

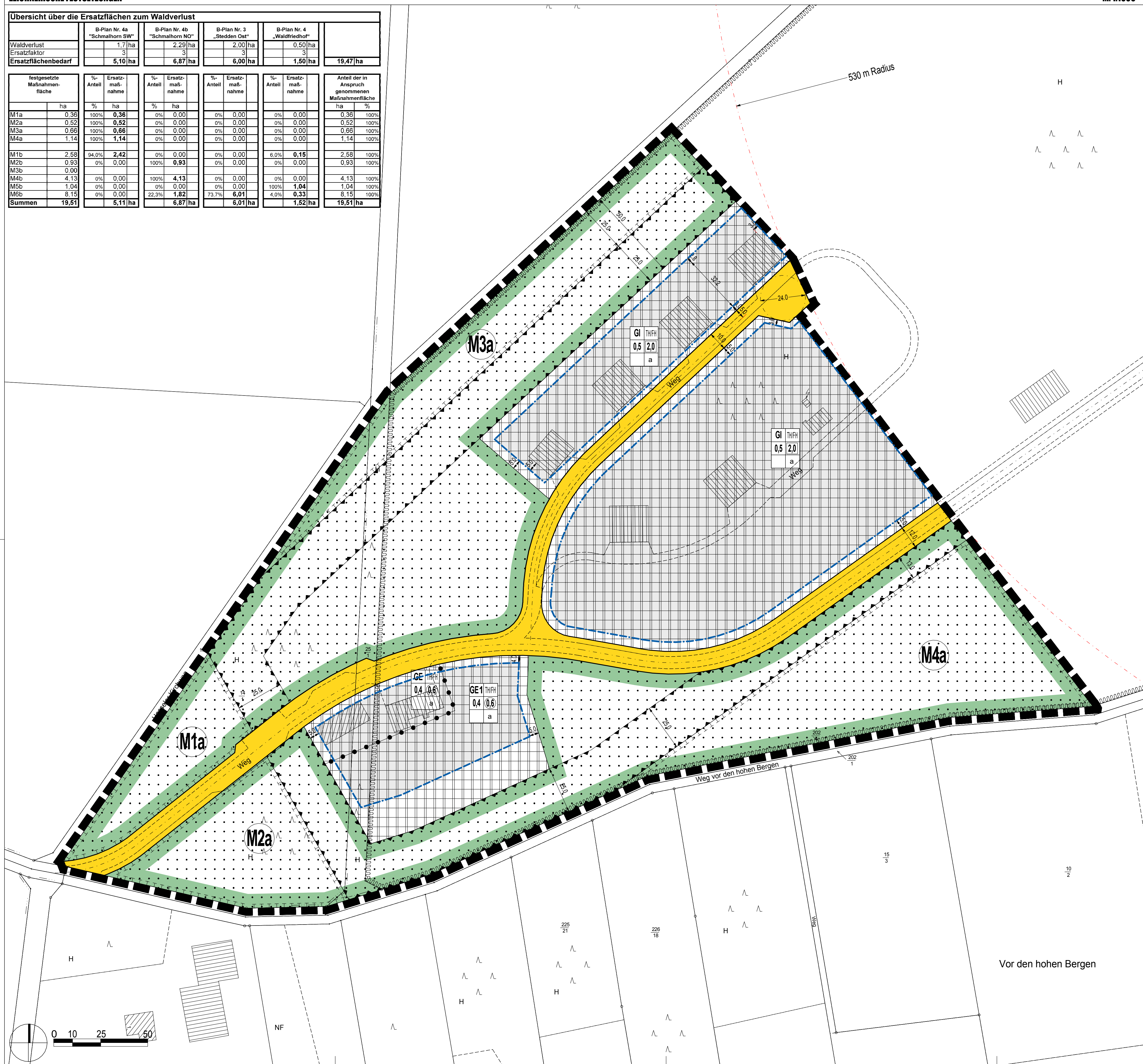
| VERFAHRENSVERMERKE   |  | Vervielfältigungsvermerke  |  | Aufstellungsbeschluss   |  | 1. Öffentliche Auslegung   |  | 2. Öffentliche Auslegung   |  | 3. Öffentliche Auslegung  |  | Eingeschränkte Beteiligung  |  | Satzungsbeschluss   |  | Inkrafttreten   |  | Verletzung von Vorschriften |  |
|--|--|--|--|---|--|--|--|--|--|---|--|---|--|---|--|---|--|-----------------------------|--|
| <p>Präambel</p> <p>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. 4a "Schmalhorn Süd-West" bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die dazugehörige Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.</p> <p>Winsen(Aller), den 17.02.2006</p> <p>gez. Hemme</p> <p>Bürgermeister (L.S.)</p> |  | <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Walle, Flur 5 und 6</p> <p>Geschäftsnummer: L4 - 52 / 2003</p> <p>Maßstab: 1 : 1.000</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen Bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 25.03.2003)</p> <p>Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Ortlichkeit übertragen.</p> <p>Vermessungs- und Katasterbehörde Celle</p> <p>Celle, den 02.03.2006</p> <p>Im Auftrag</p> <p>gez. Rabe</p> <p>Katasteramt Celle (L.S.)</p> |  | <p>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.</p> <p>Winsen(Aller), den 17.02.2006</p> <p>gez. Hemme</p> <p>Bürgermeister (L.S.)</p> <p><b>Planverfasser</b></p> <p>Der Bebauungsplan sowie die Begründung wurden ausgearbeitet von dem Planungsbüro Petersen, Am Uhrturn 1-3, 30519 Hannover</p> <p>Hannover, den 17.02.2006</p> <p>gez. Petersen</p> <p>Petersen</p> |  | <p>Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.01.2004 über die vorgelegten 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.</p> <p>Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4a "Schmalhorn Süd-West" und der Begründung wurde zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.01.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 09.02.2004 bis einschließlich 10.03.2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Winsen(Aller), den 17.02.2006</p> <p>gez. Hemme</p> <p>Bürgermeister (L.S.)</p> |  | <p>Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.10.2004 über die Anregungen und Bedenken beraten, dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.09.2005 bis einschließlich 31.10.2005 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Winsen(Aller), den 17.02.2006</p> <p>gez. Hemme</p> <p>Bürgermeister (L.S.)</p> |  | <p>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.</p> <p>Die verkürzte Beteiligungsfrist gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB endete am 05.12.2005.</p> <p>Winsen(Aller), den 17.02.2006</p> <p>gez. Hemme</p> <p>Bürgermeister (L.S.)</p> |  | <p>Mit Schreiben vom 18.11.2005 wurde eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs.3 Satz 3 BauGB durchgeführt.</p> <p>Die verkürzte Beteiligungsfrist gemäß § 3 Abs.3 Satz 2 BauGB endete am 05.12.2005.</p> <p>Winsen(Aller), den 17.02.2006</p> <p>gez. Hemme</p> <p>Bürgermeister (L.S.)</p> |  | <p>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 am 09.03.2006 im Amtsblatt Nr. 3 des Landresses Celle bekannt gemacht.</p> <p>Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Winsen(Aller), den 20.03.2006</p> <p>gez. Hemme</p> <p>Bürgermeister (L.S.)</p> |  | <p>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 Abwägungsvorganges schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des Vorliegens begründenden Sachverhalts nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Winsen(Aller), den ____ 20__</p> <p>Bürgermeister (L.S.)</p> |  |                             |  |

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

| Übersicht über die Ersatzflächen zum Waldverlust |                               |      |                               |      |                           |   |                            |   |       |
|--|-------------------------------|------|-------------------------------|------|---------------------------|---|----------------------------|---|-------|
| Waldverlust                                      | B-Plan Nr. 4a "Schmalhorn SW" |      | B-Plan Nr. 4b "Schmalhorn NO" |      | B-Plan Nr. 3 "Steden Ost" |   | B-Plan Nr. 4 "Waldriedhof" |   | Summe |
|  | ha                            | 3    | 2,28                          | 3    | 2,00                      | 3 | 0,50                       | 3 |       |
| Ersatzfaktor                                     | 3                             | 3    | 3                             | 3    | 3                         | 3 | 3                          | 3 | 3     |
| Ersatzflächenbedarf                              | 5,10                          | 6,87 | 6,00                          | 1,50 | 19,47                     |   |                            |   |       |

| festgesetzte Maßnahmenfläche | ha           | %     | Ersatzmaßnahmen |       | %           | Ersatzmaßnahmen | %           | Ersatzmaßnahmen | %           | Anteil der in Anspruch genommenen Maßnahmenfläche |      |
|------------------------------|--------------|-------|-----------------|-------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|---|------|
|                              |              |       | 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         | 0%    | 0,00            | 100%  | 4,13        | 0%              | 0,00        | 0%              | 0,00        | 4,13  | 100% |
| M4b                          | 4,13         | 0%    | 0,00            | 0%    | 0,00        | 100%            | 1,04        | 100%            | 1,04        | 4,13  | 100% |
| M5b                          | 1,04         | 0%    | 0,00            | 22,3% | 1,82        | 73,7%           | 6,01        | 4,0%            | 0,33        | 8,15  | 100% |
| M6b                          | 8,15         | 0%    | 0,00            | 0%    | 0,00        | 0%              | 0,00        | 0%              | 0,00        | 8,15  | 100% |
| <b>Summen</b>                | <b>19,51</b> |       | <b>5,11</b>     |       | <b>6,87</b> |                 | <b>6,01</b> |                 | <b>1,52</b> | <b>19,51</b>                                      |      |



M 1:1000

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
- Gewerbe- und Industriegebiete
  - Ausschluss von Einzelhandel  
In den Gewerbegebieten GE, GE1 und Industriegebieten GI sind bauliche Anlagen und Vorhaben mit ausschließlichem Geschossflächen für den Einzelhandel unzulässig. Untergeordnete Geschossflächen mit Verkauf an Endverbraucher als Bestandteil von produzierenden, verarbeitenden und lagernenden Betrieben sind max. bis 300 m<sup>2</sup> zulässig (§ 8 (3) und § 9 (3) i.V.m. § 1 (9) BauNVO)
  - Vergnügungsstätten  
Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§ 8 (3) und § 9 (3) i.V.m. § 1 (5) BauNVO)
  - Gewerbegebiet GE1  
In dem Gewerbegebiet GE1 sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig (§ 8 (3) Nr.1 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO)
- 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)
- 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)
- 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  
Die mit M1a bis M4a gekennzeichneten Flächen für Wald sind als Wuchsstandorte dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie sind durch das Anpflanzen standortgerechter einheimischer Laubgehölze von strukturreichen Nadelholzforsten in Mischwald umzuwandeln.  
Dazu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:  
- Auslichten der Nadelholzforste  
- Unterpflanzung der Nadelholzforste mit Rotbuchen (Fagus sylvatica)  
- Erhaltung von Eichenbeständen  
- Erhaltung vorhandener Strauch- und Krautschichten  
- nicht anwachsende Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

### HINWEISE

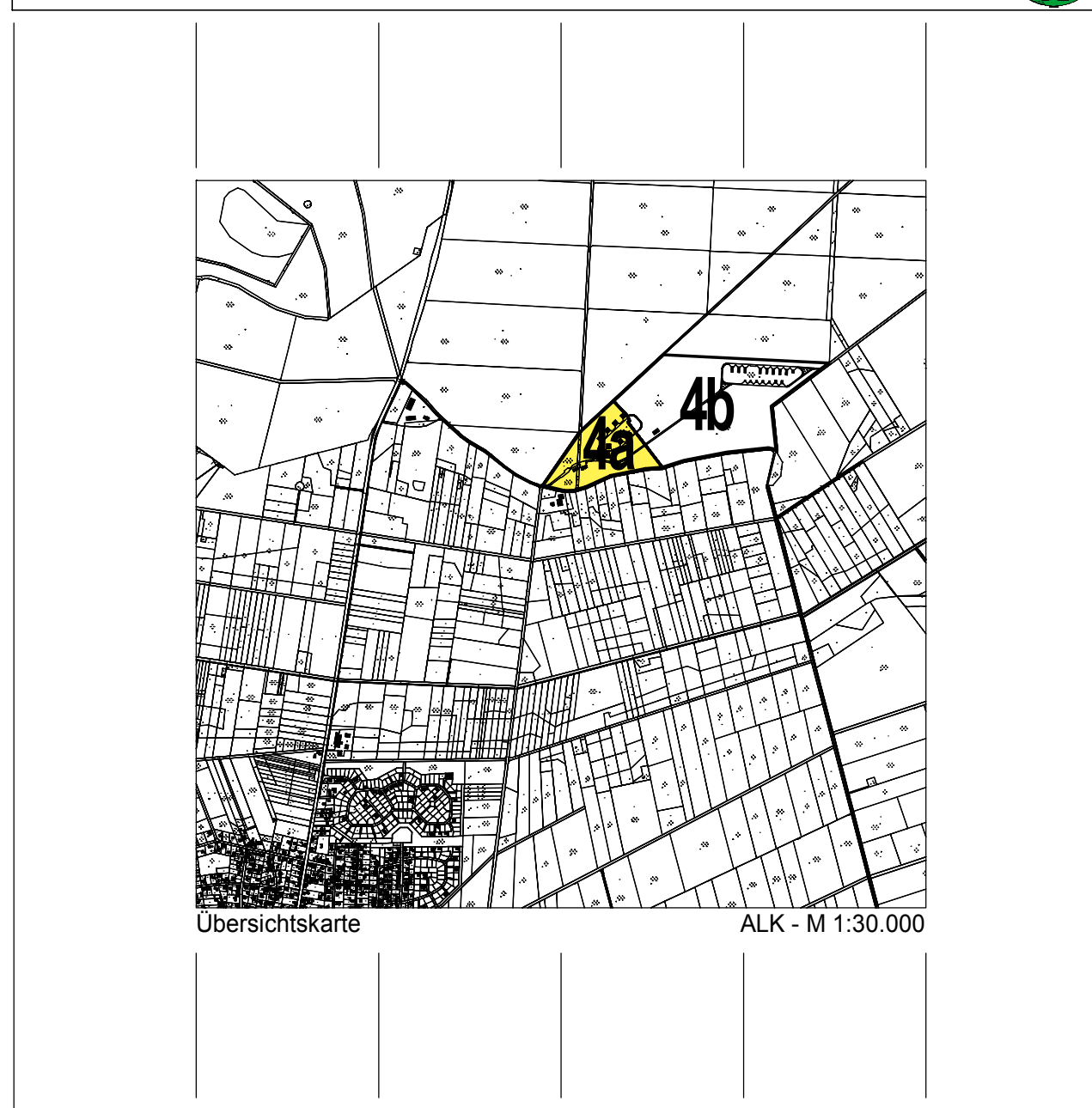
- Fassung der Bauutzungsverordnung
- Die Festsetzungen basieren auf der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Ersatzflächen für Waldumwandlung
- Da nicht alle Ersatzflächen für die Waldumwandlung innerhalb dieses Bebauungsplanes liegen, erfolgt die Absicherung der Flächen über einen städtebaulichen Vertrag.
- Die Verteilung und Zuordnung der Flächen ist aus der Tabelle "Übersicht über die Ersatzflächen zum Waldverlust" ersichtlich, die Maßnahmen auf den Kompensationsflächen entsprechen den unter 4.2 der Textlichen Festsetzungen formulierten Anforderungen.
- 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 Wildschutzzäun weiterhin notwendig ist.
- Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
    - Gewerbegebiet - GE/GI1: - 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 (2) BauGB)
  - Nachrichtlich Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - Wasserschutzgebiet  
Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIA des Wasserwerkes Winsen (Aller). Die Vorschriften der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.
  - Brandschutzstreifen  
In den festgesetzten Brandschutzstreifen sind folgende Einzelmaßnahmen einzuhalten:
    - Herrichten eines 4 m breiten Wundstreifens für Feuerwehrfahrzeuge herzurichten. Gegebenenfalls sind Löschwasserstellen entlang dieses Weges anzulegen - Absprache mit der Feuerwehr erforderlich
    - Reststreifen von 21 m Breite - Aufbau eines Waldörtels 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.)

### 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)
  - THFH 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
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Nachrichtliche Übernahmen
- Umgrenzung Wasserschutzgebiet (Zone III B)

## GEMEINDE WINSEN (ALLER) OT WALLE



## BEBAUUNGSPLAN NR. 4a "Schmalhorn Süd-West"