

PRÄAMBEL

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

2. Vervielfältigungen

3. Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

5. Satzungsbeschluss

6. Inkrafttreten

Bürgermeister

gez. C. Crause

gez. M.Diercks

(M. Diercks)

Planverfasser

Bürgermeister

gez. Oelmann

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

(Öff. best. Vermessungsbüro)

des Bebauungsplanes Nr. 67 "Bruchfeld" beschlossen.

Winsen (Aller), den 18.02.2025

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

©2024 LGLN

Celle, den 19.12.2024

Große Straße 49

Tel.: 04261 / 92930

Landesamt für Geoinformation und

Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 67 "Bruchfeld" wurde ausgearbeitet von der

Fax: 04261 / 929390

Landentwicklung Niedersachsen

Planungsgemeinschaft Nord GmbH

E-Mail: info@pgn-architekten.de

§ 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Winsen (Aller), den 18.02.2025

Winsen (Aller), den 18.02.2025

bekannt gemacht worden.

Winsen (Aller), den 21.02.2025

Winsen (Aller), den _____

08.11.2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rotenburg (Wümme), den 16.12.2024

27356 Rotenburg (Wümme)

Der Aufstellungsbeschluss ist am 20.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) den Bebauungsplan 67 "Bruchfeld" bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Winsen (Aller), den 18.02.2025

gez. Oelmann Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394). Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176). Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802).



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO folgende allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zulässig:

 die der Versorgung des Gebietes dienenden L\u00e4den, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht st\u00f6rende Handwerksbetriebe,

 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,

 Anlagen für Verwaltungen. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden innerhalb des

Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um folgende Nutzungen: Gartenbaubetriebe Tankstellen.

1.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende allgemein zulässigen Nutzungen zulässig:

• die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um folgende Nutzungen:

 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,

Anlagen f
ür Verwaltungen,

 Gartenbaubetriebe Tankstellen.

1.3 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" gem. § 9 Abs. 1 BauGB sind bauliche Anlagen (einschließlich der erforderlichen Wege, Zufahrten und Stellplätze) die der Nutzung und dem Betrieb dienen, zulässig.

Anlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind ausnahmsweise zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

2.1 Die Trauf- und Firsthöhe ergibt sich für die jeweiligen Bauflächen aus der Festsetzung in der Planzeichnung Der obere Bezugspunkt ist die Dach- bzw. Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante). Der obere Höhenbezugspunkt der maximalen Traufhöhe ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der obersten Dachhaut. Die festgesetzte maximale Traufhöhe gilt nicht für Giebelseiten von Gebäuden mit Satteldach oder (Krüppel-)Walmdach sowie für die Giebelseite von Zwerchhäusern oder Gauben. Der untere Bezugspunkt ist gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die endgültige Fahrbahnoberkante der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Bei Eckrundstücken ist die angrenzende Straßenverkehrsfläche maßgeblich, in der sich die Hauptzufahrt des Grundstücks befindet.

Bei der Errichtung von Flachdächern im Plangebiet entspricht die Traufhöhe, einschließlich massiver Brüstungsmauern bzw. Attika, der maximalen Oberkante der Vollgeschosse. 2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Dach- bzw. Firsthöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig, wenn diese zum jeweiligen Dachrand einen seitlichen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Mobilfunkmasten sind

2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 gilt die maximal festgesetzte Firsthöhe von 12,5 m in Verbindung mit der maximal festgesetzten Traufhöhe von 8,5 m für die Realisierung von Einzelhäusern mit mindestens 4 Wohneinheiten. Die maximal festgesetzte Firsthöhe von 10,5 m in Verbindung mit der maximal festgesetzten Traufhöhe von 6,5 m gilt für die Realisierung von Einzelhäusern mit maximal 3 Wohneinheiten und Doppelhäusern sowie Hausgruppen.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 24 BauGB, § 23 BauNVO)

Im festgesetzten Brandschutzstreifen sind bauliche Anlagen grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise sind Einfriedungen sowie nichtüberdachte Terrassen zulässig. Der Brandschutzstreifen ist als Grünfläche anzulegen und darf gärtnerisch genutzt werden. Sträucher sowie einzelne Laubbäume sind zulässig, Nadelhölzer sind

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

sechs Wohneinheiten zulässig.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 3 muss die Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 500 m² je Einzelhaus und mindestens 300 m² je Doppelhaushälfte betragen. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 muss darüber hinaus die Grundstücksgröße bei der Errichtung von Hausgruppen mindestens 200 m² je Parzelle betragen.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) 5.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens zwei

Wohnungen je Einzelhaus zulässig. Darüber hinaus ist im gesamten Plangebiet höchstens eine Wohneinheit je 5.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist bei der Realisierung von Hausgruppen eine Hausanlage mit maximal

6. NEBENANLAGEN, CARPORTS UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und 23 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereich) sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen (einschließlich Carports) gem. § 12 BauNVO unzulässig. Bei Baugrundstücken, die mehr als eine Straßenbegrenzungslinie aufweisen, ist der gesamte Bereich zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen (einschließlich Carports) gem. § 12 BauNVO freizuhalten.

Davon abweichend sind Anlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienen, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

7. ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN AUF DEN PRIVATGRUNDSTÜCKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sind je Grundstück ein standortheimischer Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm, oder alternativ zwei Hochstamm-Obstbäume aus anzutreffenden Lokalarten, Stammumfang 10 - 12 cm zu

mindestens 5 standortheimische Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm, oder 5 Hochstamm-Obstbäume aus anzutreffenden Lokalarten, Stammumfang 10 - 12 cm zu pflanzen. <u>Umsetzung:</u> Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren. Die

Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Wohngebäude

bzw. Kindertagesstätte zu pflanzen. Bei Ausfällen ist ein gleichartiger Ersatz in der folgenden Pflanzperiode zu

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" sind insgesamt

8. ERHALT VON EINZELBÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume (Stieleiche) sind durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes zu ersetzen. Dabei ist die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu verwenden.

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

9. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen

sind folgende Vorgaben zu beachten: 1 Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind gemäß DIN 4109-1 "Schallschutz im Städtebau" (Fassung 01/2018) für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges entsprechend den in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegeln La auszulegen:

Tabelle 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich und maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 Maßgeblicher Außenlärmpegel La fin dB(A)] Lärmpegelbereicl

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

2. Flächen für den Gemeinbedarf

3. Maß der baulichen Nutzung

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

5. Verkehrsflächen

6. Naturschutz

7. Immissionsschutz

Zweckbestimmung: Lärmpegelbereiche (LPB) II-IV

8. Sonstige Planzeichen

9. Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

hier: Bauverbotszone gem. § 24 NStrG

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche

Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

Allgemeine Wohngebiete

Flächen für den Gemeinbedarf hier: Kindertagesstätte (Kita)

Grundflächenzahl, Höchstmaß

(§ 16 (2) Nr. 3, § 18 BauNVO)

(§ 16 (2) Nr. 4, § 18 BauNVO)

(§ 16 (2) Nr. 4, § 18 BauNVO)

(§ 23 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser

offene Bauweise

(§ 22 BauNVO)

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Straßenverkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslini (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

hier: Brandschutzstreifen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke

Zweckbestimmung: TF1 (Teilfläche)

Zweckbestimmung: TF2 (Teilfläche)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Firsthöhe, als Höchstmaß

Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB))

(§ 4 BauNVO)

(§ 19 BauNVO)

(§ 20 BauNVO)

GFZ(0,4)-(0,8)

- 12.5 m

TH 4,0 m

- 8.5 m

Geschossflächenzahl

2. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln La unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) der DIN 4109-1 (Fassung 01/2018) wie folgt: $R'_{w,qes} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist: $K_{Raumart} = 30 dB$

für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches: für Büroräume und Ähnliches; der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, $R'_{w,ges} = 30 dB$ Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes Ss zur Grundfläche des Raumes Ss nach DIN 4109-2 (Fassung 01/2018), Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 ("Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen", Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

3. Zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen sind bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von La > 65 dB(A) (zeichnerisch festgesetzter Lärmpegelbereich IV) schalldämpfende Lüftungssysteme oder Spezialfensterkonstruktionen erforderlich, die für den notwendigen Luftwechsel sorgen, ohne dass die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile unterschritten wird.

4. In den mit TF1 (Teilfläche) bezeichneten Flächen ist die Anordnung von hausnahen Außenwohnbereichen in Form von Terrassen (bis 2 m Höhe) und in den mit TF2 (Teilfläche) bezeichneten Flächen in Form von Balkonen unzulässig, falls nicht mindestens ein hausnaher Außenwohnbereich pro Wohneinheit geschaffen wird, bei dem der Tagesbeurteilungspegel von 59 dB(A) nicht wesentlich überschritten wird. Falls ansonsten in den Flächen TF1 / TF2 ein hausnaher Bereich angeordnet werden soll, hat eine schallmindernde Maßnahme in Form von verglasten Vorbauten (Wintergarten, Loggien o.ä.) oder durch Erdwälle / Wände oder durch die Stellung von Nebenanlagen oder Garagen und / oder massiven Einfriedungen mit einer Höhe von mindestens 2 m zum Schutz der Terrassen zu erfolgen, sodass der Tagesbeurteilungspegel von 59 dB(A) nicht wesentlich überschritten wird, zu erfolgen.

5. Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 01/2018) vorliegt.

10. FLÄCHE FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein extensiver Gras- und Staudensaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen Zur Etablierung von Kräutern und Blühpflanzen ist eine Einsaat mit der Saatgutmischung "24 NI Mehrjährige Blühstreifen BS 2 Niedersachsen" mit 70% Wildpflanzen (Regiosaatgut) und 30% Kulturarten oder vergleichbares vorzusehen. Der Gras- und Staudensaum ist alle 2 bis 4 Jahre 1-mal im Jahr ab August zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren, aufkommende Gehölze sind zu entfernen. Im Übrigen sind die Flächen dauerhaft der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Eine gärtnerische Nutzung sowie der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sind nicht zulässig. Die Anlage des extensiven Gras- und Staudensaumes

11. AUSSCHLUSS FOSSILER BRENNSTOFFE (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

erfolgt nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet.

Im Plangebiet dürfen keine fossilen Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung verwendet werden.

12. BERÜCKSICHTIGUNG DER BAUVERBOTSZONE BIS ZUM EINTRITT BESTIMMTER UMSTÄNDE (§ 9 Abs. 2 BauGB) Die nachrichtlich dargestellte Bauverbotszone gem. § 24 NStrG und die damit einhergehenden Anbaubeschränkungen werden mit einer Verlegung der Ortsdurchfahrt in nördliche Richtung gem. § 9 Abs. 2

BauGB aufgehoben. Es gelten die übrigen für diesen Bereich getroffenen Festsetzungen.

13. FLÄCHEN FÜR MÜLLBEHÄLTERSTANDORTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Müllbehälter der Grundstücke, die von Stichstraßen aus erschlossen sind, sind am Abholtag im Bereich der Einmündung der jeweiligen Stichstraße, innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche, abzustellen.

BODENDENKMALSCHUTZ Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 (1) des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von

vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die

HINWEISE

Außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen sind entlang der Landesstraße die anbaurechtlichen

Bestimmungen gem. § 24 NStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße gem. § 24 (1) NStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und

Abgrabungen größeren Umfanges freizuhalten. Davon ausgenommen sind technische Einrichtungen, die für das

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen

Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront

3.1 Als Dacheindeckung von geneigten Hauptdachflächen, einschließlich Dachaufbauten, sind in den Allgemeinen

3013, 8004, 8012, 8015, 8016) oder anthrazit (in Anlehnung an RAL 7016, 7021, 7024) zulässig.

Wohngebieten Dachziegel und -pfannen in den Farben rot bis rotbraun (in Anlehnung an RAL 3000-3005, 3009,

3.2 Sowohl bei geneigten Dächern als auch bei Flachdächern sind glasierte oder reflektierende Dacheindeckungen unzulässig. Abweichend davon sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaikelemente, parallel zur Dachfläche

3.3 Ausgenommen von den aufgeführten Bauvorschriften sind Eingangsüberdachungen, Dächer von Wintergärten

oder gläsernen Fassadenvorbauten/-elementen, von Garagen und Carports im Sinne des

Im gesamten Plangebiet sind als Grundstückseinfriedung nur lebende Einfriedungen wie Hecken, Sträucher oder

Bäume oder Zäune aus Metall oder Holz zulässig. Einfriedungen aus Steinmaterial sind zulässig, sofern diese nur

untergeordnet und nicht als ausschließliches Material verwendet wird. Stacheldraht oder andere verletzungsträchtige Materialien sowie Einfriedungen aus Kunststoff oder mit Kunststoffelementen sind unzulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine

Gesamthöhe von 1,40 m nicht überschreiten. Davon abweichend sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf

mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,60 m allgemein

zulässig. Der Bezugspunkt ist die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen

Straßenverkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Standortheimische

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie den zulässigen Nebenanlagen gem.

§ 14 BaUNVO, als Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mit mineralischen Substraten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen 1 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die

Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000

5. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO)

befestigte Flächen (z.B. Stein- und Schottergärten) sind nicht als Grünfläche zugelassen.

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 67 "Bruchfeld" der Gemeinde Winsen (Aller).

1. GELTUNGSBEREICH (§ 84 Abs. 3 BauNVO)

des Grundstücks) liegen.

3. DÄCHER (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

4. EINFRIEDUNGEN (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Hecken dürfen von dieser Gesamthöhe abweichen.

HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Euro geahndet werden.

ANBAUBESCHRÄNKUNGEN

2. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

§ 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

KAMPFMITTEL

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt, die Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

SICHTFELDER

Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume

ausgenommen, freizuhalten.

WÄRMEVERSORGUNG

Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Wärmversorgung innerhalb des Plangebietes ist über ein Kaltes Nahwärmenetz vorgesehen.

Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind.

IMMISSIONSSCHUTZ

Gemarkung Bröckel

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Stand 01/2018) erforderlich sind. Alle Teile der DIN 4109 "Schallschutz im Städtebau" sind beim Beuth Verlag / Berlin erschienen und können von diesem bezogen werden. Auch kann diese Norm im Planungsamt, Am Amtshof 7, 29308 Winsen (Aller) während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Zur Schaffung ruhiger Schlafverhältnisse ist zu empfehlen, im Lärmpegelbereich III zur Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämpfende Lüftungssysteme zu installieren, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen.

Eventuell auftretende Immissionen, die durch die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen

entstehen können, sind für die dörfliche Lage typisch und daher zumutbar und hinzunehmen. EXTERNE MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER EINWIRKUNGEN AUF DIE

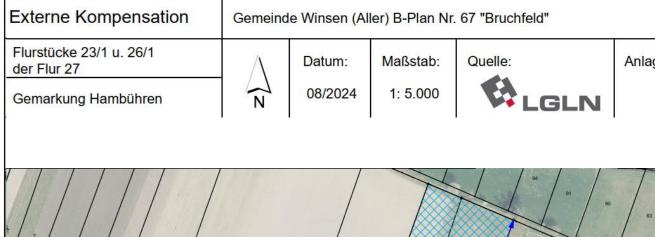
UMWELTSCHUTZGÜTER Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 10 der Flur 11 in der Gemarkung Bröckel durchzuführende Kompensationsmaßnahme Erstaufforstung eines standortgerechten, heimischen Laubmischwald ist dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

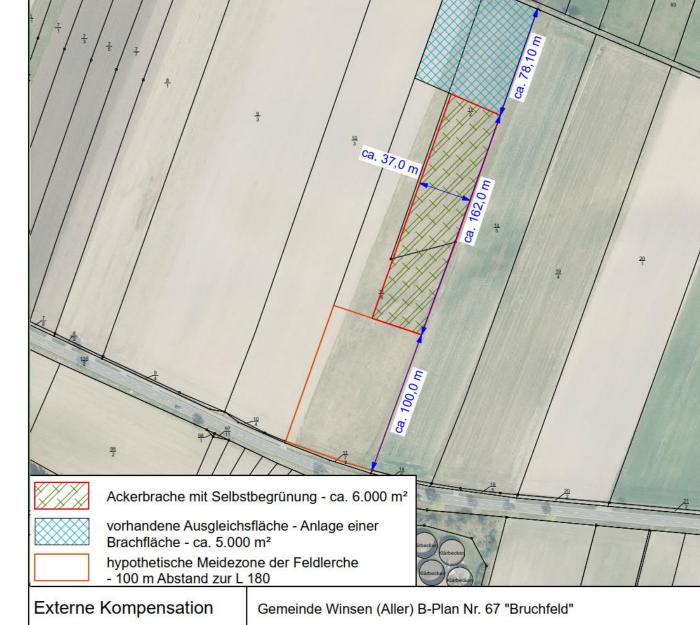
Die durchzuführende Kompensationsmaßnahme "Renaturierung Bültsmoor" auf den Flurstücken 23/1 und 26/1 der Flur 27 in der Gemarkung Hambühren ist dem Allgemeinen Wohngebiet, Gemeinbedarfsfläche und Straßenverkehrsfläche im Plangebiet zugeordnet. Die Sicherung und Umsetzung der Maßnahmen erfolgen über einen Die außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 11/2 und 11/6 der Flur 22 in der Gemarkung Winsen (Aller) durchzuführende Kompensationsmaßnahme Ackerbrache mit Selbstbegrünung ist dem Allgemeinen Wohngebiet



08/2024

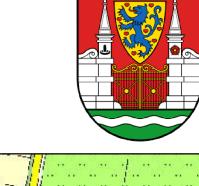
Kompensationsflächenpool "Bültsmoor"





Flurstücke 11/2 u. 11/6 Maßstab: Datum: der Flur 22 08/2024

ÜBERSICHTSPLAN





GEMEINDE WINSEN (ALLER) **BEBAUUNGSPLAN NR. 67**

"Bruchfeld"

(mit örtlichen Bauvorschriften) - ABSCHRIFT -

Maßstab: 1 : 1.000

Stand: 05.03.2025