



GEMEINDE WINSEN (ALLER)

05

C

REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

ORTSTEIL
WINSEN (ALLER)
B-PLAN NR. 05 - C

"LANGE GÄRTEN-
GARTENSTRASSE"

STAND 8.2.2000



TEILAUFBEBUNG B-PLAN NR. 05 "Lange Gärten"
TEILAUFBEBUNG B-PLAN NR. 05-A "Meißendorfer Straße"

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Winsen (Aller), den _____

(L.S.)

(Gemeindedirektor)

Form- und Verfahrensfehler

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Winsen (Aller), den _____

(L.S.)

(Gemeindedirektor)

P&R

PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

HANNOVER

OLBERSSTRASSE 2 30 519 HANNOVER
TEL. 0511 - 83 58 60 FAX. 0511 - 838 67 68 MASSTAB M 1 : 1000

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 5-C "LANGE GÄRTEN - GARTENSTRASSE" IM ORTSTEIL WINSEN (ALLER) DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) - LANDKREIS CELLE

1.0 VORBEMERKUNG

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 15.09.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5-C "Lange Gärten-Gartenstraße" im Ortsteil Winsen (Aller) beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am Aufstellungsverfahren mit Schreiben vom 26.05.1999 beteiligt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 20.05.1999 bis 25.06.1999 durchgeführt.

In seiner Sitzung am 19.10.1999 hat der Verwaltungsausschuß der Gemeinde dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5-C im Ortsteil Winsen (Aller) einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt und beschlossen, diese Entwurfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 25.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 06.12.1999 bis 06.01.2000.

Die Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte in der Verwaltungsausschuß-Sitzung am 15.02.2000.

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 15.02.2000 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.06.2000 bis 24.07.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die abschließende Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken erfolgte in der Ratssitzung am 19.10.2000.

Der Beschluß gem. § 10 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Winsen (Aller) in seiner Sitzung am

19.10.2000 gefaßt.

Der Bebauungsplan Nr. 05-C umfaßt Flächen mehrerer rechtskräftiger Bebauungspläne der Gemeinde Winsen (Aller) .

Mit dem Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 5-C werden die Teile der Bebauungspläne Nr. 5 und 5-A aufgehoben, die von dem Geltungsbereich Nr. 5-C abgedeckt werden.

2.0 ERFORDERNIS DES AUFSTELLUNGS-VERFAHRENS

Der Bebauungsplan Nr. 5-C umfaßt den östlich der Poststraße liegenden überwiegend durch Wohnnutzung vorgeprägten Bereich. Lediglich nördlich der Meißendorfer Straße befinden sich noch größere Flächen, die entsprechend der Bauleitplanung als Wohnbauflächen ausgewiesen sind, die derzeit aber noch als Freiflächen für einen Gärtnereibetrieb genutzt werden.

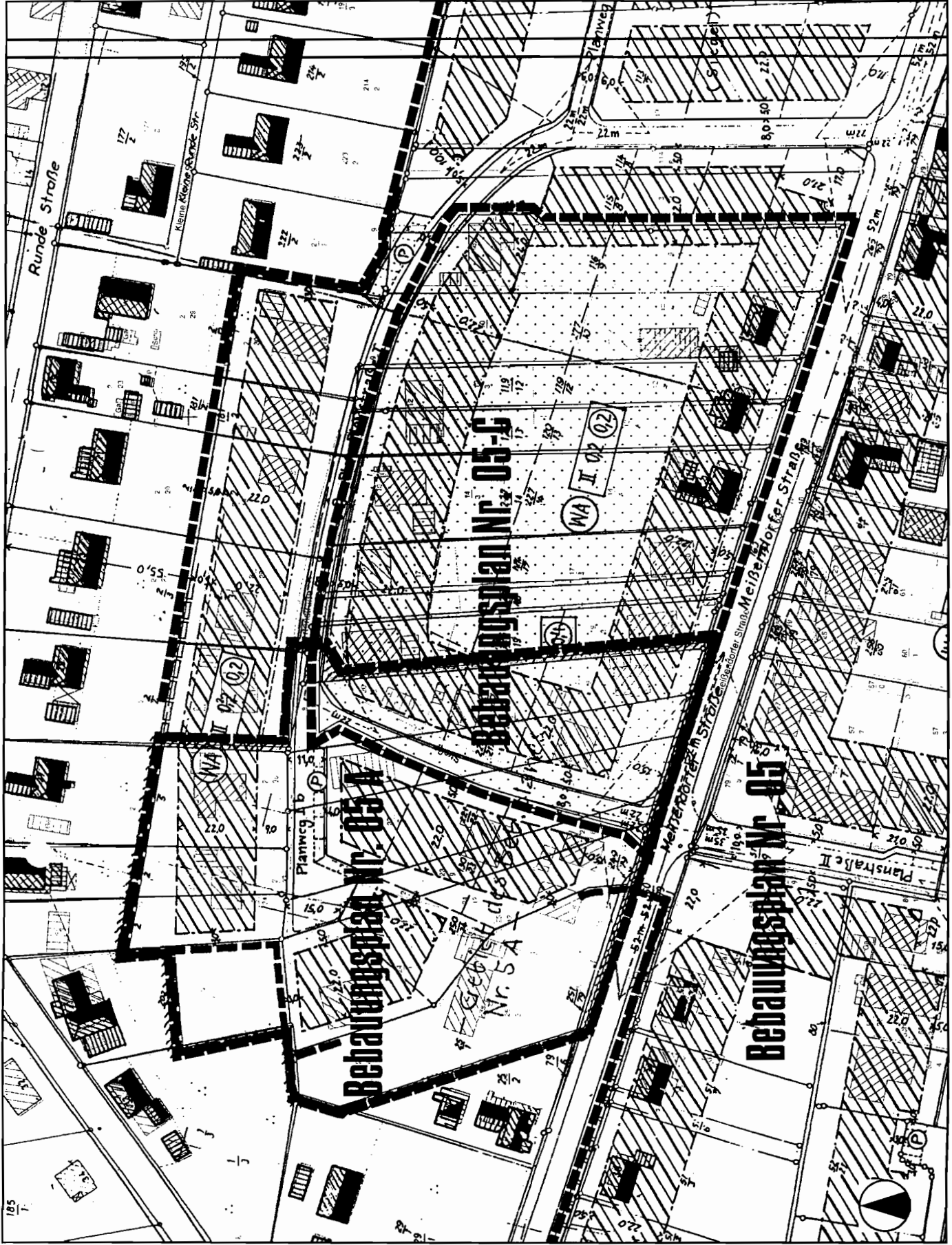
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes steht im direkten Zusammenhang mit dieser gärtnerisch genutzten Fläche.

Die Problematik, die in diesem Bereich vorliegt, wird jedoch nicht durch die fehlenden Erschließungsanlagen hervorgerufen, sondern vielmehr durch die Tatsache, daß der Bebauungsplan Nr. 5 in seiner rechtswirksamen Fassung ein Straßensystem vorgibt, daß zu sehr großen Grundstückstiefen führt.

Da die Gemeinde Winsen (Aller) grundsätzlich davon ausgeht, daß einer inneren Verdichtung der Vorzug zu geben ist, vor einer Erweiterung an den Ortsrändern, werden alle gegebenen Ansätze weiterverfolgt, um solche größeren innenliegenden und vollerschlossenen Flächen einer Bebauung zuzuführen.

Für die Gemeinde entsteht hierdurch der Vorteil, daß ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand Bauplätze innerhalb der geschlossenen Ortslage angeboten werden können.

GEMEINDE WINSEN (ALLER) - OT WINSEN BP NR.5C "LANGE GÄRTEN - GARTENSTRASSE"



GELTUNGSBEREICH DER RECHTSWIRKSAMEN BEBAUUNGSPLÄNE

M 1 : 1.500

Für die Grundstückseigentümer ergibt sich hieraus die Möglichkeit zur baulichen Verdichtung, die bis zur Grundstücksteilung führen kann.

Im Zusammenhang mit der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde für den Bereich bereits untersucht, inwieweit diese innere Verdichtung durch eine gemeinsame Erschließung erfolgen kann.

Da die Interessenlagen der einzelnen Grundstückseigentümer sehr unterschiedlich gelagert sind, wurde diese Planungsüberlegung nicht weiterverfolgt.

Stattdessen wird nun im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 5-C ein städtebauliches Konzept umgesetzt, das ohne zusätzlichen öffentlichen Erschließungsaufwand die Überbaumöglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken erweitert.

3.0 PLANGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im zentralen Bereich von Winsen (Aller). Das Plangebiet liegt nördlich der Meißendorfer Straße und wird im Westen und im Norden von der Gartenstraße tangiert.

Dieser Straßenzug übernimmt auch die Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke.

Der Planungsbereich umfaßt ein Gebiet in der Größenordnung von 1,8 ha. Die Aufteilung der derzeitigen Nutzung ist wie folgt:

Nutzungsart	Größe [ha]
Verkehrsfläche öffentlich	0,08
Allgemeines Wohngebiet	1,74
Gesamt	1,82

Durch die Planung werden keine Nutzungsänderungen eingeleitet.

3.1 GELTUNGSBEREICH

Der Bereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden

- durch die Südgrenze der Gartenstraße und der Nordgrenze des Flurstückes 8/1.

Im Osten

- durch die Ostgrenze des Flurstückes 8/1 und

durch die Westgrenze des Flurstückes 8/2.

Im Süden

- durch die Nordgrenze der Meißendorfer Straße.

Im Westen

- durch die Ostgrenze der Gartenstraße.

3.2 ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNGS- UND BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR

Durch den Bebauungsplan Nr. 05 C werden die Überbaumöglichkeiten, die bisher durch die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr.05 und Nr. 05 A geregelt wurden, verändert. Grundsätzlich besteht nun die Möglichkeit für alle Grundstücke einen zusätzliche Baukörper auf dem Grundstück zu realisieren.

Die Möglichkeit zur baulichen Verdichtung bestand zwar auch schon im Rahmen der bisherigen Bauleitplanung. Aufgrund der geringen Tiefe der überbaubaren Fläche war die Errichtung eines 2., eigenständigen Gebäudes auch auf größeren Grundstücken nicht möglich.

Durch die Veränderung der überbaubaren Flächen besteht nun für die großen Grundstücke die Möglichkeit einer zusätzlichen Einzelhausbebauung. Für alle ändern ergeben sich großzügige Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Gebäude.

Im einzelnen kann dies dazu führen, daß je nach Zuordnung der einzelnen Grundstücksteile 5 bis 10 zusätzliche Gebäude in diesem Gebiet errichtet werden könnten.

Diese Größenordnung würde einer Bevölkerungszunahme von ca. 25 Einwohnern entsprechen.

4.0 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Das Gebiet ist auf der Grundlage der Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 5-A rechtswirksam bebaubar. Die Frage nach der Umnutzung und der damit verbundenen Umgestaltung von Natur und Landschaft stellt sich daher in diesem Zusammenhang nicht für den gesamten Bereich sondern nur für das Gebiet, das zusätzlich überbaut werden kann.

Dieser Bereich umfaßt den inneren Bereich, der eine Größenordnung von ca. 6000 qm aufweist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermögli-

chen eine Erhöhung der GRZ und lösen damit einen höheren Grad der Versiegelung aus.

Bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche des Bebauungsplanes Nr. 5 C ergibt sich aus dieser Festsetzung folgende Veränderung:

Gesamtfläche WA	17400
Bebaute Grundstückfl.	2400
Unbebaute Grundstücksfläche	15000
überbaubare Fläche GRZ 0,4	6960
zusätzlich überbaubare Fläche	4560

Bei der Entwicklung des Baugebietes im Rahmen der geänderten Festsetzungen ist daher davon auszugehen, daß die Möglichkeiten zur inneren Verdichtung zu einer zusätzlichen Versiegelung führen.

Die durch die Regelung ermöglichte Verdichtung findet allerdings in einem Bereich statt, der hinsichtlich der Einleitung der Oberflächenwasser keine Probleme verursacht, da der Boden ohne besondere Vorkehrungen ausreichend aufnahmefähig ist, um anfallende Oberflächenwasser direkt auf dem Grundstück zu versickern.

In Bezug auf die Qualität der anfallenden Oberflächenwasser ist auch davon auszugehen, daß Oberflächenwasser, die über die befestigte Flächen wie Dach/Terrasse dem Boden zugeführt werden, in einem Wohngebiet nur geringe Belastungen aufweisen.

Die Notwendig zur Ausgleichsmaßnahme wird deshalb nur für den Verlust des Bodens als Lebensraum gesehen.

Hierfür ist ein Ausgleich erforderlich, der direkt auf dem jeweiligen, von einer zusätzlichen Baumaßnahme betroffenen Grundstück erfolgen soll.

Der Bebauungsplan sieht deshalb Pflanzmaßnahmen vor.

5.0 EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE WINSEN (ALLER)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Winsen (Aller) aus dem Jahre 1976/77 mit Genehmigung vom 09.11.1978 sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 im wesentlichen die Darstellung eines Wohngebietes vor.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5-C übernehmen in Bezug auf die Nutzung die wirksamen

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.5-A. Dieser sah bereits eine Anhebung der GFZ von 0.2 auf 0.4 vor.

Die Ableitung der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 5-C aus den Regelungen des Flächennutzungsplanes bleibt somit auch weiterhin erhalten.

6.0 VER- UND ENTSORGUNG

Die Baugrundstücke, die innerhalb des Plangebietes liegen, grenzen allseitig an öffentliche Straßen an. Zusätzliche bauliche Anlagen können an die vorhandenen Erschließungsanlagen angebunden werden.

Kapazitätsgrenzen werden hierbei nicht überschritten.

6.1 ELEKTRIZITÄT

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stromversorgung Osthannover GmbH - Celle sichergestellt.

6.2 WASSERVERSORGUNG

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser wird durch die Stromversorgung Osthannover GmbH sichergestellt.

6.3 ABWASSERBESEITIGUNG

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

6.4 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Die Oberflächenwasser sollen, soweit es der jeweilige Verschmutzungsgrad zuläßt, auf den jeweiligen Grundstücken flächenhaft verrieselt werden.

Probleme bezüglich der Verrieselung von unbelasteten Oberflächenwasser sind der Gemeinde nicht bekannt.

Die Erschließung (Zufahrten) der Grundstücke hat - soweit möglich - über die Gemeindestraßen zu erfolgen. Anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser ist über die Bodenoberfläche innerhalb des Grundstückes zu versickern (Flächen-, Mulden- oder Beckenversickerung).

Die Bedarfsflächen für die erforderlichen Versickerungsanlagen sind von der Bebauung bzw. von jeder anderweitigen Nutzung auszuklammern.

Im Regelfall ist davon auszugehen, daß hierzu pro

Grundstück eine Fläche von 50 bis 60 qm benötigt wird. Die Versickerungsflächen sind fachgerecht zu erstellen.

6.5 ABFALLBESEITIGUNG

Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis Celle durchgeführt. Die zur Erschließung dienenden Verkehrsflächen sind so dimensioniert, daß sie von den Fahrzeugen für die Abfallbeseitigung problemlos benutzt werden können.

6.6 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird durch im Plangebiet zu verlegende Versorgungsleitungen - Wasser - mit Anschluß an die Leitungsnetze in tangierenden Straßenzügen sichergestellt.

6.7 ALTLASTEN

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

16.8 ERDGAS

Die Erdgasversorgung für die geplanten und die vorhandenen Bauten wird von der Landesgasversorgung Niedersachsen sichergestellt

7.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND FESTSETZUNGEN

Die grundsätzlichen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 5-C bleibt in seinen Festsetzungen zur Ausnutzbarkeit der Grundstücke erhalten.

Die Änderung bezieht sich lediglich auf die Darstellung der überbaubaren Flächen, die unter Wahrung des Abstandes zur Straße den bisher unbebaubaren Innenbereich in die überbaubare Fläche mit einbeziehen.

Hierdurch wird die Überbaubarkeit auf den einzelnen Grundstücken nicht in ihrer Größenordnung sondern nur in Bezug auf ihre Lage erweitert. Es wird somit den einzelnen Grundstückseigentümer ermöglicht, eine zusätzliche Bebauung im Innenbereich ihrer Grundstücke vorzunehmen.

Die Art der Bebauung ändert sich hierdurch nicht. Das Gebiet bleibt auch weiterhin aufgrund der geringen GRZ ein offen bebautes Wohngebiet. Lediglich die Grundstücke, die überdimensionierten freie Grundstücksteile aufweisen, können mit einer zusätzlichen Bebauung versehen werden.

8.0 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft P & R
Olbersstraße 2
30519 Hannover
Tel. 0511-83 58 60

Hannover, den 18.11.1999

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 23.06.2000 bis 24.07.2000 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer wurden am 15.06.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 19.10.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Winsen (Aller), den 20.10.2000

L.S. gez. Stöver

Der Gemeindedirektor

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



ALLGEM. WOHNGEBIET
(§ 4 BAUNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ALS HÖCHSTMASS

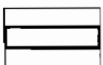
0.4

GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ

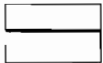
0.4

GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
ÖFFENTLICH



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

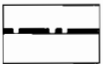
BAUWEISE, BAUGRENZEN

O

OFFENE BAUWEISE



NUR EINZEL - UND DOPPEL-
HÄUSER ZULÄSSIG



BAUGRENZEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB,
§§ 22 UND 23 BAUNVO)

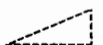


ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-
FLÄCHE

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELT-
UNGSBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANES

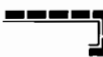


SICHTDREIECK



FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN
NACH TF 1.0

HINWEIS



GELTUNGSBEREICH
AUFZUHEBENDER TEILBEREICHE
RECHTSWIRKSAMER B-PLÄNE

1.0 PFLANZMASSNAHMEN

1.1 Für Baumaßnahmen innerhalb des gekennzeichneten Maßnahmenbereiches ist je 35 qm überbauter Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen und zu erhalten.

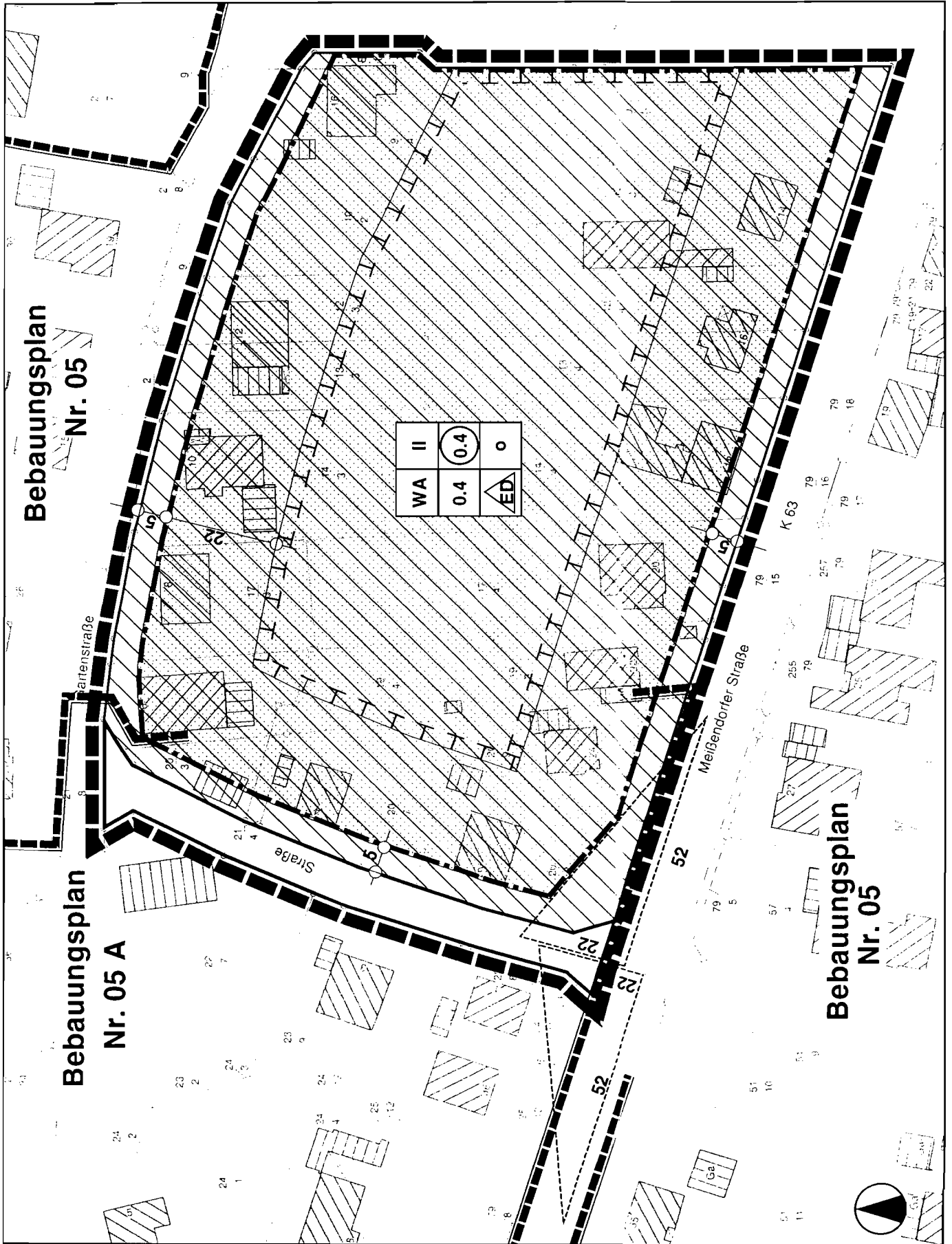
1.2 Die Baumscheibe ist von jeglicher Bodenversiegelung freizuhalten und vor Überfahren zu schützen.

1.3 Für die Neu- und Nachpflanzungen in den Baugebieten sind ausschliesslich standortgerechte und im Naturraum heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Als Anhaltspunkt für die zu verwendenden Bäume und Sträucher dient die nachfolgende Liste:

1.4 Laubbäume:

Feldhorn	(Acer campestre)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Sandbirke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Stieleiche	(Quercus robur)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Silberweide	(Salix alba)

PLANZEICHENERKLÄRUNG



VERFAHRENSVERMERKE

FASSUNG DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Die Regelungen basieren auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. GS 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. GS 466).

RÄUMBEL

Aufgrund des § 1 Abs 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. M. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) den Bebauungsplan Nr. 05 - C "Lange Gärten" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen.

Winsen (Aller), den 20.10.2000

(L.S.) gez. Buchhester

(Bürgermeister)
(L.S.) gez. Stöver

(Gemeindedirektor)

Vervielfältigungsvermerk

Kartengrundlage: Flurkartenwerk
Flur
Maßstab 1:1000

Übereinstimmungsvermerk

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Stressen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.09.1997). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zubildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

alle am 13.12.2000

gez. Meyer

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 16.09.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05 - C "Lange Gärten" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Winsen (Aller), den 20.10.2000

(L.S.) gez. Stöver

(Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 19.10.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.12.1999 bis 06.01.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Winsen (Aller), den 20.10.2000

(L.S.) gez. Stöver

(Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung mit Einschränkungen

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 15.02.2000 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.06.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.06.2000 bis 24.07.2000 gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegt.

Winsen (Aller), den 20.10.2000

(L.S.) gez. Stöver

(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 19.10.2000 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Sitzung nach § 10 BauGB und die Begründung nach § 9 (B) BauGB beschlossen.

Winsen (Aller), den 20.10.2000

(L.S.) gez. Stöver

(Gemeindedirektor)

Veröffentlichung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 30.11.2000 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit am 30.11.2000 in Kraft.

Winsen (Aller), den 30.11.2000

(L.S.) gez. Stöver

(Gemeindedirektor)

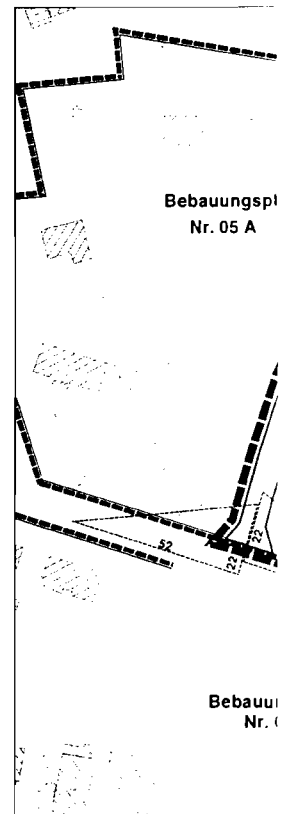
TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

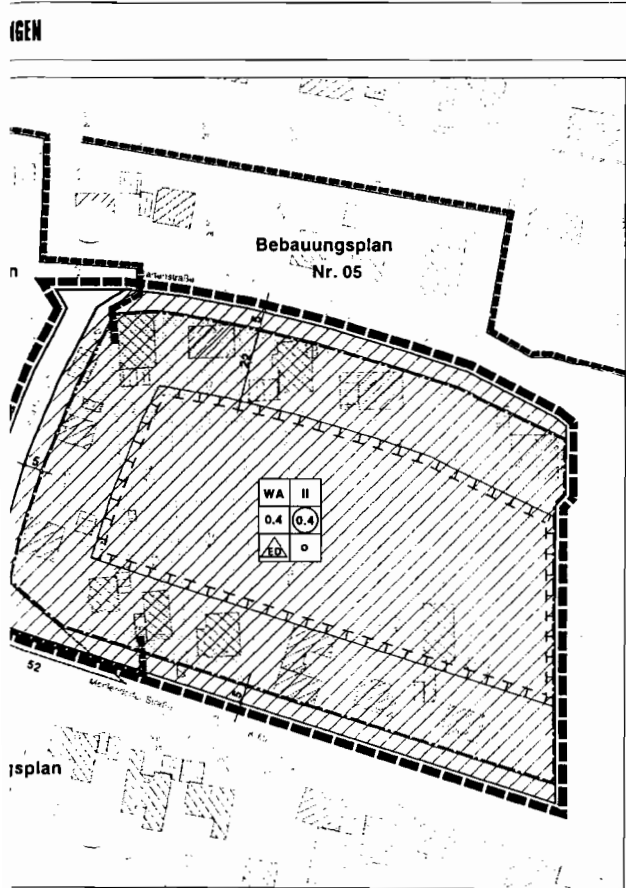
1.0 PFLANZMASSNAHMEN

- 1.1 Für Baumaßnahmen innerhalb des gekennzeichneten Maßnahmenbereiches ist je 35 qm überbauter Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen und zu erhalten.
- 1.2 Die Baumscheibe ist von jeglicher Bodenverfestigung freizuhalten und vor Überfahren zu schützen.
- 1.3 Für die Neu- und Nachpflanzungen in den Baugebieten sind ausschließlich standortgerechte und im Naturraum heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Als Anhaltspunkt für die zu verwendenden Bäume und Sträucher dient die nachfolgende Liste.
- 1.4 Laubbäume:

Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Sandbirke	(<i>Betula pendula</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Vogelbeere	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Silberweide	(<i>Salix alba</i>)

TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN





PLANZEICHENERKLÄRUNG	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	ALLOEM WOHNBEZIEH (§ 4 BAUNVO)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
II	ZAHLE DER VOLLEGESCHOSSE ALS HOECHSTMASS
0.4	GRUNDFLAECHENZAHL - GRZ
	GESCHLOSSFLAECHENZAHL - GFZ
STRASSENVERKEHRFLÄCHEN	
	STRASSENVERKEHRFLÄCHE OFFENTLICH
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
BAUWEISE, BAUGRENZEN	
	OFFENE BAUWEISE
	NUR EINZEL- UND DOPPEL-HÄUSER ZULÄSSIG
	BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB §§ 22 UND 23 BAUNVO)
	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE
SONSTIGE FESTSETZUNGEN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
	SICHTDREIECK
	FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN NACH TF 1.0
HINWEIS	
	GELTUNGSBEREICH AUFZUEHENDER TEILBEREICHE RECHTSWIRKSAMER B-PLÄNE

GEMEINDE WINSEN (ALLER) 05 C
 REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

ORTSTEIL
 WINSEN (ALLER)
 B-PLAN NR. 05 - C
 "LANGE GÄRTEN-
 GARTENSTRASSE"
 STAND 8.11.2000



TEILAUFBEBUNG B-PLAN NR. 05 "Lange Gärten"
 TEILAUFBEBUNG B-PLAN NR. 05-A "Meißendorfer Straße"

Mängel der Abwägung	Form- und Verfahrensfehler
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Winsen (Aller), den _____	Winsen (Aller), den _____
(L.S.)	(L.S.)
(Gemeindedirektor)	(Gemeindedirektor)

P&R PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
 HANNOVER
 OLBERSTRASSE 2 30519 HANNOVER
 TEL. 0511 - 52 36 90 FAX 0511 - 526 97 56
 MASSTAB 1:1000