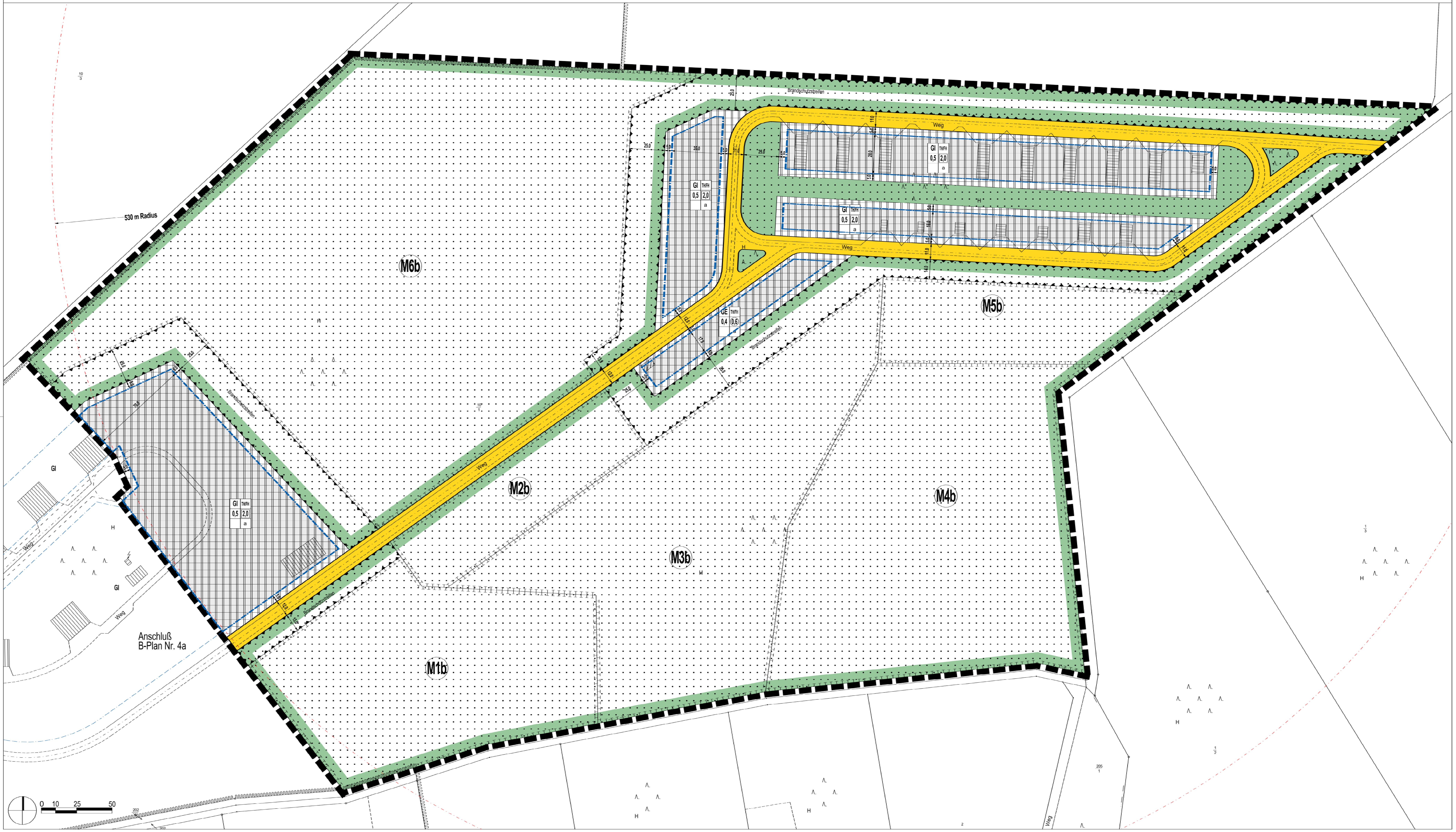
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

M. 1:1000



TABELLE

Übersicht über die Ersatzflächen zum Waldverlust

	B-Plan Nr. 4a "Schmalhorn SW"	B-Plan Nr. 4b "Schmalhorn NO"	B-Plan Nr. 3 „Stedden Ost"	B-Plan Nr. 4 „Waldfriedhof"	
Waldverlust	1,7 ha	2,29 ha	2,00 ha	0,50 ha	
Ersatzfaktor	3	3	3	3	
Ersatzflächenbedarf	**5,10 ha**	**6,87 ha**	**6,00 ha**	**1,50 ha**	**19,47 ha**

festgesetzte Maßnahmenfläche		4a %-Anteil	4a Ersatzmaßnahme	4b %-Anteil	4b Ersatzmaßnahme	3 %-Anteil	3 Ersatzmaßnahme	4 %-Anteil	4 Ersatzmaßnahme	Anteil der in Anspruch genommenen Maßnahmenfläche	
	ha	%	ha	%	ha					ha	%
M1a	0,36	100%	**0,36**	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0,36	100%
M2a	0,52	100%	**0,52**	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0,52	100%
M3a	0,66	100%	**0,66**	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0,66	100%
M4a	1,14	100%	**1,14**	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	1,14	100%
M1b	2,58	94,0%	**2,42**	0%	0,00	0%	0,00	6,0%	**0,15**	2,58	100%
M2b	0,93	0%	0,00	100%	**0,93**	0%	0,00	0%	0,00	0,93	100%
M3b	0,00										
M4b	4,13	0%	0,00	100%	**4,13**	0%	0,00	0%	0,00	4,13	100%
M5b	1,04	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	100%	**1,04**	1,04	100%
M6b	8,15	0%	0,00	22,3%	**1,82**	73,7%	**6,01**	4,0%	**0,33**	8,15	100%
Summen	**19,51**		**5,11 ha**		**6,87 ha**		**6,01 ha**		**1,52 ha**	**19,51 ha**	

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 6 u. 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) diesen Bebauungsplan Nr. 4b "Schmalhorn Nord-Ost", bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die dazugehörige Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Winsen(Aller), den 17.02.2006

gez. Hemme
Bürgermeister (L.S.)

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Walle, Flur 5 und 6
Geschäftsnachweis: L4 - 52 / 2003
Maßstab: 1 : 1.000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 25.03.2003) Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Vermessungs- und Katasterbehörde Celle

Celle, den 02.03.2006
Im Auftrag

gez. Rabe
Katasteramt Celle (L.S.)

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.01.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Schmalhorn" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Winsen(Aller), den 17.02.2006

gez. Hemme
Bürgermeister (L.S.)

Planverfasser

Der Bebauungsplan sowie die Begründung wurden ausgearbeitet von dem Planungsbüro Petersen, Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover

Hannover, den 17.02.2006
gez. Petersen
Petersen

1. Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.01.2004 über die vorgetragenen Anregungen und Bedenken beraten und beschlossen den Bebauungsplan Walle Nr. 4 "Schmalhorn" in den B-Plan Nr. 4a "Schmalhorn Süd-West" und B-Plan Nr. 4b "Schmalhorn Nord-Ost" zu teilen. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4b "Schmalhorn Nord-Ost"und der Begründung wurde zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.02.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.02.2004 bis einschließl. 15.03.2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Winsen(Aller), den 17.02.2006

gez. Hemme
Bürgermeister (L.S.)

2. Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.11.2004 über die Anregungen und Bedenken beraten, dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.11.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.11.2004 bis einschließlich 13.12.2004 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Winsen(Aller), den 17.02.2006

gez. Hemme
Bürgermeister (L.S.)

3. Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.09.2005 über die Anregungen und Bedenken beraten, dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.09.2005 bis einschließlich 31.10.2005 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Winsen(Aller), den 17.02.2006

gez. Hemme
Bürgermeister (L.S.)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Winsen(Aller) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.02.2006 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen sowie der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zugestimmt.

Winsen(Aller), den 17.02.2006

gez. Hemme
Bürgermeister (L.S.)

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde nach § 10 BauGB am 09.03.2006 im Amtsblatt Nr. 3 des Landkreises Celle bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Winsen(Aller), den 20.03.2006

gez. Hemme
Bürgermeister (L.S.)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und/ oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts nicht geltend gemacht worden.

Winsen(Aller), den ___.___.200___

Bürgermeister (L.S.)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.0 Gewerbe- und Industriegebiete

1.1 Ausschluss von Einzelhandel
In den Gewerbegebieten GE und Industriegebieten GI sind bauliche Anlagen und Vorhaben mit ausschließlichen Geschossflächen für den Einzelhandel unzulässig. Untergeordnete Geschossflächen mit Verkauf an Endverbraucher als Bestandteil von produzierenden, verarbeitenden und lagernden Betrieben sind max. bis 300 m2 zulässig.
(§ 8 (3) und § 9 (3) i.V.m. § 1 (9) BauNVO)

1.2 Vergnügungsstätten
Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
(§ 8 (3) und § 9 (3) i.V.m. § 1 (5) BauNVO)

2.0 Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhe-TH von Gebäuden darf max. 10 m betragen. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern darf die Firsthöhe-FH 12 m nicht überschreiten.

Bezugspunkt für die Höhe ist die Oberkante Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Verkehrsfläche.

Ausgenommen von dieser Höhenbegrenzung sind Einzelbauteile wie z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Lüftungsanlagen u.ä., wenn diese betriebstechnisch erforderlich sind und ihre Grundflächen insgesamt max. 10% der Grundfläche des Gebäudes betragen.
(§ 9 (2) BauGB)

3.0 Nebenanlagen

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den Baugebieten allgemein zulässig.
(§ 14 BauGB)

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Ausgleichsmaßnahmen
Alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB dienen der Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft. (§ 1a BauGB)

4.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.2.1 Flächen M1b, M2b, M4b, M5b, M6b
Die mit M1b und M2b sowie M4b bis M6b gekennzeichneten Flächen für Wald sind als Wuchsstandorte dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie sind durch das Anpflanzen standortgerechter einheimischer Laubgehölze von strukturarmen Nadelholzforsten in Mischwald umzuändern.

Dazu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Auslichten der Nadelholzforste
- Unterpflanzung der Nadelholzforste mit Rotbuchen (Fagus silvatica)
- Erhaltung von Eichenbeständen
- Erhaltung vorhandener Strauch- und Krautschichten
- nicht anwachsende Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Diese Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode 5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu erfüllen.

Die Waldflächen sollen naturschonend nach den Zielen des Nds. Programms zur langfristigen ökologischen Waldentwicklung in den Landesforsten (LÖWE-Programm) bewirtschaftet werden.

4.2.2 Fläche M3b
Die mit M3b gekennzeichnete Fläche für Wald ist als Wuchsstandort dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Dazu sind

- der Jungeichen-Bestand zu sichern und
- die Entwicklung der Fläche durch Läuterung zu verbessern,
- nicht anwachsende Gehölze in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Die Waldflächen sollen naturschonend nach den Zielen des Nds. Programms zur langfristigen ökologischen Waldentwicklung in den Landesforsten (LÖWE-Programm) bewirtschaftet werden.

4.3 Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers
Innerhalb der Baugebiete sind geeignete Flächen vorzuhalten, auf denen das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser versickert werden kann (Flächen-, Mulden- oder Beckenversickerung).

5.0 Immissionsschutz

In den festgesetzten Baugebieten sind folgende flächenbezogene Schallleistungspegel als Höchstgrenze einzuhalten.

Gewerbegebiet - GE:
- Tageswert: 65 dB(A) / Nachtwert: 50 dB(A)

Industriegebiet - GI:
- Tageswert: 70 dB(A) / Nachtwert: 55 dB(A)

Die Berechnung der flächenbezogenen Schallleistungspegel wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt. Die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel dürfen bei konkreten Einzelvorhaben um den Schirmwert erhöht werden, der durch dauerhaft gesicherte abschirmende Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwand/ - wall) auf dem Ausbreitungsweg erreicht wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.0 Nachrichtlich Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

6.1 Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIA des Wasserwerkes Winsen (Aller). Die Vorschriften der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

6.2 Brandschutzstreifen
In den festgesetzten Brandschutzstreifen sind folgende Einzelmaßnahmen einzuhalten:

a) Herrichten eines 4 m breiten Wundstreifens (Der Wundstreifen ist befahrbar für Feuerwehrfahrzeuge herzurichten. Gegebenenfalls sind Löschwasserstellen entlang dieses Weges anzulegen - Absprache mit der Feuerwehr erforderlich)

b) Reststreifen von 21 m Breite - Aufbau eines Waldgürtels aus schwer entzündbaren, standortgerechten Laubholzarten. (Der natürlich aufkommende Aufwuchs, vorwiegend Eiche und Eberesche, ist zu erhalten und zu ergänzen. Durchforstung des Kiefernbestandes einschließlich Entfernung des anfallenden Reisig- und Kronenholzes aus dem Schutzstreifen.)

HINWEISE

Fassung der Baunutzungsverordnung

Die Festsetzungen basieren auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Ersatzflächen für Waldumwandlung

Die Ersatzflächen für die Waldumwandlung innerhalb dieses Bebauungsplanes gelten zum Teil auch als Ersatzmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen aufgrund anderer Bebauungspläne der Gemeinde Winsen (Aller).

Die Verteilung und Zuordnung der Flächen ist aus der Tabelle "Übersicht über die Ersatzflächen zum Waldverlust" ersichtlich. Die Absicherung der Flächen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Vom örtlichen Förster ist 10 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu prüfen und zu entscheiden, ob und gegebenenfalls wie lange der vorhandene Zaun, soweit er dem Schutz der Maßnahmenflächen dient, für die Neuanpflanzungen in seiner Funktion als Wildschutzzaun weiterhin notwendig ist.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet - GE

GI Industriegebiet - GI

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

(0,6) Geschoßflächenzahl (GFZ)

2,0 Baumassenzahl (BMZ)

TH/FH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (siehe Textl. Festsetzung 2.0)

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche

a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche - Privat

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Wald

Flächen für Wald

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

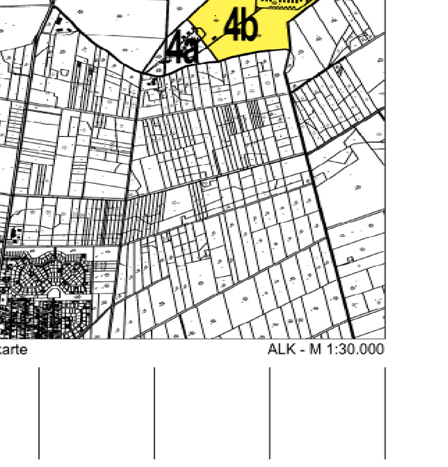
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen - Brandschutzstreifen

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung Wasserschutzgebiet (Zone III B)

GEMEINDE WINSEN (ALLER) OT WALLE



Übersichtskarte ALK - M 1:30.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 b
"Schmalhorn - Nord-Ost"

DATUM	STAND
17.11.2005	§ 10 (1) BauGB (i.d.F. vor 20.07.2004) - Satzung

PLANUNGSBÜRO PETERSEN - AM UHRTURM 1-3 - 30519 HANNOVER - TEL 0511 - 838 73 62