

zur 6. ÄNDERUNG des Bebauungsplanes Nr.5 „Lange Gärten“
der Gemeinde W i n s e n (Aller), Landkreis Celle

I. Allgemeine Begründung

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr.5 sind seit seiner Erst-
aufstellung im Jahre 1967 verschiedene Änderungen vorgenom-
men worden, von denen die vierte das Gelände südlich Stechinelli-
straße im Anschluß an die Mehrfamilien-Terrassenhäuser auch
für eine Bebauung mit kompakten mehrgeschossigen Gebäuden au-
sawies. Da diese Bauweise jedoch in mehreren Jahren nicht zu
verwirklichen war, soll nunmehr wieder eine Bebauung wie im
südlich und östlich angrenzenden Gebiet festgesetzt werden.
Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird die vorliegen-
de 6. Änderung aufgestellt. Sie bezieht auch den Teilbereich der
1. Änderung mit ein, gelegen im Nordwesten an der Meißendorf-
Straße (K 63). Hier wird eine Erhöhung der GRZ und GFZ (Grun-
d- und Geschößflächenzahlen) nachgeholt, die im übrigen Plangebiet
schon vorgenommen wurde. Außerdem soll eine Spitze an der Ec
Meißend.Kirchweg/K 63 als öffentliche Grünfläche ausgewiesen
werden.

Die Ausweisungen entsprechen den Darstellungen im Flächen-
nutzungsplan - Fassung 1976/77 Überarbeitung -.

II. Besondere Merkmale des Planes

Als Art der baulichen Nutzung bleibt WA = allgemeines Wohnge-
biet bestehen, gemäß § 4 der Baunutzungs-Verordnung. Im Nordweste-
n wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage aus-
gewiesen, die mit Grünanlagen außerhalb des Geltungsbereichs
an der Außenkurve der Meißendorfer Straße zusammenliegen wird.
Ein Kinderspielplatz ist nicht festgesetzt, weil östlich des
südlichen Änderungsbereichs ein großer ausgewiesen ist, siehe
Hinweis auf dem Plan.

Das Maß der Nutzung wird wie folgt festgesetzt : II = zwei
Vollgeschosse Höchstgrenze ; o = offene Bauweise mit zuläs-
sigen Einzel- und Doppelhäusern ; GRZ 0,3 ; GFZ 0,4 .
Der Moorbruchgraben wird verrohrt und geht in der verlängerten
Planstraße VI auf.

III. Verkehrliche Erschließung

Im Nordteil des Änderungsgebietes (frühere 1. Änderung) bleibt
die Stichstraße Vorm Haidland unverändert, sie hat am Wende-
platz Parkplätze und eine Fuß-/Radwegverbindung nach Norden
zur Kreisstraße. An der Südgrenze der K 63 ist nach wie vor
Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Für eine neu anzulegende
Bus-Haltestelle an der Ostseite des Meißend.Kirchweges ist
von der Grünfläche ein entsprechender Streifen für Verkehrs-
fläche abgeteilt worden. Die Haltestelle liegt außerhalb von
Sichtflächen. Das große Sichtdreieck im Norden von 120/35 m
ist im Zuge einer kürzlich durchgeführten Kurvenabflachung der
Meißendorfer Straße mit nach N gerückt und berührt jetzt das
Baugebiet fast nicht mehr. Dadurch konnte hier auch die nördl.
Baugrenze bis auf 5 m Abstand nachrücken.

Im Südteil wird auf der Trasse des Moorbruchgrabens eine neue
Planstraße in 8 m Breite ausgewiesen, die als Verlängerung der
von Osten kommenden Pl.str. VI anzusehen ist. Sie mündet in
den Meißendorfer Kirchweg. In der Mitte erhält sie an jeder
Seite Parkstreifen für ruhenden Verkehr. Sichtdreiecke sind
zur Freihaltung der Eckübersichten festgesetzt.

IV. Wasser- und Eltversorgung, Abwasser- und Müllbeseitigung

Das Gebiet ist an die vorhandenen Netze und Anlagen der Gemeinde Winsen und des Kreises Celle (Müll) angeschlossen, Versorgung und Entsorgung sind daher gesichert.

V. Städtebauliche Werte

- a) Das Änderungsgebiet hat eine Gesamtgröße von 2,5187 qm
davon ist Grünfläche Parkanlage 522 qm 0,0522
- b) Das Bruttobaugebiet ist demnach groß 2,4665
- c) Verkehrsflächen: Str./Wege/Parkpl./Haltestelle

| Bezeichnung | Querschnitt m | Länge m | Ecken qm | Fläche qm |
|---|------------------|------------|-------------|--------------|
| Vorm Haidland | 0,5/5,5/1,0 | 103 | 209 | 930 |
| Planstr.VI | 1,0/5,5/1,5 | 177,5 | 42 | 1.462 |
| Fußweg | 3,0 | 34 | 30 | 132 |
| Parkstreifen | 2,0 | 56 | --- | 112 |
| Bushaltestelle untersch. Breite, insges.: | | | | 139 |

2.775 qm = 0,2775

- d) Das Nettobauland beträgt mithin 2,189C
- e) Besiedlungsdichte

Vorhanden sind 4 Einzelhäuser mit ca. 6 WE ;
Auf dem unbebauten Nettobaul. von rd. 17.570 qm lassen sich etwa 19 neue Parzellen bilden, mit rd. 28 WE ;
Zusammen sind rd. 34 WE unterzubringen, bei 3 Personen /WE ergeben sich 102 Einwohner. Das sind je ha Nettobauland 46 Einwohner.

VI. Kosten der Erschließung 1. Straßen, Wege

Die neu anzulegende Planstraße hat eine Fläche von 1.713 qm (mit Parkstr. und neuer Bus-Stelle). Bei 50,-- DM für Erwerb Freilegung und erstmalige Herstellung ergeben sich Gesamtkosten von 85.650,-- DM. Der gemeindliche Anteil von 10 % in Höhe von 8.565,-- DM ist im Haushalt der Gemeinde enthalten.

2. Grünfläche : Diese 522 qm werden bei Ansatz einer Zahl von 25,-- DM/qm für Erwerb, Freilegung und erstmalige Anlage ein Summe von 13.050,-- DM erfordern. Auch davon können nach Aufnahme einer entsprechenden Ergänzung der Erschließungssatzung 90 % auf Anlieger verteilt werden, sodaß der Betrag von 1.30 DM bei der Gemeinde bleibt.

3. Leitungen : Bei einer Länge der Leitungen in der Planstraße von rd. 185 m ergeben sich für Wasserleitung 185 x 35 = 6.47 DM, für Abwasserkanalisation 185 x 100 = 18.500,-- DM.

VII. Bodenordnungsmaßnahmen, Bürgerbeteiligung

Da mit den Eigentümern Einvernehmen über die Planänderung und die neuen Verkehrsflächen besteht - auch während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sind keine Änderungsvorschläge vorgebracht worden -, werden keine bodenordnenden Maßnahmen nötig sein.

VIII. Bebauungs-Entwurf

Wegen der größtenteils bereits parzellierten Teilflächen und geringen Ausdehnung des Änderungsplanes ist kein besonderer Bebauungs-Entwurf ausgearbeitet worden.

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des 6. Änderungsplanes gemäß § 2a(6) BBauG in der Zeit vom 3.10. 1977 bis zum 4.11. 1977 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Mitteilungsblatt der Gemeinde am 10.1977.



W i n s e n (Aller), den 15.7. 1977

Bürgermeister

Handwritten signature
Gemeindedirektor