GEMEINDE WINSEN (ALLER)

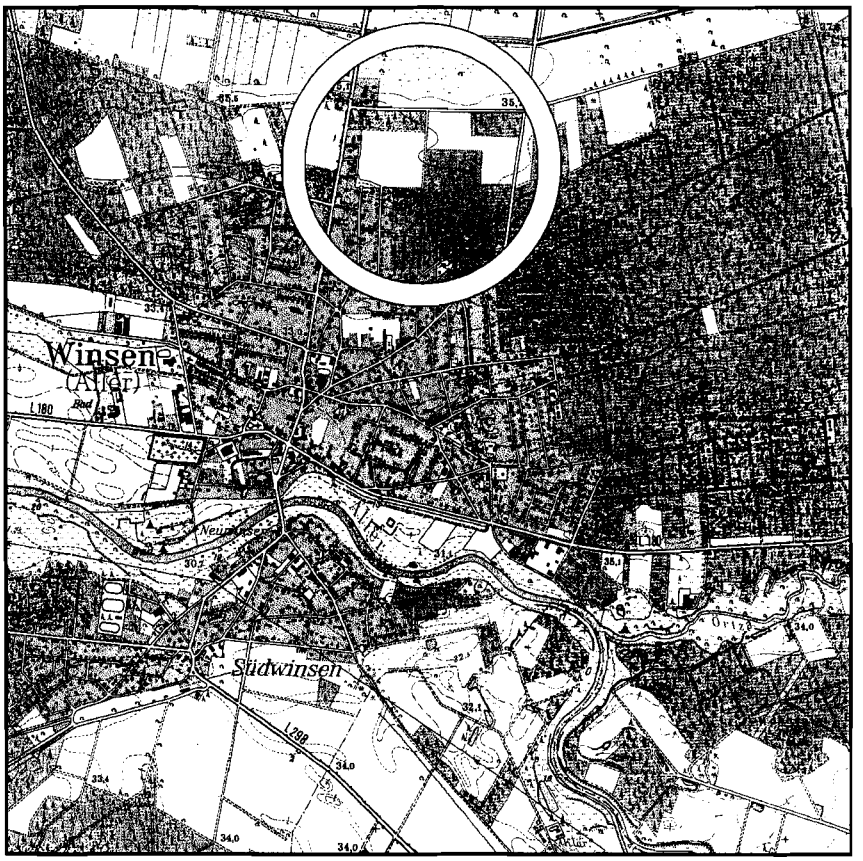
38

REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

B-PLAN NR. 38

"HINTERES SANDFELD"

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN



ÜBERSICHTSKARTE M 1: 25 000

Urschrift

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE ERSTELLT VON DER :
PLANUNGSGEMEINSCHAFT P&R

OLBERSSTR.2 30519 HANNOVER TEL. 0511/83 58 60

DATUM	GEZ.	GEPR.	V-STAND	ÄNDERUNG
12.12.1998	ge	p		

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 16.12.1999 IM AMTSBLATT für den LK Celle BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN TRITT DAMIT AM 16.12.1999 IN KRAFT.

WINSEN (ALLER), DEN 23.12.1999

(GEMEINDEDIREKTOR)

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WINSEN (ALLER), DEN 25.01.2001

(GEMEINDEDIRECTOR)

GEMEINDE WINSEN (ALLER) 5 LANDKREIS CELLE

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 38 "HINTERES SANDFELD" IM ORTSTEIL WINSEN (ALLER) DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) - LANDKREIS CELLE

1.0 VORBEMERKUNG

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 3.11.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Hinteres Sandfeld" im Ortsteil Winsen (Aller) einschließlich einer örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am Aufstellungsverfahren mit Schreiben vom 06.03.1997 beteiligt.

Die vorzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 11.12.1995 bis zum 22.12.1995 durchgeführt.

In seiner Sitzung am 21.10.1997 hat der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Winsen (Aller) dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 "Hinteres Sandfeld" im Ortsteil Winsen (Aller) einschließlich der Entwurfsbegründung und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung zugestimmt und beschlossen, diese Entwurfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 27.08.1998 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 03.09.1998 bis 09.10.1998.

Die Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte in der Ratssitzung am 17.12.1998.

Der Beschluß gem. § 10 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 08.07.1999 gefaßt.

2.0 ERFORDERNIS DES AUFSTELLUNGS-VERFAHRENS

Die Gemeinde Winsen (Aller) hat in der Vergangenheit durch die Aufstellung einer Vielzahl von Bebauungsplänen den kontinuierlichen Ausbau der Gemeinde zu einem ländlich geprägten, aber mit einer gut ausgebauten Infrastruktur ausgestatteten Wohnstandort eingeleitet.

So sind gerade im Bereich der Ortslage Winsen (Aller) vielfältige Baugebiete entstanden. Einzelne dieser Gebiete sind bereits mehrere Jahrzehnte alt, aber es sind auch neue Gebiete entstanden, die erst kurzfristig bebaut wurden.

Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang das kontinuierliche Anwachsen der Bevölkerung. Die Bautätigkeit führte nicht nur dazu, daß die Veränderungen der Ansprüche an den Wohnraum der eigenen Bevölkerung abgedeckt wurde. Winsen (Aller) war in der Vergangenheit auch besonders attraktiv für den Zuzug von außen.

Entscheidend hierfür ist einmal die Nähe zum Raum Celle, der in ca. 12 km Entfernung östlich von Winsen (Aller) liegt, zum anderen hat hierzu aber auch die Nähe und gute Verbindung zum Großraum Hannover beigetragen, der über die A 7 in ca. 20 Minuten zu erreichen ist.

Der auch weiterhin vorhandenen Nachfrage steht kein qualitativ und quantitativ gleichwertiges Angebot mehr gegenüber. Die geringe Zahl der verfügbaren Grundstücke hat bereits dazu geführt, daß die Preise so stark gestiegen sind, daß selbst die zur Abdeckung des Eigenbedarfes erforderlichen Grundstücke nicht mehr verfügbar sind.

Hieraus ergibt sich das dringende Erfordernis neue Flächen für die Errichtung familiengerechter Bebauungen bereitzustellen.

Die Gemeinde Winsen (Aller) hat daher im Rahmen ihrer 9. F-Plan-Änderung mehrere neue Entwicklungsflächen für Wohnbebauungen dargestellt, für die nun die erforderlichen Bebauungspläne aufgestellt werden. Hierzu gehört auch der Plan Nr. 38.

3.0 PLANGEBIET

3.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Nordosten der Ortslage Winsen (Aller) östlich der L 298 - "Waller Straße".

Der Planungsbereich umfaßt ein Gebiet in der Größenordnung von 40.7 ha.

Derzeitige Nutzung	Größe [qm]
FL-Bestand'	
Straßenverkehrsflächen	10155,20
Wohnbauflächen	16343,58
Gemischte Bauflächen	1643,63
Waldflächen	230017,53
Landwirtschaftsflächen	148896,41
Gesamt in Ha	40,70

Durch die Planungen werden die folgenden Nutzungsänderungen eingeleitet:

Zukünftige Nutzung	Größe [qm]
Straßenverkehrsfläche	34684,73
Wohnbauflächen	208991,85
Gemischte Baufläche	2817,97
Gemeinbedarfsflächen	5573,38
Grünflächen	16992,61
Waldflächen	138048,99
Gesamt in Ha	40,71

3.1 Geltungsbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Südgrenze des nördlich tangierenden Wirtschaftsweges (Nordgrenze der Flurstücke 82/3 und 73/1

Im Osten durch die Ostgrenze und deren nördliche Verlängerung bis zum Wirtschaftsweg des Flurstückes 140

Im Süden durch die Nordgrenze der Straße "Am Sandfeld", der Westgrenze des Flurstückes 251/81, den Südgrenzen der Flurstücke 251/23 und 91/11 sowie der Ost- und Südgrenze des Flurstückes 91/10.

Im Westen durch die Ostgrenze der "Waller Straße"

3.2 Entwicklung der Bevölkerungs- und Beschäftigtenstruktur

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen quantitative Veränderungen der vorhandenen Nutzungsstruktur vor. Die Größe der für eine Wohnbebauung vorgesehene Entwicklungsfläche von ca. 22.5 ha führt, setzt man eine Wohnungsbelegungsdichte von 2,5 Personen bei 12 WoE/ha an, zu einem Zuwachs in der Größenordnung von ca. 675 Einwohnern. Mit diesem Bebauungsplan setzt die Gemeinde das städtebauliche Leitbild um, das eine vorrangige Weiterentwicklung des Zentralortes zum Ziel hat.

4.0 UMWELT-, NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Mit der Entwicklung des Planungsgebietes ist eine Beeinträchtigung der Natur und auch des Landschaftsbildes verbunden. Dieses trifft für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 in besonderem Maße zu, da nicht nur landwirtschaftlich genutzte Flächen in die Bebauung einbezogen werden, sondern auch angrenzende Waldbereiche umgenutzt werden.

Die damit verbundenen Auswirkungen werden nachfolgend näher betrachtet und die aufgrund des Eingriffes erforderlichen Maßnahmen dargelegt.

4.1 Bestandsbewertung

Die Ausgangssituation wird dadurch geprägt, daß der größere unbebaute Teil des Planungsbereiches land- und forstwirtschaftlich genutzt wird.

Nur der westliche Teilbereich an der "Waller Straße" wird bereits durch eine vorhandene Wohnbebauung geprägt.

Bedeutsame Grün- sowie sonstige naturräumliche Elemente stellen die Waldbereiche im Nordwesten, im Nordosten und im Osten dar.

Abb.1: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Die nachfolgende Einschätzung der Situation sowie die durchgeführte Bilanzierung der Maßnahme legt dar, in welcher Form (quantitativ und qualitativ) der Ausgleich erfolgt.

4.1.1 Boden- und Wasserhaushalt

Der Bereich liegt im Nahbereich der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerkes Winsen (Aller). Die Filterwirkung der Deckschichten ist gegeben. Geringe bis mittlere Empfindlichkeit der Bodenwasserverunreinigung.

Der Untersuchungsbereich wird z.Z. intensiv ackerbaulich sowie forstwirtschaftlich genutzt. Die bebauten Teilbereiche haben dagegen nur eine geringe Bedeutung. Hieraus folgt:

- auf den Ackerflächen sind die natürlichen Bodenfunktionen (Stoff- und Energiefluß) bereits heute erheblich eingeschränkt
- die für Straßen und für die Bebauung versiegelten Flächen verlieren vollkommen ihre natürlichen Bodenfunktionen
- die geplanten Gartenbereiche erhalten die natürlichen Bodenfunktionen
- den Waldflächen kommt eine erhebliche Bedeutung für das Schutzgut Boden zu.

Eine Beeinträchtigung im Hinblick auf den Boden- und Wasserhaushalt ist somit gegeben. Vermieden kann diese Beeinträchtigung nur durch den Verzicht auf eine Umwandlung der Flächen in Bauland.

Ein Ausgleich kann jedoch erzielt werden, wenn die Versiegelung innerhalb des Wohngebietes so begrenzt wird, daß das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet versickern kann.

Dieses kann erreicht werden, wenn die bauliche Verdichtung gering gehalten wird und die Verkehrsflächen so dimensioniert werden, daß entsprechende Maßnahmen zur Versickerung vorgesehen werden können.

4.1.2 Klima/ Luft

Das Untersuchungsgebiet liegt im durch feuchtgemäßigten Westwind geprägten Bereich. Kleinklimatisch haben die Freiflächen im Untersuchungsgebiet (heutige Ackerflächen) Bedeutung für die Kaltluftproduktion.

Einschränkend hinsichtlich des Schutzgutes Klima/ Luft wirken sich jedoch die südlich angrenzenden Wohngebietsflächen (antropogener Einfluß) aus.

Insgesamt gesehen hat somit der Untersuchungsbereich lediglich eine mittlere bis geringe Bedeutung bzgl. des Schutzgutes Klima/ Luft.

4.1.3 Arten- und Lebensgemeinschaften

Die Ackerflächen stellen weitgehend Biotopstrukturen mit geringer Bedeutung und geringer struktureller Vielfalt dar. Das Vorkommen und der Anbau kultivierter Arten sowie die starke Nutzungs- bzw. Pflegeintensität haben zu einer stark eingeschränkten Lebensraumfunktion für Flora und Fauna geführt.

Die Randzonen der landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen besitzen ebenfalls kaum Bedeutung für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften, da durch den Einsatz chemischer Mittel sowie durch die maschinelle Bewirtschaftung die Bildung einer bedeutenden Ackerwildkrautflora oder Saumvegetation verhindert wurde.

Die Waldflächen stellen weitgehend Biotopstrukturen mit mittlerer Bedeutung dar. Der durch Wohnbebauung veränderte Bereich verliert diese Funktion.

4.1.4 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild in dem Untersuchungsgebiet ist heute durch neuere Wohnbebauung, der ackerbaulich genutzte Flächen und kleinere Waldstücke vorgelagert sind, gekennzeichnet .

Die Gestaltung des neuen Ortsrandes stellt erhöhte Anforderungen an die Bauleitplanung. Eine Eingrünung des Baugebietes ist erforderlich. Die das Landschaftsbild beeinflußenden Waldbereiche sollen auch zukünftig das Erscheinungsbild bestimmen.

4.2 Einschätzung der Auswirkung

Nachhaltige ökologische Risiken sind mit der Realisierung der Maßnahmen nicht verbunden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft erfordern jedoch konkrete Kompensationsmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Maßnahmen in diesem Sinne sind:

- Baumanpflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Grundstücksflächen,
- Anlage eines Saumgehölzstreifens
- Erhalt oder Ersatz der Gehölzbestände
- Grüngestaltung des Kinderspielplatzes

Der Umfang leitet sich aus der nachfolgend aufgeführten Bilanzierung der einzelnen Flächenarten des Bestandes und des Zustandes nach Planrealisierung ab.

4.3 Bewertungsrahmen der Bilanzierung

Die ökologische Wertigkeit ergibt sich als Ergebnis einer Multiplikation der nachfolgenden Faktoren:

- Flächengröße
  (einheitlich in ha oder qm)
- Biotoptyp,
  entsprechend dem Bewertungsrahmen Rheinland-Pfalz
  Dem Biotoptyp versiegelte Straße ist der untere Grenzwert 0,0 zugeordnet.

  Der Typ "Biotop nach § 28 NNatG" erhält den oberen Grenzwert 1,0.
- Bei Baugebieten werden nur die Freiflächenanteile der Baugebiete berücksichtigt.
  Faktor = Gesamtfläche x (1.0 - (GRZ x 1.5))

In der nachfolgenden Tabelle sind die jeweiligen Flächenansätze mit den dem Biotoptyp zugeordneten Faktor und dem Freiflächenanteil multipliziert und gruppenweise zusammengefaßt.

4.4 Zusammenfassung

Die Bewertung des Planbereiches "Hinteres Sandfeld" führt auf dieser Grundlage zu folgenden Ergebnissen:

Bewertung der Ausgangssituation	140 409
Bewertung der Planungssituation	146 591

Der Ausgangswert liegt unter der Bewertungsziffer der Planung.

Der Bebauungsplan sieht darüber hinaus ergänzende Festsetzungen vor:

Vegetationsfläche

Pro anzupflanzenden Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2.0 m Breite und im Mittel 10.0 qm vorzusehen.

220 * 20 = 4400 qm

Versickerungsflächen

Im Straßenraum ca 25%

33015,69 qm * 25% = 8253,9225

Baumanpflanzungen

Für je 150 qm Verkehrsfläche ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum im öffentlichen Straßenraum zu pflanzen.

33015,69 qm / 150 = 220 Stk

BEWERTUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Plan Nr.	Fläche	Faktor 1	Flächenart	Faktor 2	Bewertung
01	4400,00	0.8 - Vegetationsfläche			3520,00
02	8253,92	0.6 - Versickerungsfläche			4952,35
03	22000,00	0,2 - Baumanpflanzung			4400,00
					12872,35
					-13587,00

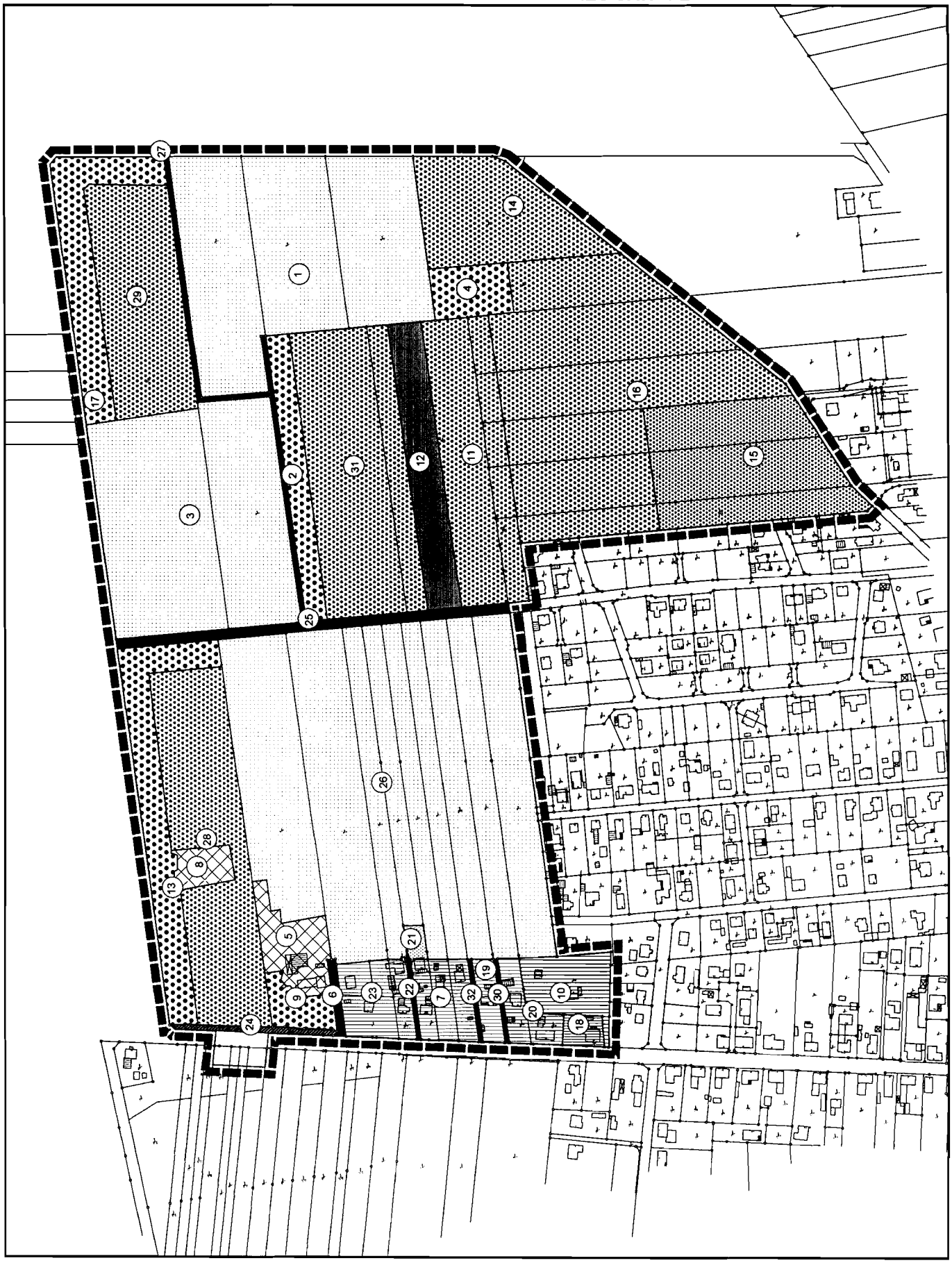


Abb.2: FLÄCHENBILANZ BESTAND

BEWERTUNG DER BESTANDSSITUATION

Plan Nr.	Fläche	Faktor 1	Flächenart	Faktor 2	Bewertung
12	8907,06	0.5 - Wald in Reinkultur - 0.5			2.226,76
15	20046,25	0.5 - Wald in Reinkultur - 0.7			7.016,19
14	13556,59	0.5 - Wald in Reinkultur - 0.8			5.422,64
29	17399,39	0.5 - Wald in Reinkultur - 0.8			6.959,76
11	17712,73	0.5 - Wald in Reinkultur - 0.8			7.085,09
28	22326,78	0.5 - Wald in Reinkultur - 0.8			8.930,71
31	26353,51	0.5 - Wald in Reinkultur - 0.8			10.541,40
16	45344,64	0.5 - Wald in Reinkultur - 0.8			18.137,86
9	2335,32	0.5 - Wald in Reinkultur - 1.0			1.167,66
4	3625,99	0.5 - Wald in Reinkultur - 1.0			1.812,99
2	5850,71	0.5 - Wald in Reinkultur - 1.0			2.925,36
17	9416,11	0.5 - Wald in Reinkultur - 1.0			4.708,06
13	11332,70	0.5 - Wald in Reinkultur - 1.0			5.666,35
3	37943,14	0.3 - Intensive Land- /Forstwirtschaft			11.382,94
1	42085,25	0.3 - Intensive Land- /Forstwirtschaft			12.625,57
26	86048,23	0.3 - Intensive Land- /Forstwirtschaft			25.814,47
8	1966,59	0.1 - landwirtschaftliche Betriebsfläche			196,66
5	4702,01	0.1 - landwirtschaftliche Betriebsfläche			470,20
27	2586,58	0.1 - wassergebundene Decke			258,66
25	3493,32	0.1 - wassergebundene Decke			349,33
24	866,76	0.4 - unversiegelter Anteil - 0.6			208,02
6	602,19	0.0 - versiegelte Flächen - 1.0			0,00
22	346,00	0.0 - versiegelte Flächen - 1.0			0,00
30	327,24	0.0 - versiegelte Flächen - 1.0			0,00
32	321,09	0.0 - versiegelte Flächen - 1.0			0,00
18	1112,55	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.5			222,51
19	1658,28	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.8			530,65
20	2607,48	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.8			834,39
7	4223,12	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.8			1.351,40
23	4914,84	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.8			1.572,75
10	4854,99	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.9			1.747,80
21	607,19	0.4 - Hausgärten			242,88
					140.409,05

BEWERTUNG DER BESTANDSSITUATION

Plan Nr.	Fläche	Faktor 1	Flächenart	Faktor 2	Bewertung
3	641,72	0.4 - unversiegelter Anteil - 0.7			179,68
4	804,68	0.4 - unversiegelter Anteil - 0.7			225,31
14	1112,55	0.4 - unversiegelter Anteil - 0.6			267,01
13	939,75	0.4 - unversiegelter Anteil - 0.5			187,95
17	327,23	0.0 - Verkehrsfläche			0,00
18	174,61	0.0 - Verkehrsfläche			0,00
19	162,17	0.0 - Verkehrsfläche			0,00
20	9,21	0.0 - Verkehrsfläche			0,00
56	724,27	0.0 - Verkehrsfläche			0,00
21	574,05	0.0 - Verkehrsfläche			0,00
25	28,13	0.0 - Verkehrsfläche			0,00
16	321,10	0.0 - Verkehrsfläche			0,00
					160.178,02

BEWERTUNG DER PLANUNGSSITUATION

Plan Nr.	Fläche	Faktor 1	Flächenart	Faktor 2	Bewertung
18	11641,82	0.7 - Ausgleich und Ersatz			8.149,27
19	40184,86	0.7 - Ausgleich und Ersatz			28.129,40
33	2435,27	0.7 - Ausgleich und Ersatz			1.704,69
15	36568,39	0.6 - Maßnahmenflächen für Natur			21.941,03
13	17000,41	0.6 - Maßnahmenflächen für Natur			10.200,25
14	26004,50	0.6 - Maßnahmenflächen für Natur			15.602,70
12	464,86	0.6 - Maßnahmenflächen für Natur			278,92
11	1661,78	0.5 - Wald in Reinkultur			830,89
53	119,54	0.5 - öffentliche Grünflächen			59,77
8	424,72	0.5 - öffentliche Grünflächen			212,36
54	101,41	0.5 - öffentliche Grünflächen			50,70
9	3748,88	0.5 - öffentliche Grünflächen			1.874,44
10	1246,68	0.4 - priv.Grünfläche in GE-MI			498,67
58	3755,35	0.4 - priv.Grünfläche in GE-MI			1.502,14
46	1341,29	0.4 - priv.Grünfläche in GE-MI			536,52
52	1053,33	0.4 - priv.Grünfläche in GE-MI			421,33
51	682,14	0.4 - priv.Grünfläche in GE-MI			272,86
50	548,76	0.4 - priv.Grünfläche in GE-MI			219,50
61	1243,52	0.4 - priv.Grünfläche in GE-MI			497,41
57	3140,10	0.4 - priv.Grünfläche in GE-MI			1.256,04

BEWERTUNG DER PLANUNGSSITUATION

Plan Nr.	Fläche	Faktor 1	Flächenart	Faktor 2	Bewertung
16	1673,99	0.4 - Kinderspielplätze			669,60
20	315,91	0.1 - wassergebundene Decke			31,59
56	330,56	0.1 - wassergebundene Decke			33,06
3	128,19	0.1 - wassergebundene Decke			12,82
59	97,61	0.1 - wassergebundene Decke			9,76
55	622,78	0.1 - wassergebundene Decke			62,28
4	108,75	0.1 - wassergebundene Decke			10,88
1	241,82	0.1 - wassergebundene Decke			24,18
2	106,86	0.1 - wassergebundene Decke			10,69
62	129,05	0.1 - wassergebundene Decke			12,91
6	7762,00	0.1 - Pflasterflächen			776,20
48	340,95	0.1 - Pflasterflächen			34,09
49	452,49	0.1 - Pflasterflächen			45,25
5	21724,93	0.1 - Pflasterflächen			2.172,49
47	653,79	0.1 - Pflasterflächen			65,38
7	1288,22	0.0 - versiegelte Flächen - 1.0			0,00
17	380,82	0.0 - versiegelte Flächen - 1.0			0,00
45	9897,78	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.55			2.177,51
37	19752,00	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.55			4.345,44
40	2508,28	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.55			551,82
41	1045,63	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.55			230,04
42	2817,97	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.55			619,95
43	4262,16	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.55			937,68
44	3938,02	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.55			866,36
25	11936,92	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.55			2.626,12
21	10396,43	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.55			2.287,21
22	11174,51	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.55			2.458,39
23	5018,01	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.55			1.103,96
28	17660,61	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.55			3.885,33
27	12844,12	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.55			2.825,71
26	10862,70	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.55			2.389,79
38	10769,64	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.55			2.369,32
24	9682,57	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.55			2.130,17
39	4340,54	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.55			954,92
35	8011,99	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.55			1.762,64
36	13254,83	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.55			2.916,06
29	6461,29	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.55			1.421,48
30	8070,72	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.55			1.775,56
31	15499,16	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.55			3.409,82
60	5420,45	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.55			1.192,50
32	6183,49	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.55			1.360,37
34	5573,38	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.8			1.783,48
					146.591,70

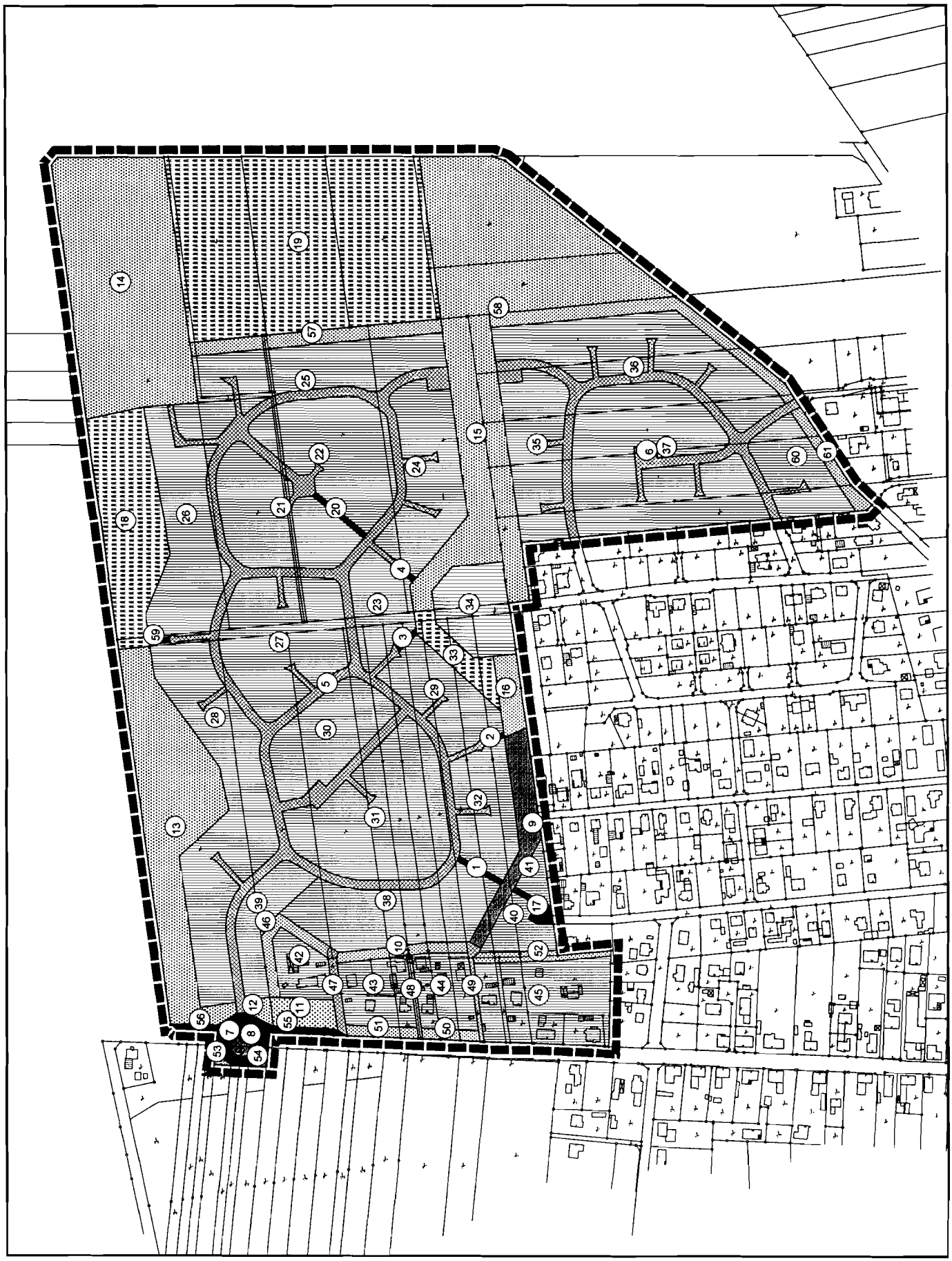


Abb.3: FLÄCHENBILANZ PLANUNG

GEMEINDE WINSEN (ALLER) - BP - 38 - "HINTERES SANDFELD"

AUSSCHNITT AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

5.0 EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE WINSEN (ALLER)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 - Ortsteil Winsen (Aller) wurde parallel zum 9. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes begonnen.

Die Festsetzungen leiten sich daher im wesentlichen aus den städtebaulichen Zielsetzungen der 9. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Winsen (Aller) ab.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Januar 1998 genehmigt.

Abweichungen ergeben sich aus den Flächenansprüchen zur Eingriffsregelung. Die städtebauliche Zielsetzung bleibt hiervon jedoch unberührt.

Der Bebauungsplan kann somit als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden.

6.0 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist in das Siedlungsgebiet eingebunden und grenzt im Süden und im Westen an bebaute Gebiete mit öffentlichen Erschließungsstraßen an. Im Plangebiet erforderliche Erschließungsleitungen können an die in den bereits vorhandenen Baugebieten liegenden Leitungen angeschlossen werden. Kapazitätsgrenzen werden hierbei nicht überschritten.

6.1 Elektrizität

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stromversorung Osthannover GmbH - Celle sichergestellt.

6.2 Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser stellt die Stromversorung Osthannover GmbH durch Anschluß an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Winsen (Aller) sicher.

6.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an die vorhandene zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Winsen (Aller) durch den Abwasserverband Matheide.

6.4 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenwasser sollen, soweit es der jeweilige Verschmutzungsgrad zuläßt, auf den jeweiligen Grundstücken flächenhaft verrieselt werden.

Probleme bezüglich der Verrieselung von unbelasteten Oberflächenwasser im Ortsteil Winsen sind der Gemeinde nicht bekannt.

Die Oberflächenentwässerung der Grundstücke erfolgt durch Versickerung der anfallenden Wassermengen innerhalb der Grundstücke.

Die extensive Bebauung der Grundstücke, die mit einer Grundflächenzahl von 0,3 maximal 30 % der vorhandenen Fläche einnehmen kann, reicht aus, in hinteren Grundstücksteilen Versickerungsmulden anzulegen. Bei aneinandergrenzenden Grundstücken wäre die Zusammenfassung dieser Versickerungsmulden zu einheitlichen Einrichtungen wünschenswert, da sich mit der Versickerung auch eine von der übrigen Gartengestaltung abweichenden Vegetation auf den Flächen einstellt.

6.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis Celle durchgeführt. Die zur Erschließung dienenden Verkehrsflächen sind so dimensioniert, daß sie von den Fahrzeugen für die Abfallbeseitigung problemlos benutzt werden können.

Alle Stichstraßen werden von den bis zu 10,5 m langen und 26 t schweren Abfallentsorgungsfahrzeugen nicht benutzt. Die Abfallbehälter sind an den Planstraßen zur Entsorgung bereitzustellen.

In den Bereichen, in denen ein direkter Zugang für die Entsorgungsfahrzeuge nicht gegeben ist, werden im Zusammenhang mit dem Bau der Erschließungsanlagen Stellflächen für die Sammelbehälter angelegt werden.

6.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird durch im Plangebiet zu verlegende Versorgungsleitungen - Wasser - mit Anschluß an die Leitungsnetze in tangierenden Straßenzügen sichergestellt.

Darüberhinaus sind zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung folgende Verbindungen notwendig:

Planstraße Q - Planstraße G

Am Glockenberg - Planstraße N/O

und evtl.

Schneller Ritt - Planstraße M

Die Realisierung wird durch besondere verkehrstechnische Maßnahmen vorgenommen, die die verkehrstechnische Trennung ermöglichen, die notwendigen Fahrten der Feuerwehr jedoch zulassen.

6.7 Gasversorgung

Die Landesgasversorgung Niedersachsen ist für die Versorgung des Baugebietes mit Gas zuständig.

6.8 Altlasten

Altablagerungen von Haus- und Gewerbemüll sind im Plangebiet nicht bekannt und wurden bisher auch nicht von anderer Seite bekannt gemacht.

Sollten bei den vorhabensbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten ist die zuständige Untere Wasser- bzw. Abfallbehörde umgehend zu unterrichten, gegebenenfalls sind die Arbeiten zu unterbrechen.

6.9 Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde sieht zur Realisierung der Planung die Einleitung eines Umlegungsverfahrens vor.

Die für die Erschließung und für öffentliche Maßnahmen benötigten Flächen werden somit im Rahmen der Umlegung verfügbar.

6.10 Kosten

Die im Plangebiet festgesetzten neuen Baugebiete sind z.Z. nicht ausreichend erschlossen. Für den Bau der internen Erschließungsanlagen sowie für den teilweise erforderlichen Umbau tangierender Straßen (Waller Straße im Westen) entstehen der Gemeinde Kosten.

Weiterhin entstehen der Gemeinde für die Anlage des Kinderspielplatzes, für die Errichtung des Kindergartens, für die Grüngestaltungen im Straßenbereich sowie für die Anlage der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Randbegrünung Kosten.

7.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND FESTSETZUNGEN DES B-PLANES

Der Bebauungsplan Nr. 38 bringt die Entwicklung, die die Gemeinde im Nordosten bereits durch die Aufstellung mehrerer Bebauungspläne eingeleitet hat, zum vorläufigen Abschluß.

Die neuen Bauflächen umfassen die vorhandenen Bereiche großräumig und führen die verschiedenen Siedlungsansätze zu einer abschließenden städtebaulichen Ordnung. Hierzu werden auch Bereiche in die Bebauung mit einbezogen, die heute noch Waldbestände darstellen.

Dieses ist erforderlich, da andere Flächen gleicher Größenordnung und städtebaulichen Lage nicht zur Verfügung stehen.

7.1 Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches ist so ausgelegt, daß eigenständige Erschließungsbereiche entstehen, die nicht zu Mehrbelastungen im angrenzenden Siedlungsraum führen.

Das Erschließungssystem sieht daher keine Verbindung der neuen Planungsabschnitte untereinander vor. Es wird ein größerer Erschließungsabschnitt Nord, der die Bereiche nördlich des Siedlungsrandes umfaßt, gebildet. Dieses Gebiet bekommt einen neuen Anschluß an die Waller Straße. Der kleinere, südöstlich gelegene Bereich wird mehrfach an bereits vorhandene Straßen angebunden. Hierdurch verteilt sich der Verkehr. Eine einseitige, lineare Belastung kann so vermieden werden.

Die überwiegenden Verkehrsvorgänge werden auf die den Planungsraum im Westen tangierende Landesstraße geleitet. Hierzu wird der Anschluß des Gebietes neu hergestellt. Die Größenordnung des Gebietes fordert einen leistungsfähigen Kreuzungsausbau. Hierzu wurde die Form eines Kreisels gewählt, da diese Bauform sichert, daß so die zahlreichen Zu- und Abgänge aus dem Plangebiet reibungslos in den Landesstraßenverkehr eingefädelt werden können.
Eine Belastung der bereits baulich genutzten Bereiche kann so auf ein Minimum reduziert werden.

Im Bereich der Einmündung gelten die Regelungen zur Sichtfreihaltung der Verkehrsstraßengesetzgebung.

Die erforderlichen Sichtdreiecke mit einer Anfahrtssichtweite von 10,00 m in der neuen Gemeindestraße,

gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der L 298 und von 200,00 m in Richtung Walle und 110,00 m in Richtung Winsen auf der L 298 sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzeln stehende Bäume ausgenommen, freizuhalten.

Für die innere Erschließung sind die Verkehrsflächen so dimensioniert, daß die Integration von verkehrsberuhigenden und gestalterischen Maßnahmen im Straßenbereich möglich ist, ohne daß hierdurch der Verkehrsfluß beeinträchtigt wird.

Durch umfangreiche Grünanpflanzungen, insbesondere im nördlichen und östlichen Randbereich aber auch in den Verkehrsflächen und auf den privaten Baugrundstücken soll sichergestellt werden, daß hier ein Baugebiet entsteht, welches großräumig in die Landschaftsstrukturen der Gemeinde Winsen (Aller) eingebunden werden kann.

Sowohl die Linienführung, als auch die Dimension der Verkehrsanlagen ermöglichen einen differenzierten Ausbau, um insbesondere verkehrsberuhigende Maßnahmen, sowie den Straßenraum begleitende Grünelemente integrieren zu können. Die Trassenbreite, die in der Regel 9,0 m beträgt, sichert, daß ein- oder beidseitig verlaufende Grünstreifen angelegt werden können.

Zur Vermeidung unnötiger Versiegelungen sollte die befestigte Fahrbahn eine Breite von 4,50 m möglichst nicht überschreiten. In den Grünstreifen sollen soweit sie nicht für das Abstellen von Kraftfahrzeugen benötigt werden, Bäume gepflanzt werden. Weiterhin können hier ein Teil der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht werden.

Neben der Abwicklung der notwendigen Verkehrsabläufe sollen die Straßenbereiche auch dem Aufenthalt dienen. Hierfür sind Verkehrsflächengestaltungen erforderlich, welche beide Belange berücksichtigen.

RUHENDER VERKEHR

Flächen für den ruhenden Verkehr sind nicht gesondert ausgewiesen. Durch eine entsprechende Aufteilung der als Straßenverkehrfläche vorgesehenen Bereiche ist es jedoch möglich, innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche notwendige Parkplätze anzulegen. In der Regel ist jedoch davon auszugehen, daß der ruhende Verkehr auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht wird und die Möglichkeiten im öffentlichen Straßenraum nur bei darüberhinausgehendem Bedarf genutzt werden.

7.2 Art der Nutzung

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung resultieren zum einen aus der Vorprägung, die der Bebauungsplanbereich bereits durch die angrenzende Bebauung erfahren hat, sowie aus der Zielsetzung der Gemeinde Winsen (Aller), der aktuellen Nachfragesituation nach Grundstücken für Einfamilienhausbebauung zu entsprechen.

Für den bebaubaren Bereich des Bebauungsplanes wird die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet getroffen. Diese Flächennutzung entspricht auch den angrenzenden Siedlungsbereichen.

Als Grundflächenzahl wird 0,3 festgesetzt. Diese Größenordnung reicht aus, um die hier gewünschte Form der offenen und großzügigen Einfamilienhausbebauung zu realisieren.

Für die Ausnutzung sind die veränderten Regelungen der Baunutzungsverordnung bedeutsam. Nutzflächen in Dachgeschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnug sind, sind nicht mehr auf die Geschoßflächenzahl anzurechnen.

Bei dem Grundstückszuschnitt und bei der Bebauung ist zu berücksichtigen, daß entsprechend den Regelungen der Baunutzungsverordnung nur die 50 %ige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für weitere befestige Flächen erfolgen darf.

Bei Grundstückszufahrten, Terrassenbefestigungen und Wegebau ist daher darauf zu achten, daß von der Möglichkeit nicht versiegelnder Befestigungen Gebrauch gemacht wird (wassergebundene Decke, Rasenwaben oder Rasengittersteine).

Überschreiten der Grundflächenzahl nur für Terassen bis 50 qm zulässig.

7.3 Bauweisen

Der Bebauungsplan setzt fest, daß für die neuen Baugebiete mit Ausnahme des direkt an die vorhandene Bebauung angrenzenden Bereichs, nur Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise zulässig sind. Diese Festsetzung dient dazu, die künftige Bebauung an die Vorprägung durch die angrenzende Bebauung anzupassen und den bestehenden Siedlungscharakter nicht zu stören.

- Beachtung der empfindlichen Ortsrandsituation

- Traufhöhenregelung (max 4,0 m)

In den bereits baulich genutzten Bereichen sowie in dem angrenzenden Bereich, wird die offene Bauweise festgesetzt. Dieses sichert den Bestand und die Weiterentwicklung der vorhandenen Struktur.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan sieht einen Abstand von 5,00 m zu den Straßenbegrenzungslinien vor und bezieht einen der jeweiligen Situation entsprechenden Bereich in die überbaubare Grundstücksfläche mit ein.

In den untergeordneten Erschließungswegen reduziert sich dieser Abstand noch auf 3,0 m.

Die Lage der Gebäude auf den Grundstücken wird somit nicht eng geregelt, sondern läßt individuelle Entscheidung der Bauherren zu.

Nebenanlagen sind jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiedurch soll erreicht werden, daß nach Möglichkeit die Haupt-und Nebengebäude als bauliche Einheit errichtet werden.

7.5 Grünflächen

7.5.1 Kinderspielplatz

Der Bebauungsplan sieht in zentraler Lage eine Fläche für die Anlage eines Kinderspielplatzes vor. Der Kinderspielplatz grenzt direkt im Süden an ein bereits als Kinderspielplatz festgesetzten Bereich und im Osten an das als Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehene Grundstück an.

Mit dem Baugebiet ist diese Einheit duch vielfältige Wegebeziehungen, die auch das bereits vorhandene Gebiet miteinbeziehen, verbunden.

Die Entfernung des Kinderspielplatzes zur westlichen Bebauung liegt innerhalb der anzustrebenden Entfernung von 400 m.

Die Größenordnung des Kinderspielplatzbedarfs ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38. Laut Nieders. Spielplatzgesetz ist für ein Wohngebiet die Ausweisung einer Kinderspielplatzfläche in der Größenordnung von 2 % der Bruttogeschoßfläche, jedoch mindestens 300 qm, erforderlich.

Für das Plangebiet ergibt sich aufgrund der Berechnungsformel ein Wert von 4500 qm erforderlicher Spielplatzfläche.

Der Bebauungsplan deckt mit der zentralgelegenen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz", der eine Größenordnung von ca. 1300 qm hat, lediglich ein Drittel des Bedarfes ab.

Zusätzlich wird daher ein Teilbereich des neuanzulegenden Saumgehölzstreifen im Osten als Kinderspielplatz vorgesehen. Die Randlage ermöglicht es, hier eine Anlage zu errichten, die einen anderen Charakter hat. Eine gesonderte Flächendarstellung erfolgt nicht, da eine Integration der Anlage in den dort neuentstehenden Erholungswald unter besoderer Berücksichtigung der örtlichen Situation (Baumbestand u.ä.) erfolgen muß. Erschwernisse zu anderen Baugebieten ergeben sich nicht, da der Abstand zu angrenzenden Räumen so gestaltet werden kann, daß keine Konflikte entstehen können.

Beim Ausbau der Kinderspielplätze ist darauf zu achten, daß hier nicht unnötig Flächen versiegelt werden. Die notwendigen Wege- und Bereichsbefestigungen sind mit wassergebundenen Decken auszuführen, die die Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate verhinern.

Im Bereich des Kinderspielplatzes sind nur solche Pflanzen, Sträucher und Bäume anzupflanzen, die ungiftig oder mindergiftig sind.

7.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der Bebauungsplan sieht Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bindend vor. Hierdurch soll erreicht werden, daß einerseits die Grundstücke untereinander, andererseits auch zum jeweiligen Straßenraum sowie zum übergeordneten Landschaftsraum im Norden und Osten hin eingegrünt werden.

Die Festsetzungen erfolgen jedoch nicht durch die Darstellung von Flächen innerhalb des Bebauungsplanes sondern durch Anforderungen, die an bestimmte Flächen gestellt werden. Die Festsetzungen im einzelnen sichern, daß im Zusammenhang mit der Baugenehmigung auch die Anpflanzungen erfolgen müssen.

Auch diese Festsetzungen bewirken Maßnahmen, die zum Ausgleich des Eingriffes, den die Entwicklung des Baugebietes an dieser Stelle bedeutet, beigetragen.

7.6.1 Kinderspielplatz

Zur Einbindung werden besondere Anforderungen an die insbesondere randliche Eingrünung gestellt. So setzt der Bebauungsplan fest, daß die Kinderspielplatzfläche allseitig mit einer mindestens 3,0 m breiten freiwachsenden Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen ist. Dabei sind insgesamt auf der Fläche mindestens 5 Laubbäume zu pflanzen.

7.6.2 Straßenbäume

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind entsprechend der textlichen Festsetzung und den Einträgen im Bebauungsplan Bäume vorzusehen.
Der Bebauungsplan definiert hierzu Aufweitungen und Kurvensituationen die zur Grüngestaltung des Straßenbereiches im Sinne einer besonderen Akzentuierung städtebaulich wichtiger Straßenabschnitte beitragen sollen.

Diese sollen zum einen dazu dienen, das Wohngebiet entsprechend der dörflichen Vorprägung in geeigneter Weise zu durchgrünen, zum anderen sollen sie jedoch auch eine gewisse verkehrsberuhigende Wirkung ausüben. Darüberhinaus sind diese Bäume für die Bilanzierung des Eingriffes in den Naturhaushalt und des Landschaftsbildes erforderlich.

7.6.3 Grundstücksbepflanzungen

Innerhalb des Wohngebietes wird durch textliche Festsetzungen gesichert, daß die Grundstücke ein Mindestmaß an Durchgrünung erfahren. So setzt der Bebauungsplan fest, daß pro 300 qm Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist.

Dieses sichert, daß unabhängig von den individuellen Hausgärtengestaltungen pro Grundstück, je nach Größe, 2 bis 3 standortgerechte Bäume gepflanzt werden.

7.6.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan sieht aufgrund notwendiger Kompensationsmaßnahmen im Süden eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vor, welche

- die durch das Baugebiet verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgleicht,
- eine landschafts- und siedlungsgerechte Einbindung des neuen Baugebietes,
- falls notwendig, die Ableitung und Rückhaltung von im Baugebiet anfallendem Regenwasser übernehmen und
- aufgrund der Art und Weise der Bepflanzung und Anlage dieser Fläche bedeutende Lebensraumfunktionen

übernimmt.

Die Ausgestaltung dieser Fläche wird durch textliche Festsetzungen geregelt.

Zusätzlich kann diese Fläche eine besondere Bedeutung für die regionalen Fuß- und Radwegeverbindungen erhalten. Eine Unterbrechung der Anpflanzungen in diesem Bereich für die Anlage eines Fuß- und Radweges in einer Breite von maximal 3,0 m ist zulässig.

7.6.5 Pflanzenarten

Für die Anpflanzungen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Gehölze zu wählen, um sicherzustellen, daß das neue Baugebiet in angemessener regional-typischer Weise in den bestehenden Siedlungsraum von Südwinsen eingegliedert wird.
Darüberhinaus erfordert die Ortsrandsituation eine besondere Beachtung bei der Auswahl der Pflanzen.

Für die für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind ausschließlich landschaftstypische Bäume und Sträucher vorzusehen. Die nachfolgende Liste gilt für die zu verwendenden Anpflanzungen als Anhaltspunkt.

1. Bäume I. Ordnung

Acer plantanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus silvatica - Buche
Fraxinus exelsior - Esche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

2. Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Prunus avium - Vogelkirsche

3. Sträucher

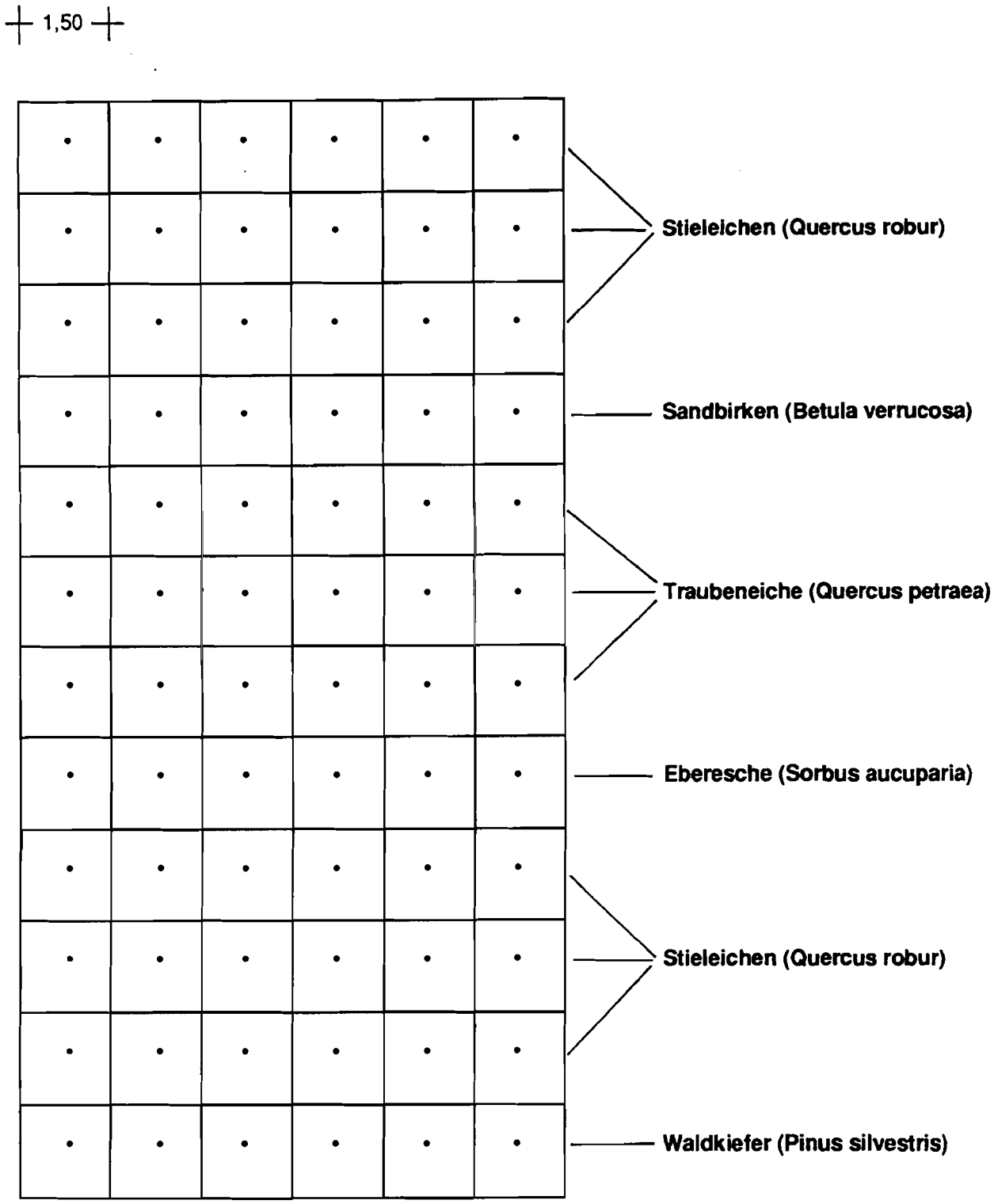
Coryllus avellana - Haselnuss
Cornus sanguinea - Hartriegel
Crataegus monogyna - Weissdorn
(nicht geeignet in Bereichen mit gewerbl. Obstanbau)
Rhamnus fragula - Faulbaum
Salix caprea - Salweide
Ilex aquifolium - Stechpalme
Sambucus nigra - Schw.Holunder
Sambucus racemosat - Traubenholunder
Viburnum opulus - gem.Schneeball

4. Straßenbäume I. Ordnung

Aps acer Pseudoplatanus - Bergahorn
Qr quercus robur - Stieleiche
Tc tilia cordata - Winterlinde

5. Straßenbäume II. Ordnung

Ac acer campestre - Feldahorn
Bp betula pendula - Sandbirke
Cb carpinus betulus-Hainbuche
So sorbus aucuparia - Eberesche



SCHEMA FÜR AUFFORSTUNG

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Klaus Freese, 31860 Hämelschenburg, Steiniger Weg 6, Telefon: 05155/7530, Telefax: 05155/8087

SCHEMA FÜR AUFFORSTUNG (NACH GRÜNPLANERISCHE UNTERSUCHUNG - FREESE - HÄMELSCHENBURG)

7.7 Immissionsschutz

7.8 Gestaltungsregelungen

Im einzelnen wurden die folgenden Festsetzungen getroffen:

7.8.1 Dächer

Insbesondere Dächer und Dachformen einer Siedlung stehen im besonderen Blickpunkt des Betrachters.

Die Verwendung von orts- und regionstypischen Dachsteinen und -formen ergeben ein harmonisch-einheitliches Bild der Dachlandschaft, welche in besonderen Maße den ersten Eindruck eines neuen Siedlungsbereiches prägt.

Bezüglich der Farbgestaltung der Dachflächen sollen keine gesondert geregelten Anforderungen gestellt werden. Die Erfahrungen in neuen Wohnbereichen haben ergeben, daß die Dächer größtenteils auch ohne rechtliche Bindungen mit ortsüblichen Materialien und insbesondere auch Farben eingedeckt werden. Ungewünscht und damit auch ausgeschlossen sind hingegen glasierte Oberflächen, da sie optisch immer negativ in Erscheinung treten (Reflektion).

Bezüglich der Form der Hauptdächer sowie auch der Dachaufbauten und der Dachneigung sind ebenfalls einschränkende Vorschriften vorgesehen.

In Niedersachsen und auch im Winsener Raum sind die Dächer üblicherweise als symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer ausgeführt worden. Diese Dachformen sollen auch weiterhin maßgeblich sein, damit keine Fremdformen die einheitliche Erscheinung benachteiligen.

7.8.2 Einfriedungen

In meisten Städten und Gemeinden Niedersachsens wie auch in Winsen (Aller) und seinen Ortsteilen zeigt sich, daß eine vielzahl der baulichen Anlagen durch Einfriedungen vom öffentlichen Straßenraum getrennt sind. Dieses gilt auch für das Erscheinungsbild neuerer Wohnbaubereiche.

Verhindert werden soll im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift jedoch die Anordnung ort- und regionsuntypischer Bauvorhaben und -materialien. Deshalb wird, um auch Einfriedungen sicherzustellen, daß die für die Gemeinde Winsen (Aller) geltenden Gestaltungsanforderungen eingehalten werden, daß die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als Steinmauer, als lebende Hecke oder als Holzzaun mit vertikaler Gliederung (Holzstakettenzaun) errichtet werden dürfen.

Damit die Einfriedung jeweils nicht zu sehr in den Vordergrund tritt, wird parallel dazu geregelt, daß die Höhe der Einfriedungen nicht höher als 140 cm sein darf. Bezugspunkt für diese Höhe ist die Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche/Erschließungsstraße.

8.0 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft P & R
Olbersstraße 2
30519 Hannover
Tel. 0551-83 58 60

Hannover, den 12.12.1998

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 21.10.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

Die Begründung hat in der Zeit vom 03.09.1998 bis 09.10.1998 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer wurden am 27.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat der Gemeinde hat die Begründung in seiner Sitzung am 08.07.1999 beschlossen.

Winsen (Aller), den 08.07.1999

GEMEINDE WINSEN (ALLER) L.S. LANDKREIS CELLE

i.V.

Der Gemeindedirektor

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)

MI — MISCHGEBIET (§ 6 BAUNVO)

KIGA — GEMEINBEDARFSFLÄCHE KINDERGARTEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

0.3 — GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ

0.6 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ

BAUWEISE, BAUGRENZEN

ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE

O — OFFENE BAUWEISE

NATUR UND LANDSCHAFT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG MIT KENNZEICHNUNG DER MASSNAHMENBEREICHE 1 - 4

VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

ABWASSER

ELT. TRAFOSTATION

GRÜNFLÄCHEN - ÖFFENTLICH / PRIVAT

S — SCHUTZGRÜN

P — PRIVATE GRÜNFLÄCHE

KINDERSPIELPLATZ

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG FUSSWEG

PRIVAT — STRASSENVERKEHRSFLÄCHE PRIVAT

ZU- UND ABFAHRTSVERBOT - KEINE NEUEN EINFAHRTEN ZULÄSSIG

BAUVERBOTSZONE NEBENANLAGEN UNZULÄSSIG (Z.B. GARAGEN, CARPORT, WERBEANLAGEN)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

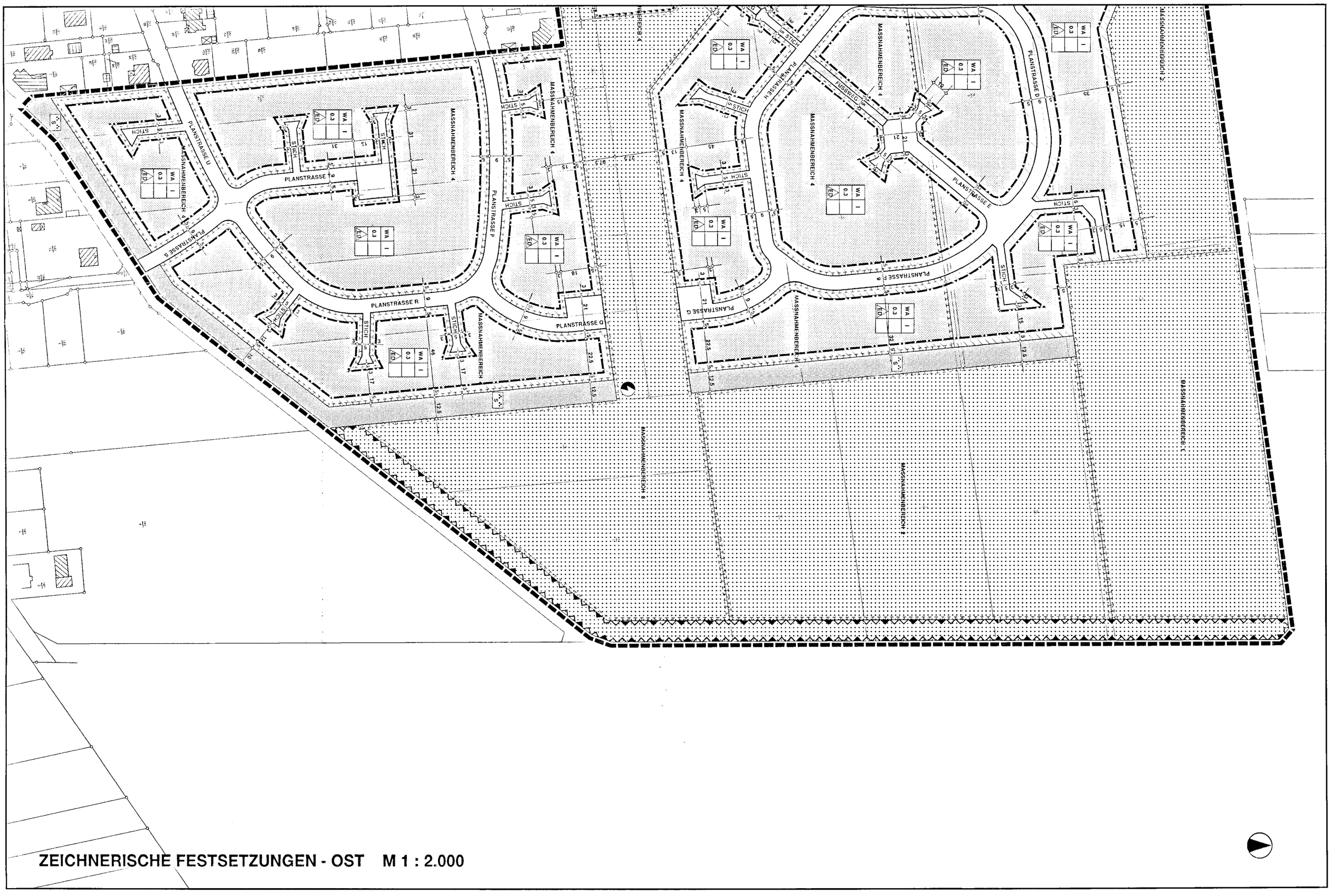
SICHTDREIECK

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR BRANDAUSBREITUNG

FLÄCHEN DIE MIT EINEM GR - FR ZU BELASTEN SIND

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN - WEST M 1 : 2.000



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN - OST M 1 : 2.000

0.0 Fassung der Baunutzungsverordnung

Die Festsetzungen basieren auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes zu Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO).

2.0 Trauf- und Firsthöhen

Die Traufhöhe eingeschossig zulässiger Bebauung darf maximal 4.5 m und die Firsthöhe maximal 10.0 m betragen. Die Werte sind zur jeweils nächstgelegenen Verkehrsfläche zu messen.

3.0 Pflanzfestsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Straßenverkehrsfläche

Für je 150 qm Verkehrsfläche ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum im öffentlichen Straßenraum zu pflanzen.

Pro anzupflanzenden Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2.0 m Breite und im Mittel 10.0 qm vorzusehen.

Baugebiet

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist je 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzten.

Kinderspielplatz

Der in der Planzeichnung festgesetzte Kinderspielplatz ist allseitig mit einer mindestens 3.0 m breiten freiwachsenden Hecke einzugrünen, die überwiegend aus standortgerechten, im Naturraum heimischen Laubgehölzen besteht.

Auf der Fläche sind mindestens 5 Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.0 Brandschutzstreifen

Brandschutzstreifen-Wald

Es sind nur Laubbaumanpflanzungen ohne Unterwuchs zulässig.

Brandschutzstreifen-Private Grünfläche

Es sind nur Laubbaumanpflanzungen und Hecken zulässig.

5.0 Regelungen für die Anlage und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Öffentlicher Anpflanzungen

Die Durchführungen der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Bereich sind in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen vorzunehmen.

Privater Anpflanzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen im privaten Bereich sind in der ersten Pflanzperiode nach Bezug des Gebäudes vorzunehmen.

Erhaltung

Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls mit Nachpflanzungen aufzufüllen.

Pflanzenarten

Für alle Anpflanzungen sind standortheimische Bäume und Sträucher in Anlehnung an die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Liste zu verwenden.

Für Laubbaumanpflanzungen sind Bäume mit einem Stammumfang größer 16 cm zu verwenden.

In den Saumgehölzen sind hochwachsende Sträucher (min 2.0 m) zu verwenden.

8.0 Natur und Landschaft

Die in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind durch in den im

Plan gekennzeichneten Bereichen entsprechend nachfolgenden Maßgaben, die der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft dienen, zu gestalten.

Bereichskennzeichnung 1:
Die Flächen sind zu pflegen und es sind Entwicklungsmöglickeiten zu schaffen.
Erhaltung aller Alteichen, Auslichten der Waldkiefern, Schonung einzelner, gesunder Exemplare. Einzelne Neuanpflanzungen.
Das in der Begründung enthaltene Schema für Aufforstung dient hierzu als Anhaltspunkt.

Bereichskennzeichnung 2:
Die Flächen sind neu aufzuforsten.
Die Pflanzungen sind so anzulegen, daß sich ein artenreiches freiwachsenes Gehölz entwickeln kann.
Das in der Begründung enthaltene Schema für Aufforstung dient hierzu als Anhaltspunkt.
Die Anlage von Fuß-/Radwegeverbindung in einer Breite von max. 3.0 m ist zulässig.

Bereichskennzeichnung 3:
Die Flächen sind qualitativ zu verbessern.
Umtrieb der Kiefern-Monokultur und Neuaufforstung mit Stieleiche (Quercus robur) und Traubeneiche (Quercus petraea) sowie Sandbirke (Betula verrucosa), Vogelbeere (Sorbus aucuparia) und geringen Anteilen von Waldkiefern (Pinus silvestris).
Das in der Begründung enthaltene Schema für Aufforstung dient hierzu als Anhaltspunkt.

Bereichskennzeichnung 4:
Bei der Bebauung ist zubeachten:
Der Eichenbestand (Stammumfang > 60 cm ist zu erhalten soweit sie nicht im Bereich zulässiger Bauten liegen oder der Abstand zwischen Baum und der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand weniger als 5.0 m beträgt.
Bei natürlichem Abgang von Laubbäumen und für die nach vorstehender Regelung gefällten Bäume sind gleichartige Neuanpflanzungen mit einem Stammumfang > 16 cm vorzunehmen.

7.0 Müllsammelstellen

In den Seitenräumen der Einmündungsbereiche der Sticherschließungswege in die jeweilige Planstraße sind Stellflächen zur Entsorgung (Müllsammelstelle) bis zu 2.0 qm für die jeweils durch den Stich erschlossenen Grundstücke zulässig.

8.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf der als zu belastend gekennzeichneten Fläche auf dem Baugrundstück für den Gemeinbedarf ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit einzurichten, das Wendevorgänge entsprechend einem Wendehammer mit d = 21 m zu läßt.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §§56,97 und 98NBauO)

1.0 Dächer

1.1 Dachform

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer auszuführen.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchdächer etc. sowie Dacheinschnitte sind bis zu 50 % der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig.

1.3 Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad, die der Nebengebäude mit mindestens 20 Grad auszuführen.

Dachaufbauten und Carports sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen.

1.4 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur kleinteilige Dachsteine oder -ziegel unter Ausschluß glasierter Oberflächen zulässig.

2.0 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, dürfen nur als Steinmauer, als lebende Hecke oder als Holzzaun mit vertikaler Gliederung errichtet werden.

Die Höhe der Einfriedungen auf den Grenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 1.4 m, bezogen auf die Oberkante Erschliessungsstraße bzw. nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

HINWEIS

Die Flächen der erforderlichen Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzeln stehende Bäume ausgenommen, freizuhalten.