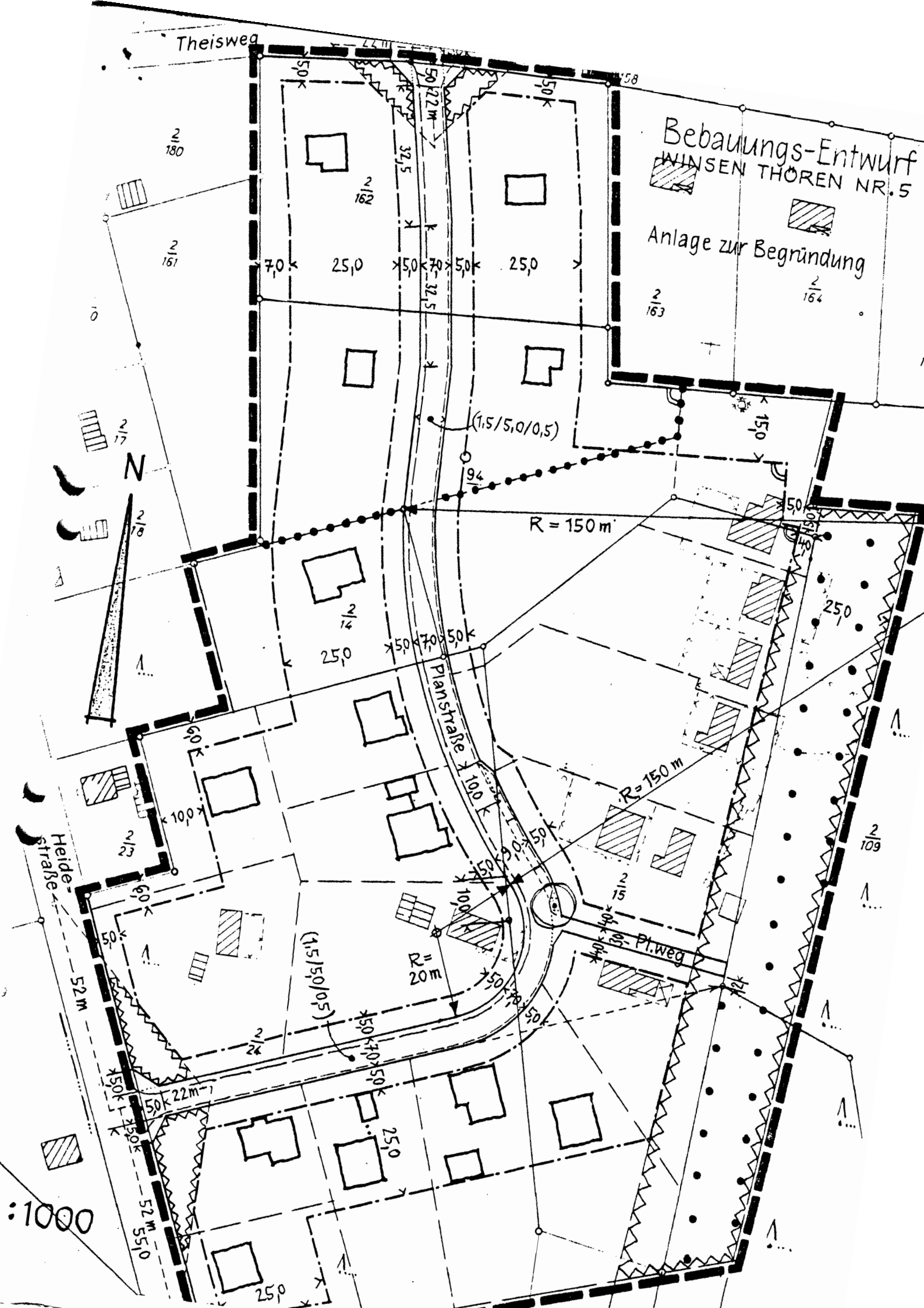
   WINSEN (Aller), d. 13.02 1984

   Gemeindedirektor

3. Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a Abs.6 BBauG in seiner Sitzung am 10.02.1984 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die B e g r ü n d u n g beschlossen.

   WINSEN (Aller), d. 13.02 1984

   Bürgermeister Gem.direktor



Bebauungs-Entwurf
WINSEN THÖREN NR. 5
Anlage zur Begründung
Theisweg
Planstraße
Pl.weg
Heide-straße
R = 150 m
R = 150 m
R = 20 m
(1,5/5,0/0,5)
(1,5/5,0/0,5)
N
:1000