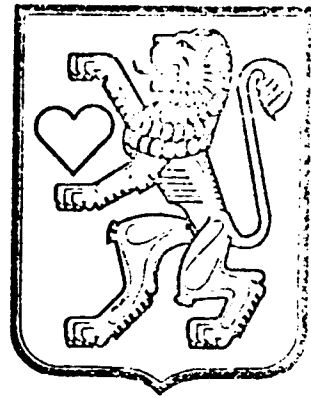


AMTSBLATT

für den Landkreis Celle



3. Jahrgang

Celle, 19. November 1974

Nr. 26

INHALT:

A. Bekanntmachungen des Landkreises

Satzung des Landkreises Celle über die Entschädigung der Kreistagsabgeordneten und der ehrenamtlich Tätigen (Entschädigungssatzung) vom 28. 10. 1974 347

Nachtragshaushaltssatzung des Landkreises Celle für das Haushaltsjahr 1974 349

Errichtung einer Anlage nach §§ 4, 15 und 66 Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 15. 3. 1974 durch die Fa. Propan-Menke, Hamburg 93 350

B. Bekanntmachungen der Gemeinden, Samtgemeinden und gemeindefreien Bezirke

Satzung über die Erhebung von Gebühren für den Schlachthof der Stadt Celle 350

I. Nachtragshaushaltssatzung für das Haushaltsjahr 1974 für die Gemeinde Hohne 352

4. Änderung des Bebauungsplanes Winsen (Aller) Nr. 5 „Lange Gärten“ der Gemeinde Winsen (Aller), Landkreis Celle 352

C. Bekanntmachungen der Zweckverbände

D. Sonstige Mitteilungen

Personalnachrichten 352

Berichtigung 352

4. Änderung des Bebauungsplanes Winsen (Aller) Nr. 5 „Lange Gärten“ der Gemeinde Winsen (Aller), Landkreis Celle

Bekanntmachung der Gemeinde Winsen (Aller) vom 31. Oktober 1974

Der Regierungspräsident in Lüneburg hat mit Verfügung vom 15. Oktober 1974, Az.: -214 - Ge 94/14 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Winsen (Aller) Nr. 5 „Lange Gärten“ der Gemeinde Winsen (Aller), Landkreis Celle, genehmigt.

Das Deckblatt zur Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung liegt vom 29. November 1974 bis 30. Dezember 1974 in der Gemeindeverwaltung Winsen (Aller), Rathaus, Zimmer 11, öffentlich aus.

Die Bebauungsplanänderung tritt mit dem Tage der Verkündung der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Celle in Kraft.

Veröffentlichungsbescheinigung

Es wird hiermit bescheinigt, daß die vorstehende Bekanntmachung nach den Bestimmungen der Hauptsatzung der Gemeinde Winsen (Aller) durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Celle vom 19. November 1974 ordnungsgemäß erfolgt ist.

Winsen (Aller), 26. Nov. 1974



(Linde)

Gemeindedirektor

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5
"Lange Gärten"
der Gemeinde W i n s e n (Aller), Kreis Celle

I. Allgemeine Begründung

Im Gelände zwischen Meißendorfer Kirchweg und Planstraße V des Planes Nr.5, im Westen der Ortsmitte von Winsen, ist bereits durch die zweite Änderung 1969 eine Verdichtung der ursprünglich ausgewiesenen Bebauung durchgeführt worden. Die drei daraufhin errichteten Terrassenhäuser sollen nun durch weitere dreigeschossige Bauten ergänzt werden. Da sich dabei die 1969 festgesetzten Baugrenzen erneut ändern, hat der Rat die vorliegende 4. Änderung beschlossen.

Der Bebauungs-Entwurf 1:1000 als Seite 4 der Begründung zeigt die geplante Art der Bebauung und Unterbringung der zugehörigen ruhenden Kraftfahrzeuge.

II. Besondere Merkmale des Planes

Der Änderungsplan setzt allgemeines Wohngebiet in zwei- und dreigeschossiger offener Bauweise fest. Abweichend von § 22(2) BauNVO wird im dreigeschossigen Gebiet eine längere Gebäudeabmessung als 50 m erlaubt.

Gemäß § 21 a(2) BauNVO können Anteile der Garagengrundstücke den Baugrundstücken hinzugerechnet werden.

Grünfläche für Kinderspielplatz ist im Änderungsgebiet nicht festgesetzt, weil etwa 100 m östlich der Planstraße V ein großer Spielplatz ausgewiesen ist. Er reicht für das Gesamtgebiet des Planes Nr.5 aus, siehe Nachweis auf Blatt 5 der Begründung. Auf die darüber hinaus anzulegenden Kleinkinderspielplätze nach dem Nds. Spielplatzgesetz ist hingewiesen.

Der Moorbruchgraben wird verrohrt werden, dafür und für die Geh- und Leitungsrechte als Erschließung der Mehrfamilienhäuser ist ein Streifen mit entsprechenden Festsetzungen im Plan enthalten. Er geht als privater Fußweg (Schulkinder) durch bis zum Meißendorfer Kirchweg.

Die Aufhebung früherer Festsetzungen ist in Textfestsetzung 1 vermerkt.

III. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird von den im Westen und Osten vorbeiführenden Straßen erschlossen, dazu über den Stichweg VIII. Private Wege, ausgewiesen als Flächen mit Geh- und Leitungsrechten, ergänzen die verkehrliche Erschließung. Sie werden ausreichend befestigt, um als Feuerwehr- und sonstige Notfallzufahrten dienen zu können. Öffentliche Parkflächen sind festgesetzt, Verhältnis 1:5 zwischen P und Wohneinheiten. Für Garagen und Stellplätze sind Grundstücke an der Planstraße ausgewiesen, mit Platz für soviel Einzelplätze, daß jede Wohneinheit einen erhalten kann. Bei den Einzelhäusern an der Stichstraße VIII können Garagen und Stellplätze ohne besondere Ausweisung angelegt werden. An der Straßeneinmündung V/VIII sind Sichtdreiecke festgesetzt.

IV. Wasser- und Eltversorgung, Abwasser- und Müllbeseitigung

Das Gebiet wird an diese vorhandenen zentralen Einrichtungen und Netze der Gemeinde angeschlossen.

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 2,0870 ha
 davon sind Grundstücke für Gemeinschafts-
 garagen u. Stellplätze : 2.550 qm

0,2550 ha

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach

1,8320 ha

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Planstraße VIII mit Wendeplatz	0,5/5,5/0,5	45,5	131	427
				427
2. Parkflächen				187
3. Sonstige Erschl.flächen				---
insgesamt				<u>614</u>

427

187

614 = 0,0614 ha

= 3,35 % des Bruttobaugebietes

d) Das Nettobauland beträgt mithin 1,7706 ha
 davon sind bereits bebaut --- ha
 für die Bebauung noch zur Verfüg. stehendes Bauland 1,7706 ha

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind - Einzelhäuser mit ca. - WE
 - Mehrfamilienhäuser mit ca. - WE
 zusammen - WE

die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

9.074 x 0,8 = 7.259 qm
 8.632 x 0,4 = 3.453 qm
 10.712 qm
 =====

Bei einer Annahme von ca. 120 qm je WE ergeben sich aus den zulässigen Geschoßflächen des unbebauten Gebietes 89 \$ WE

Aus dem Bebauungsentwurf ergibt sich eine Zahl von rd. 80 WE zusammen mit den vorhandenen -- WE ergeben sich insgesamt 80 WE

80 WE x 3,5 = 280 Personen = 158 Personen je ha Nettobauland

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 614 qm festgesetzt. Bei einer Annahme von 45,-- DM je qm für Erwerb und Freilegung der Flächen und für erstmalige Herstellung der Anlagen ergeben sich überschlägliche Gesamtkosten von 27.630,-- DM

Entspr. der Erschl.Satzg. trägt die Gemeinde 10% = 2.763,-- DM

Auf die Eigent.der Baugrundst. werden danach 90% = 24.867,-- DM nach dem Verhältnis der Summen aus Grundstücks- und zulässigen Geschoßflächen verteilt :

Gesamtgrundstücke = 17.706 qm
Gesamtgeschoßflä. = 10.712 qm
Summe = 28.418 qm

zu erheben sind hiernach: 24.867,-- / 28.418 = 0,87 DM je qm Summe

Die Anschlußgebühren für Wasserleitung und Kanalisation, die auf Grund besonderer Satzungen der Gemeinde von den Anliegern später erhoben werden, sind in diesen Kosten nicht enthalten.

2. Wasserleitung und Kanalisation

Diese Leitungen werden im Plangebiet überschläglich folgende Beträge erfordern: Länge der Leitungen = rd. 330 m

Wasserleitung: 330 x 35,- DM = 11.550,--DM
Kanalisation : 330 x 100,- DM = 33.000,--DM

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der Erschließungsanlagen die benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde, gemäß den §§ 45 ff., 80 ff., 85 ff. BBauG Grundstücke umzulegen, Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

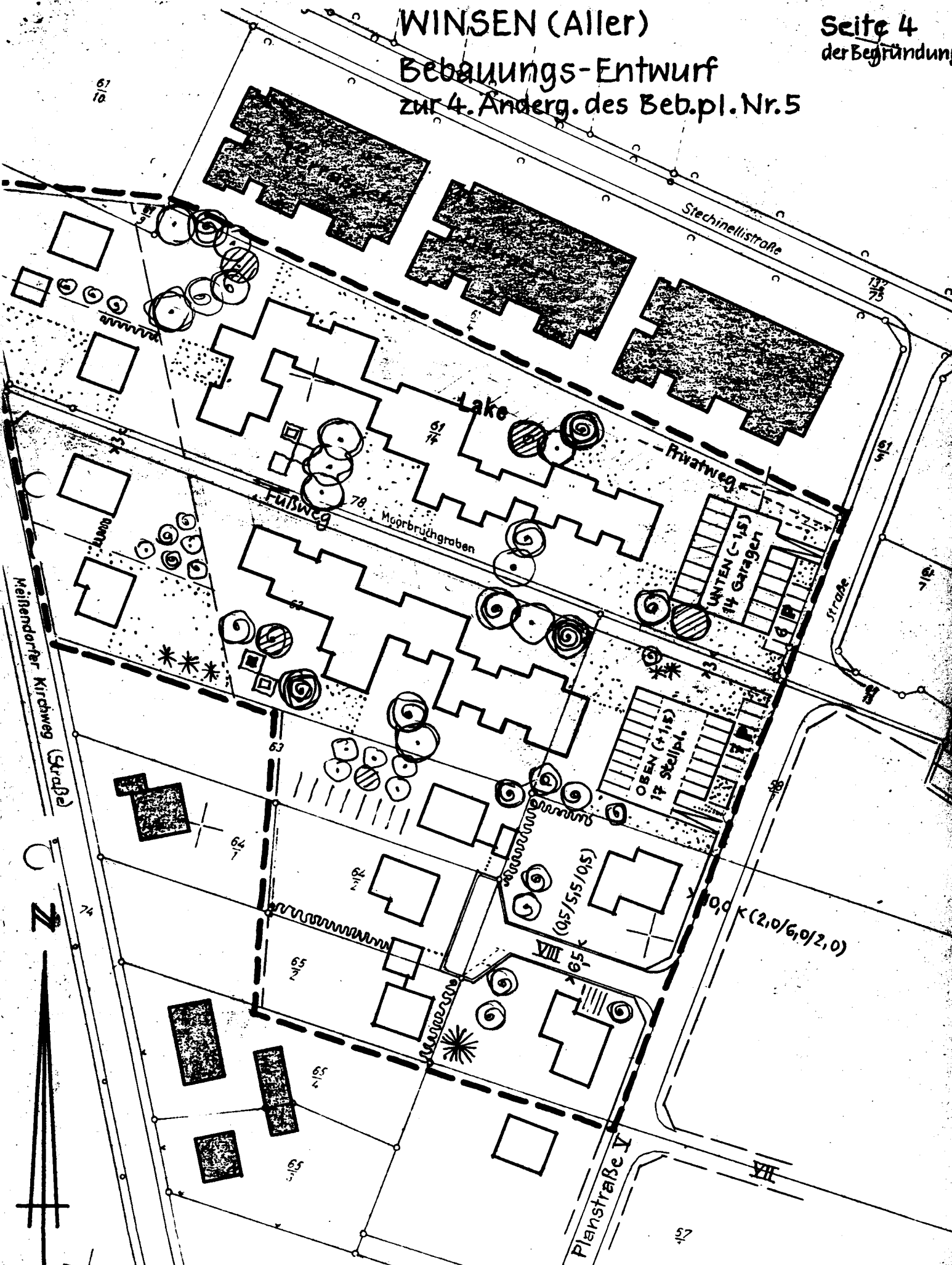
W i n s e n (Aller), den 27.8. 1974



Handwritten signatures of the Bürgermeister and Gemeindedirektor.

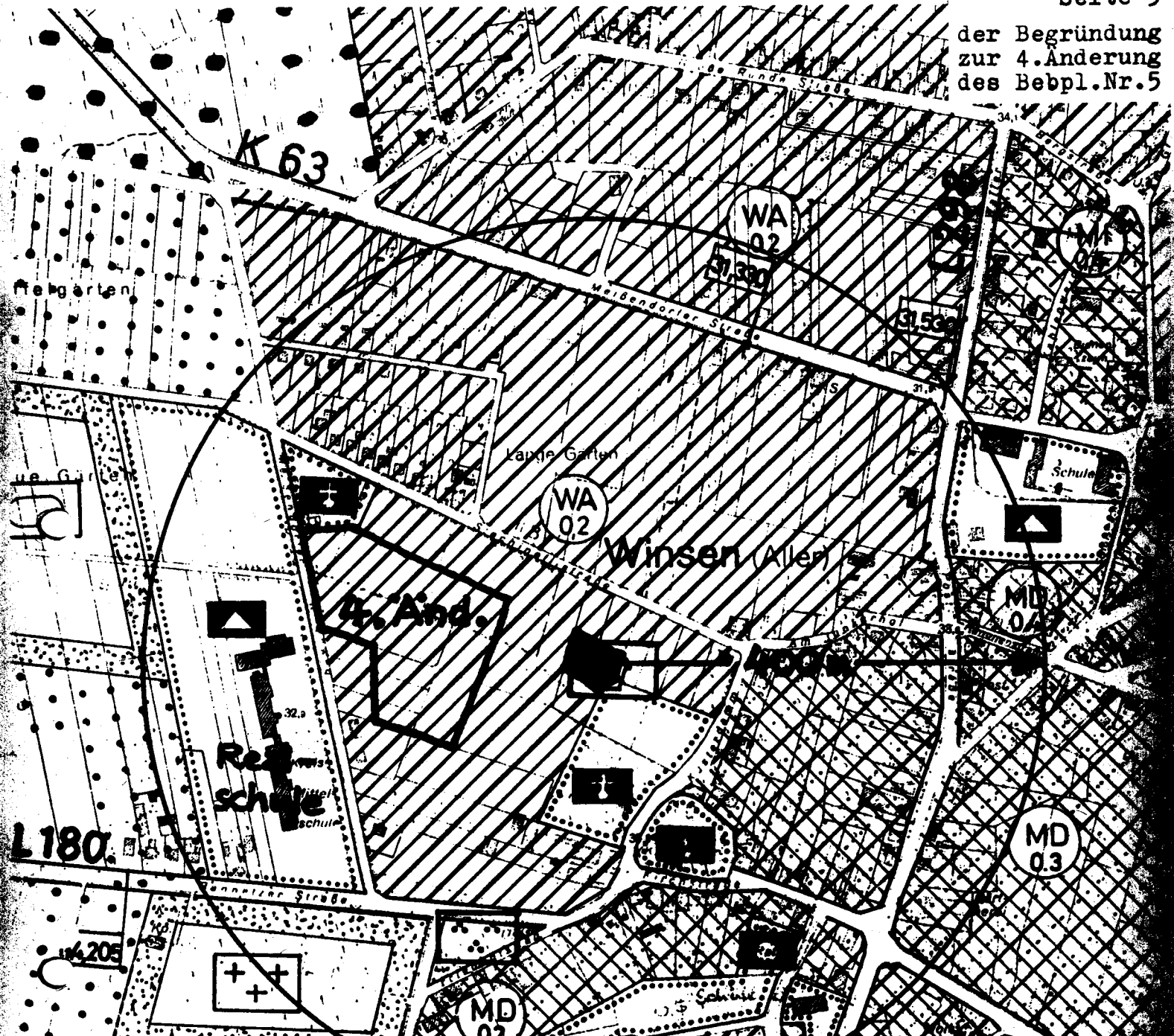
WINSEN (Ailer)

Bebauungs-Entwurf zur 4. Änderg. des Beb.pl. Nr. 5



M. 1:1000

Kartenunterl. vervielf. mit Erlaubnis des Herausgebers, des Katasteramts Celle



Nachweis der ausreichenden Spielplatzfläche

Gesamtfläche zwischen K 63, L 298, L 180 und
Meißendorfer Kirchweg nach Abzug der weiter
als 400 m entfernten Gebiete = 280.800 qm
abzuziehen Gemeinbedarfsflächen, 50 % des
Dorfgebietes, GGA-Grundstücke und rd. 15 %
(nach Begründung Nr. 5) Straßenanteil der
Gesamtfläche, insgesamt 83.000 qm

Es verbleibt Nettobauland von 197.800 qm
davon : $9.100 \times 0,8 = 7.280$
 $6.000 \times 0,7 = 4.200$
 $182.700 \times 0,4 = 73.080$ 84.560 qm

Davon 2 % sind 1.691 qm < 1.702 qm = vorh.



Sportpl.
Zeltpl.
Bedeanst.

← ALLER

Neuwinsen