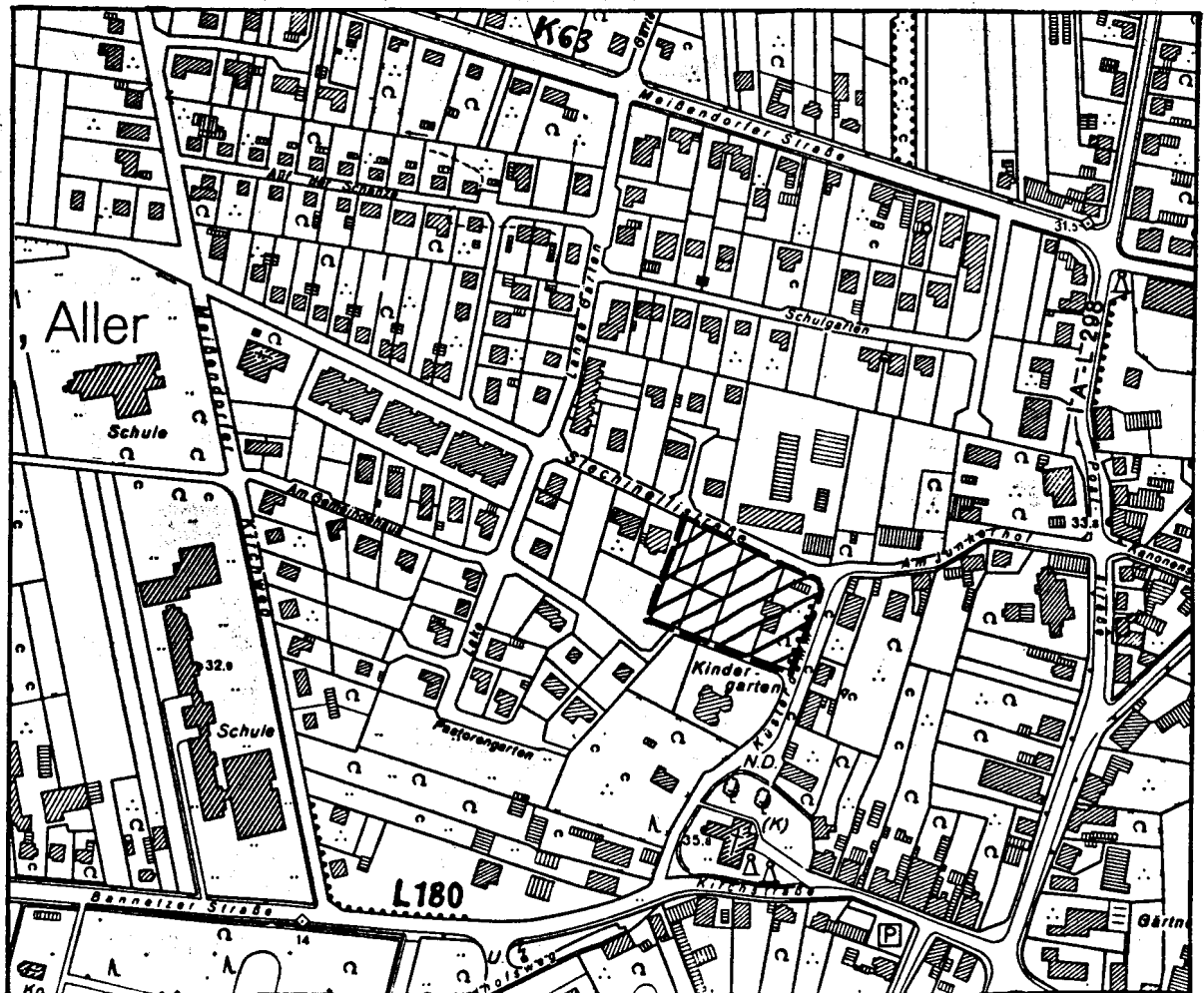




Die Übersetzung  
mit der URSCHRIFT  
wird bescheinigt:

GEMEINDE W I N S E N (ALLER)  
KREIS CELLE  
**BEGRÜNDUNG ZUR**  
10. Ä N D E R U N G  
DES BEBAUUNGSPLANES NR.5 „LANGE GÄRTEN“



### 1. Allgemeines Ziel der 10. Änderung

Im Laufe der Jahre hat sich in diesem Teilbereich des 1967, also vor nunmehr 23 Jahren, aufgestellten Winsener Bebauungsplanes herausgestellt, daß die anfangs vorgehabte mindestens zweigeschossige und bis drei Geschosse zulässige Bebauung nicht von allen Grundeigentümern verwirklicht wird. Einige Grundstücke blieben trotz Lage an längst sowohl verkehrlich als auch ver- und entsorgungsmäßig voll erschlossener Stelle brach liegen. Das soll jetzt geändert werden, damit diese innerörtlichen Parzellen baulich genutzt werden und ein Teil des Drucks auf zusätzliche Siedlungsflächen am Rande der Ortslage damit entfällt. Es soll auch vermieden werden, daß immer wieder in Einzelanträgen Ausnahmen oder Befreiungen von den geltenden Festsetzungen beantragt und genehmigt werden müssen.

### 2. Lage im Ort, Natur und Landschaft

Die Übersichtskarte auf der Umschlagseite dieser Begründung, ebenso die entsprechende auf der Zeichnung, zeigen die Lage des Teilgebietes an der Ecke Küsterdamm / Stechinellistraße, nur eine Straßenviereck entfernt vom geografischen Mittelpunkt der Gemeinde (Kreuzung der Landesstraßen 180 und 298). Es liegt mitten im besiedelten Teil der Landschaft und weist schon dem geringen Umfange nach keine Flora oder Fauna berücksichtigungswerter Art auf. Durch Bebauung und Anlage üblicher Hausgärten wird eine Einordnung in die ebenso zu charakterisierenden benachbarten Siedlungsflächen erfolgen.

### 3. Übereinstimmung mit dem Fl.N.Plan

Das Gebiet ist im wirksamen Winsener Flächennutzungsplan als WA = allgemeines Wohngebiet dargestellt, mit der durchschnittlichen GFZ von 0,4. Da sich an dieser Nutzungsart, die auch der Altplan NR.5 zum Inhalt hat, nicht ändern soll, und weil das Nutzungsmaß mit GFZ 0,6 in naher Umgebung ausgeglichen wird durch GFZen von 0,2, bleibt die bestehende Übereinstimmung mit den vorbereitenden Darstellungen auch weiter erhalten.

#### 4. Bisherige und geänderte Festsetzungen \*) siehe Seite 4

Wie der unten\* einkopierte verkleinerte Ausschnitt aus dem Altplan Nr.5 zeigt, war seinerzeit an zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser gedacht, versehen mit gesonderten Flächen für Gemeinschaftsgaragen. Die überbaubaren Grundstücksflächen waren lang und schmal in Nord-Süd-Richtung angeordnet.

Da die gemeindlichen Planungsvorstellungen die mehr gestalterisch motivierten Geschößzahlen und Auswirkungen der Baugrenzen auf die Stellung der Bauten nicht mehr für gewichtiger hält als die Notwendigkeit endlich erfolgreicher baulicher Nutzung, werden Geschößzahlen und überbaubare Flächen wie folgt geändert :

- a) Anstelle von zwingend II - III Vollgeschossen wird I = ein Vollgeschoß ausgewiesen ;
- b) Baugrenzen werden nur außen um das Gelände festgesetzt, in je 5,0 m Abstand zu den im Norden und im Osten vorbeiführenden öffentlichen Straßen (wobei an deren Einmündung das alte Sichtfeld mit Schenkeln von je 35 m Länge in den Str.fahrbahnen beibehalten wird und die Lage der Eck-Baugrenze bestimmt) ;  
Im Süden zum Gehweg hin sowie im Westen zu Spielplatz und Nachbarparzellen werden je 3,0 m Abstand festgesetzt, ausgenommen das Anschlußstück an die überbaubare Fläche der Baugrundstücke im Westen, an der Südseite Stechinellstraße.

Ganz aufgehoben werden die ausdrücklich ausgewiesen gewesenen Gemeinschaftsgaragen, weil entbehrlich und abzulösen von der Möglichkeit individueller Standorte für solche Nebenanlagen.

Beibehalten werden GRZ 0,3 und GFZ 0,6 - jedoch wegen der später nach der ab Anfang 1990 geltenden BauNVO mit ihrer Anrechnung von Nebenanlagen und deren befestigten Zufahrten nötigen geringfügigen Erhöhung für ebendiese Anlagen. Es wird 1/3 Erhöhung gewählt, das bedeutet bei voller Ausnutzung GRZ 0,4 und liegt damit ausreichend weit unter dem zulässigen Höchstwert von 0,8.

Ausdrücklich dargestellt wird die Bauweise „o“ = offene, die im Altplan automatisch auch bei Nichtnennung galt.

### 5. Versorgung und Entsorgung

Das Gebiet ist vollständig erschlossen, Leitungen, Netze und Einrichtungen der Wasser-, Elt- und Fernsprechversorgung sowie Entsorgung von Müll und Abwasser sind vorhanden.

### 6. Kosten der Verwirklichung / Finanzierung

Außer den Planungskosten kommen auf die Gemeinde durch diese Änderung keine Kosten zu. Entschädigungsforderungen für herabgestufte Geschöszahlen werden nicht erwartet, denn beim anfangs in die Wege geleiteten Anhörungsverfahren der Betroffenen (es war das vereinfachte Änderungsverfahren nach § 13 BauGB geplant) sind Einwände nicht vorgebracht worden.

Die Planungskosten sind im laufenden Winsener Haushaltsplan enthalten und ihre Finanzierung ist damit gesichert.

### 7. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens (§ 4 Abs.1 BauGB) und der gleichzeitigen öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB)

Da die anfängliche Beteiligung der Anlieger eine förmliche erneute frühzeitige Bürger-Unterrichtung entbehrlich macht, die wichtigsten Träger öffentlicher Belange ebenfalls schon gehört wurden, erfolgen jetzt Behördenbeteiligung und öffentliche Auslegung parallel. Das Ergebnis ist, daß weder von Einwohnern noch von Trägern öff. Belange weitere Äußerungen eingetroffen sind.

### 8. Verfahrensvermerke

a) Ausgearbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde durch

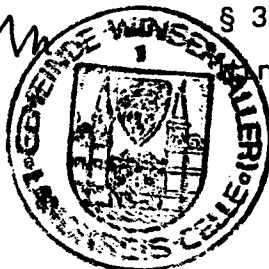
**DIPL. ING. K. WLOTZKA**  
**ARCHITEKT / ORTSPLANER**  
**ARCH.-K. NDS. EL NR. 50**  
**TILLYSTRASSE 4 B**  
**3000 HANNOVER 91**  
**TEL. 0511 / 42 48 65**

14.12.89



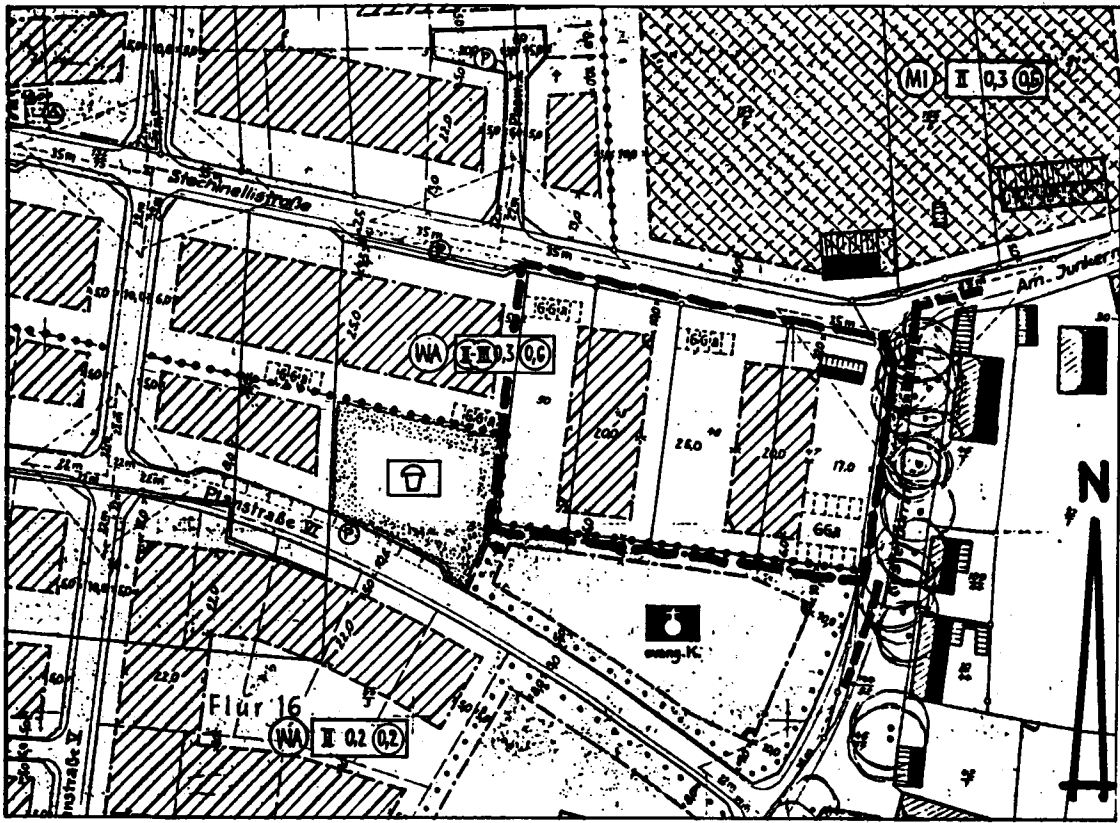
b) Der Rat der Gemeinde Winsen hat in seiner Sitzung am 14. 12.1989 die Fassungen der 10. Änderung und ihrer Begründung zur Auslegung und Tr.ö.Bel.-Beteiligung beschlossen. Ort und Dauer der öff. Ausleg. wurden am 28.6.1990 ortsübl. bekanntgemacht. Die Begründung hat mit dem Entwurf in der Zeit vom 09.07. bis 10.08.1990 gem. § 3(2) BauGB öff. ausgelegt.

Winsen (Aller), d. 14. 04. 1990



  
(Linde)  
Gemeindedirektor

A u s s c h n i t t aus Altplan, verkleinert  
(zu Absatz 4 auf Seite 2 oben)



Fortsetzung Verfahrensvermerke :

- c) Der Rat der Gemeinde Winsen hat - da Bedenken oder Anregungen gemäß § 3(2) BauGB nicht vorlagen - in seiner Sitzung am 24. September 1990 die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Winsen (Aller), d. 24. 09. 1990



*Hinsch*  
(Hinsch)  
Bürgermeister

*Linde*  
(Linde)  
Gemeindedirektor