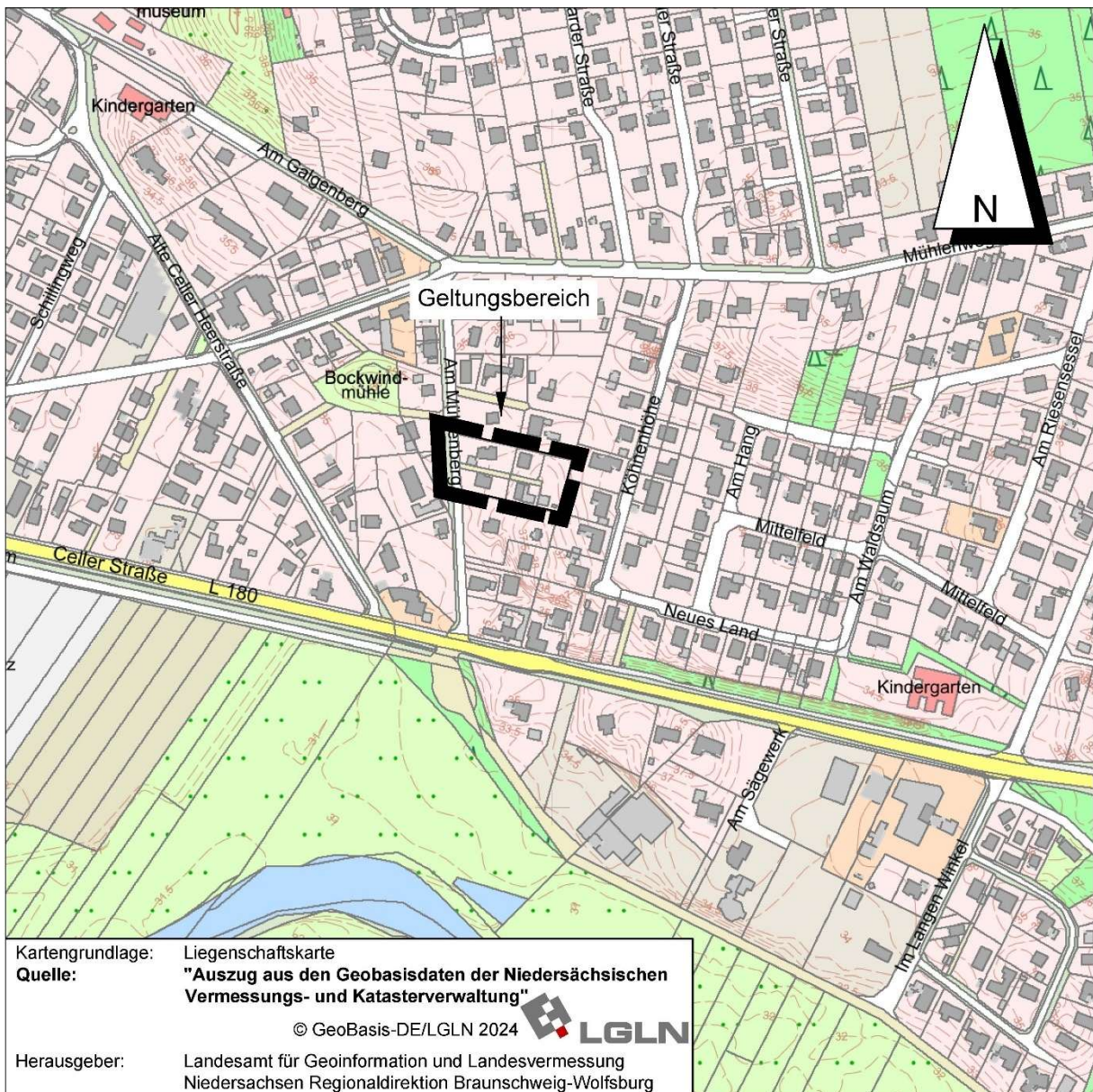


ABSCHRIFT

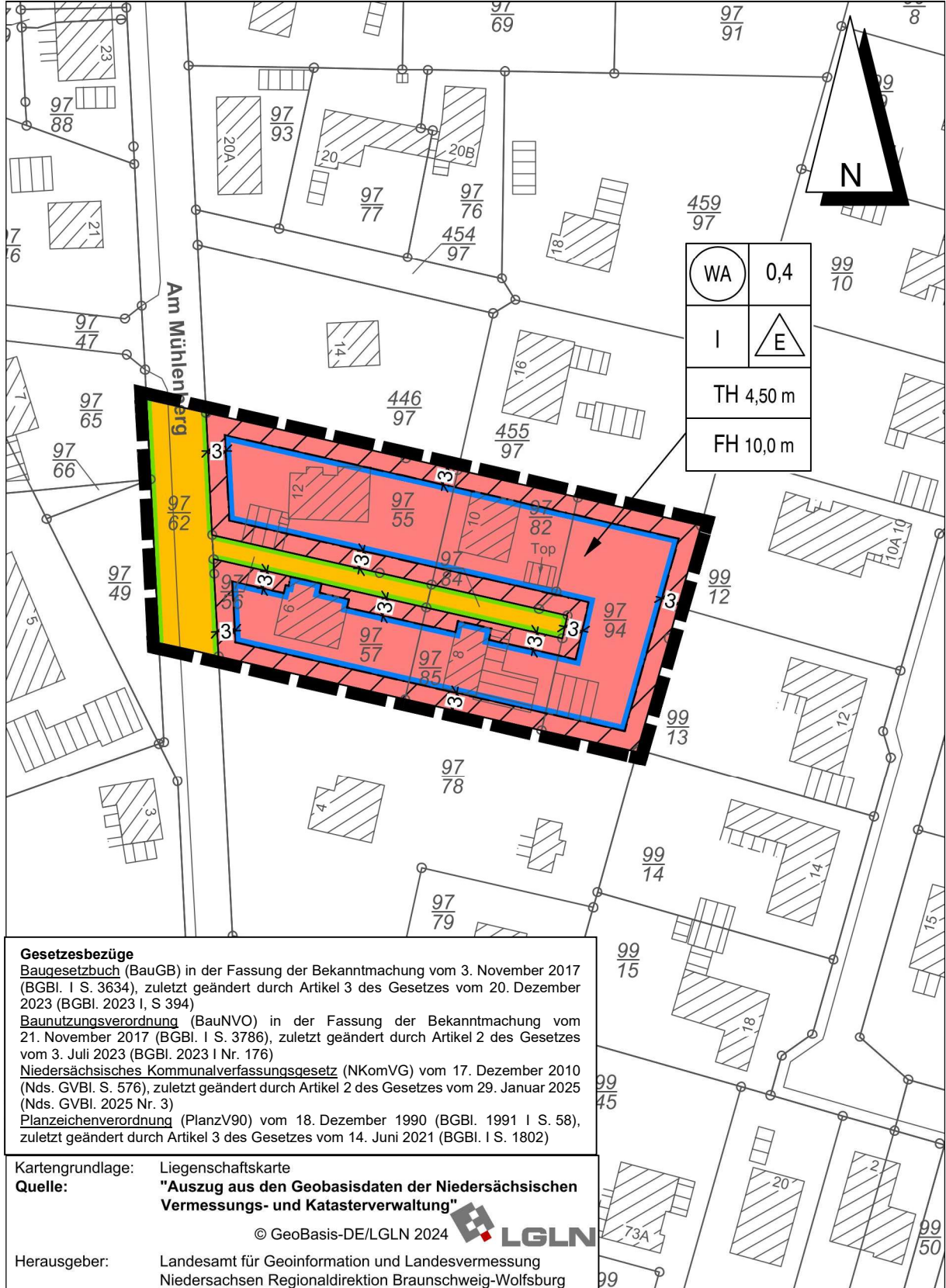
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
20.5.2025			

GEMEINDE WINSEN (ALLER)
BEBAUUNGSPLAN NR. 68 „AM MÜHLENBERG“



Bebauungsplan Nr. 68 „Am Mühlenberg“, M 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

TH 4,50 m Traufhöhe als Höchstmaß

FH 10,0 m Firsthöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

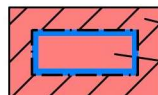


Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubarer Fläche und Verkehrsfläche liegen, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten mit Ausnahme von maximal 1,40 m hohen Einfriedungen unzulässig (gemäß § 23 (5) BauNVO)
2. Die durch **TH** festgesetzte maximale Höhe der Traufe eines Gebäudes (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen jedem aufsteigenden Mauerwerk einer Außenwand und der Außenkante der Dachhaut, an den Traufseiten gemessen bzw. und der Oberkante (Attika) von Flachdächern) darf an keiner Stelle über dem höchsten Schnittpunkt des Gebäudekörpers mit dem gewachsenen Gelände (entsprechend § 5 (9) NBauO) überschritten werden. Die Begrenzung der Traufhöhe gilt nicht für Zwerghäuser, Dachaufbauten einschließlich Gauben und Dacheinschnitte, wenn sie in der Summe nicht länger sind als ein Drittel der entsprechenden Dachlänge. (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).
3. Die durch **FH** festgesetzte maximale Firsthöhe von maximal 10,0 m bemisst sich nach der Höhe des jeweiligen Dachfirstes, in der Mitte der Firstlänge gemessen, über gewachsenem Gelände vor Baubeginn. Für Flachdächer gilt eine Firsthöhe von maximal 4,5 m (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).
4. Auf dem Flurstück 97/94 ist ein höherwachsender standortheimischer Laubbaum (2. Größenordnung) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und B BauGB).

BEGRÜNDUNG

1 Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Winsen (Aller) hat die Aufstellung der des Bebauungsplanes Nr. 68 „Am Mühlenberg“ beschlossen.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Südosten des Kernorts Winsen auf der Ostseite der Straße „Am Mühlenberg“. Er wird auf dem Deckblatt dieses Bebauungsplans mit Begründung im Maßstab 1: 5000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Ziele oder Grundsätze des Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2005 sowie auch des Entwurfs 2016 des neuen RROP für den Landkreis Celle sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht negativ betroffen.

Winsen ist als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr festgelegt. In Grundzentren sind Angebote für den täglichen Lebensbedarf bereitzuhalten. Dazu zählt auch die Versorgung mit Bauland für die Bevölkerung.

Der Entwurf 2016 stellt den Änderungsbereich als Teil des Zentralen Siedlungsgebiets dar.

Dem Ziel einer Inanspruchnahme ortsinnerer Flächen für weitere Bebauung wird durch die vorliegende Planung entsprochen.

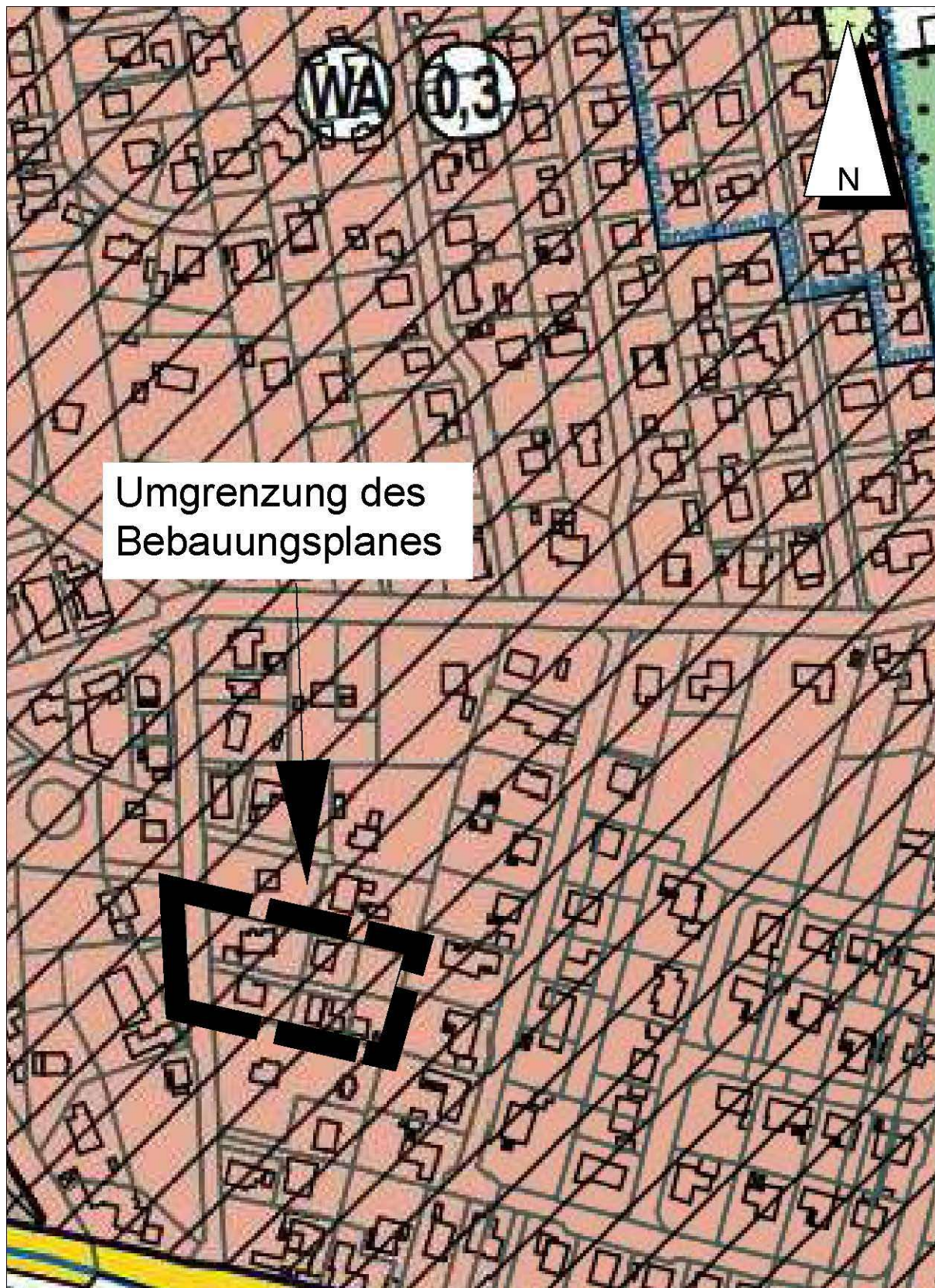
2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Winsen (Aller) stellt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ein Allgemeines Wohngebiet mit einer durchschnittlichen Grundflächenzahl von 0,3 dar. Ein entsprechender Ausschnitt wird auf der folgenden Seite dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf den Umweltbeitrag verwiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet wurde, und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist. In ihm wird der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschrieben.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, aus M 1 : 5.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

In diesem Planbereich besteht in Anlehnung an die vorhandene Nachbarschaft die Möglichkeit einer Nachverdichtung des Innenbereichs. Wenn auch in geringem Umfang kann damit doch entsprechend den Vorgaben der Raumordnungsplanung entsprochen werden, die Möglichkeiten des Innenbereichs auszuschöpfen, bevor Neubaugebiete am Ortsrand in die freie Landschaft hinein entwickelt werden.

Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschleunigt durchgeführt. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würde. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Der Grenzwert gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Flächennutzungsplanung wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, das bei einer Grundflächenzahl durch eingeschossige Einzelhäuser bebaut werden darf. Dies entspricht der Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft, so dass eine homogene Erweiterung dieses Baugebiets ermöglicht wird.

Es werden Höchstmaße für Traufe und Firsthöhe festgesetzt, um ein zu hohes und in der Nachbarschaft unangemessenes Aufragen von Gebäuden zu vermeiden. Bei Flachdächern ist die Oberkante gleich der Traufhöhe, so dass solche Gebäude eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten können.

3.4 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise für Einzelhäuser festgesetzt, die der Lage des Baugebietes in der gebauten Umgebung entspricht und im Zusammenhang mit dem Maß der baulichen Nutzung eine durchgrünbare Bebauung bewirken soll.

Die überbaubaren Flächen können großzügig gehalten werden; ein städtebaulicher Anlass für ihre Einschränkung besteht nicht. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten mit Ausnahme von maximal 1,40 m über Grund hohen Einfriedungen unzulässig, weil dadurch ein „Einmauern“ des Straßenraumes vermieden werden soll. Anderenfalls könnten beispielsweise Garagen mit einer Länge von bis zu 9 m oder 2 m hohe Grundstücksmauern direkt an der Straßengrenze entstehen und den Eindruck einer Einmauerung des öffentlichen Raumes hervorrufen.

3.5 Verkehr

Der Planbereich wird in ausreichendem Maß von der Straße „Am Mühlenberg“ erschlossen. Für die rückwärtige Fläche wird ein Stichweg vorgesehen, der nicht durch Müllfahrzeuge befahren werden kann. Abfälle müssen daher an der Straße „Am Mühlenberg“ zur Abholung bereitgestellt werden. Eine eigene Flächenausweisung hierfür wird nicht als erforderlich angesehen.

Über die Haltestelle Mühlenweg ca. 200 m nördlich besteht eine Busverbindung in die Ortsmitte und darüber hinaus zur Grundschule,

3.6 Grün

Entsprechend dem Vorschlag aus dem Umweltbeitrag, der als gesonderter Teil dieser Begründung in der Anlage beigefügt ist, wird auf dem Grundstück Flurstücknr. 97/94 des Planbereichs die Anpflanzung eines höherwachsender standortheimischen Laubbaums festgesetzt. Laut Umweltbeitrag besteht gerade in Siedlungslagen ein grundsätzlicher Bedarf zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes mit Gehölzstrukturen, um eine angemessene Gestaltung des konkreten Vorhabens sicherzustellen, ggfs. verlorengelassene Gehölzstrukturen zu ersetzen, eine städtebaulich und in Bezug auf die Aufenthaltsqualität befriedigende Gesamtsituation herbeizuführen sowie um eine hinreichende Gestaltung des Ortsbildes durch Entwicklung oder Wiederherstellung von Grünstrukturen zu gewährleisten. Auch dienen Gehölzpflanzungen dem notwendigen Klimaschutz.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht bekannt.

Laut Kampfmittelbeseitigungsdienst war das Land Niedersachsen im 2. Weltkrieg vollständig von Kampfhandlungen betroffen, so dass nicht detonierte Reste von Kampfmitteln im Boden vorhanden sein können. Dies könne durch eine Auswertung alliierter Kriegsluftbilder oder durch eine Bodensondierung untersucht werden.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches kann problemlos sichergestellt werden.

Der Löschwasserbedarf ist entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu sichern. Anhaltspunkte dafür, dass dies nicht möglich wäre, sind nicht erkennbar. Der Landkreis Celle hat darauf hingewiesen, dass die Länge des Stichweg mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche betrage. Es seien gemäß § 4 NBauO und entsprechend § 1 DVO NBauO die Flächen für die Feuerwehr (Zufahrt, Aufstell- und Bewegungsflächen) vorzusehen. Die Flächen für die Feuerwehr (Zufahrt, Aufstell- und Bewegungsflächen) seien gemäß „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und zu befestigen.

Die Befestigung müsse für eine Achslast bis 10 t und ein Gesamtgewicht von 16 t ausgelegt sein, jedoch mindestens der Straßen-Bauklasse VI (RStO01) entsprechen.

Das Oberflächenwasser ist entsprechend den einschlägigen wasserrechtlichen Festsetzungen zu beseitigen.

4.4 Städtebauliche Werte

Der Bebauungsplan hat eine Größe von 0,3613 ha

davon sind:

Allgemeines Wohngebiet 0,2950 ha

Verkehrsfläche 0,0663 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 68

„Am Mühlenberg“

vom 4.4.2025 bis einschließlich 5.5.2025

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Winsen beschlossen.

Winsen, den 16.7.2025

Siegel

gez. i.V. Burghardi
Bürgermeister