

I. Allgemeine Begründung / Entwicklung aus dem Fl.N.Plan

Für das im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde (Fassung 1976/77) im Südwesten des Ortsteiles SÜDWINSEN dargestellte MD (= Dorfgebiet) soll anschließend an den Bebauungsplan Nr.23 der vorliegende Plan aufgestellt werden, damit die Nachfrage nach Baugrundstücken mit Tierhaltungsmöglichkeiten nach erfolgter Erschließung gedeckt werden kann.

II. Besondere Merkmale des Planes

Auf Kartenunterlage 1:1000 - Herausgeber Katasteramt Celle, das der Gemeinde auch die Vervielfältigungserlaubnis erteilt hat - werden für den Geltungsbereich, der sich aus dem Flächennutzungsplan und den bereits zu anderen Beb.plänen gehörenden Nachbarflächen ergibt, die zeichnerischen und ergänzenden Textfestsetzungen getroffen.

Das Plangebiet liegt zwischen Bahnlinie nach Wietze und der Bebauung entlang der Posener Straße. Es wird im Westen in Verlängerung der Westgrenze des nördlich anschließenden Planbereiches NR.23 begrenzt, weil die ursprüngliche Fortsetzung bis zum bebauten Grundstück 18/2 in der Änderungsfassung 1979/80 des Fl.N.Planes wieder herausgenommen werden soll.

Als Art der baulichen Nutzung ist MD = Dorfgebiet festgesetzt, hier zum Zweck der Ansiedlung von Bauwilligen mit Tierhaltung und ggf. -Zucht (z.B. Pferde, Schafe). Daher sind einige der nach § 5 BauNVO zulässigen Nutzungsarten textlich ausgeschlossen worden: Tankstellen, Beherbergungsbetriebe, Sammlung und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, sonstige Gewerbebetriebe.

Außerdem ist zwecks Herabminderung möglicher Schall-Störungen für das nordwestlich benachbarte WA-Gebiet eine Gliederung des MD gemäß § 1(4)Nr.2 BauNVO in der Weise festgesetzt worden, daß nur Betriebe und Anlagen zulässig sein sollen, die an der Nordwestgrenze Plangebiet keine höheren Schall-Leistungspegel entstehen lassen als die für WA zulässigen (TA-Lärm Fassung 68), nämlich 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts (6-22 h / 22-6 h). Auf die Einhaltung der Bestimmungen über sonstige Immissionen wie Ruß, Geruch etc. ist ein HINWEIS auf die TA-Luft auf dem Plan vermerkt.

Schall-Schutz gegenüber Lärm des Eisenbahnbetriebes soll ggf. (falls dieser Lärm die im MD zulässigen Werte überschreitet) durch eine von der Gemeinde zu errichtende Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke erreicht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit I = eingeschossige Bauten zulässig - Dachausbau nach NBauO zu 2/3 möglich -, Grundflächenzahl 0,3 und Geschoßflächenzahl 0,4 ausgewiesen. Die Bauweise ist als offene festgesetzt.

III. Verkehrliche Erschließung

Eine Planstraße setzt am Bahnseitenweg an, durchquert den Planbereich und schließt an den Ansatz am Wendepunkt der Posener Straße an, der im Bebauungsplan NR.23 bereits festgesetzt wurde. Sie soll nur einseitigen Gehweg erhalten und braucht deshalb nur 7,5 m breit zu werden. Für vielleicht später doch ausgewiesene Fortsetzung der Erschließung Richtung Westen wird ein Straßenansatz jetzt bis an die Plangebietsgrenze festgesetzt. Der Seitenweg Fl.st. 18/3 entlang der Bahnlinie ist als Privatweg (Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) ausgewiesen, ein zweiter Privatweg führt vom östlichen Anfang der Planstraße

nach Norden und erschließt vier rückwärtige Grundstücke. Öffentliche Parkflächen sind als Längsstreifen mit einem Stück Straßenbegleitgrün zur Aufnahme eines Straßenbaumes festgesetzt, für etwa 4 Parkstände. Das entspricht einem Verhältnis von 1 P zu rd. 4 WE und reicht damit für dieses Baugebiet aus. Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen sind festgesetzt, ebenso am Bahnübergang. Letztere sind aus zwei verschiedenen Sichtflächen kombiniert, deren Schenkel in der Straße vom nördlichen Andreaskreuz zu messen sind. Die Lage der Schenkel ist textlich angegeben, einzelne Bäume mit Kronenansatz über 3 m Höhe sind in den Sichtflächen zugelassen.

IV. Versorgung / Entsorgung

Das Gebiet wird an die vorhandenen Netze und Anlagen der Versorgung mit Wasser und Strom sowie der Entsorgung von Müll, Abwasser und Regenwasser angeschlossen. Ein zusätzlicher Trafo wird festgesetzt, wenn das Versorgungsunternehmen das anregt.

Bei der Anlage von Regenwasserkanalisation werden die nötigen Rückhaltebecken eingeplant, wenn Überlastung des Vorfluters zu befürchten ist.

V. Städtebauliche Werte

1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 1,876 ha
2. Davon sind Verkehrsflächen
 - a) Planstraße 7,5 x 208 (+ 113) = 1.673 qm
 - b) Privatwege 6,0 x 57 (+ 24) = 366 qm
 - 4,3 x 116 (+ 12) = 510 qm zus. 0,255 ha
3. Das Nettobauland beträgt mithin 1,621 ha
es ist noch unbebaut
4. Besiedlungsdichte
Der Bebauungs-Entwurf skizziert 16 Grundstücke, bei Annahme von 1,33 WE je Grundstück (Einliegerwohnung in jedem dritten Haus) ergeben sich 16 x 1,33 = rd. 21 WE. Wenn je WE 2,5 Personen eingesetzt werden, können im Plangebiet 21 x 2,5 = 53 Einwohner untergebracht werden, das ist eine Dichte von rd. 33 E/ha Nettobauland.

VI. Bebauungs-Entwurf

Als Bestandteil der Begründung ist i.M. 1:1000 ein Bebauungs-Entwurf ausgearbeitet worden, der die vorgeschlagenen neuen Grundstücke, die Aufteilung der Straßen in Fahrbahn, Gehweg, Parkplätze sowie mögliche Stellungen neuer Gebäude darstellt. Er enthält hier auch die Waldgrenze im Westen und Höhenlinien. Diese zeigen, daß der Planbereich nicht mehr wie weiter nördlich durch Dünenketten bestimmt wird, sondern leicht abfallendes Gelände aufweist.

Die Ausbuchtung am östlichen Ende des Bahnseitenweges Fl.st. 18/3 war früher der Ansatz eines Waldweges in nordwestlicher Richtung. Da dieser nicht mehr gebraucht wird, soll die Fläche jetzt zu den geplanten Baugrundstücken kommen.

VII. Kosten der Plandurchführung

1. Straßen und Wege

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen von insgesamt 1.673 qm werden bei Annahme von 50,-- DM je qm für Erwerb, Freilegung und erstmalige Herstellung Kosten von 1.673 x 50

= 83.650,-- DM erfordern. Davon trägt die Gemeinde entsprechend ihrer Satzung 10 % = 8.365,-- DM, die übrigen 90 % in Höhe von 75.285,-- DM werden auf die Anlieger verteilt. Der Gemeindeanteil wird rechtzeitig vor Inangriffnahme des Ausbaus in den entsprechenden Haushaltsansatz und ggf. ins Investitionsprogramm aufgenommen und gesichert.

2. Leitungen

Leitungen in der Planstraße werden ohne den Westfortsatz eine Länge von rd. 170 m haben. Für Wasserleitung werden bei Ansatz von 40,-- DM/m Kosten von 170 x 40 = 6.800,-- DM anfallen, für Kanalisation bei rd. 120,-- DM/m Kosten von 20.400,-- DM.

3. Lärmschutzwand

Diese vielleicht erforderliche Wand müsste vom Bahnübergang, entlang der freizuhaltenden Sichtfläche verlaufend und damit Bauland abschneidend - was hier zunächst noch vernachlässigt werden soll - über die westliche Gebietsgrenze hinausgehen, um dort keine Lücke zu lassen. Bei dann rd. 200 m Länge ergäben sich Kosten von 200 x 700 = 140.000,-- DM (Richtwert der Str.b.verw. für rd. 2,5 bis 3 m hohe Schutzwände). Bei Anrechnung auf die Erschließungskosten bleiben davon 10 % = 14.000,-- DM als Belastung für die Gemeinde.

VIII. Bodenordnung

Da die Planung im engen Einvernehmen mit dem Grundeigentümer aufgestellt und ausgeführt wird, brauchen keine bodenordnenden Maßnahmen ins Auge gefaßt zu werden.

AUSGEARBEITET

im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde WINSEN (Aller).

HANNOVER, den 27.2.1980

DIPL.-ING. K. WLOTZKA
ARCHITEKT/ORTSPLANER



BESCHLOSSEN

in der Sitzung des Rates am 29.1. 1980, in der über die Stellungnahmen der Tr.ö.Bel. beraten und beschlossen wurde.

W I N S E N (Aller), den 08.05 1980

Gemeindedirektor

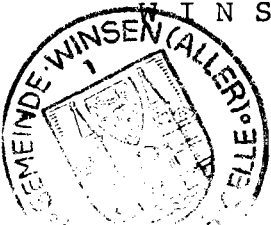
ÖFFENTLICH AUSGELEGT

gemäß § 2a(6) BBauG zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Fassung Feb.80, in der Zeit vom 3.3. bis zum 8.4.1980 auf Grd. d.ortsübl. Bekanntm. vom 14.2.1980.

BESCHLOSSEN

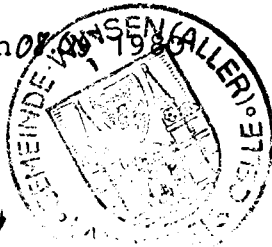
in der Sitzung des Rates am 17.4. 1980, in der der Bebauungsplan als S a t z u n g beschlossen wurde.

W I N S E N (Aller), den 08.05 1980



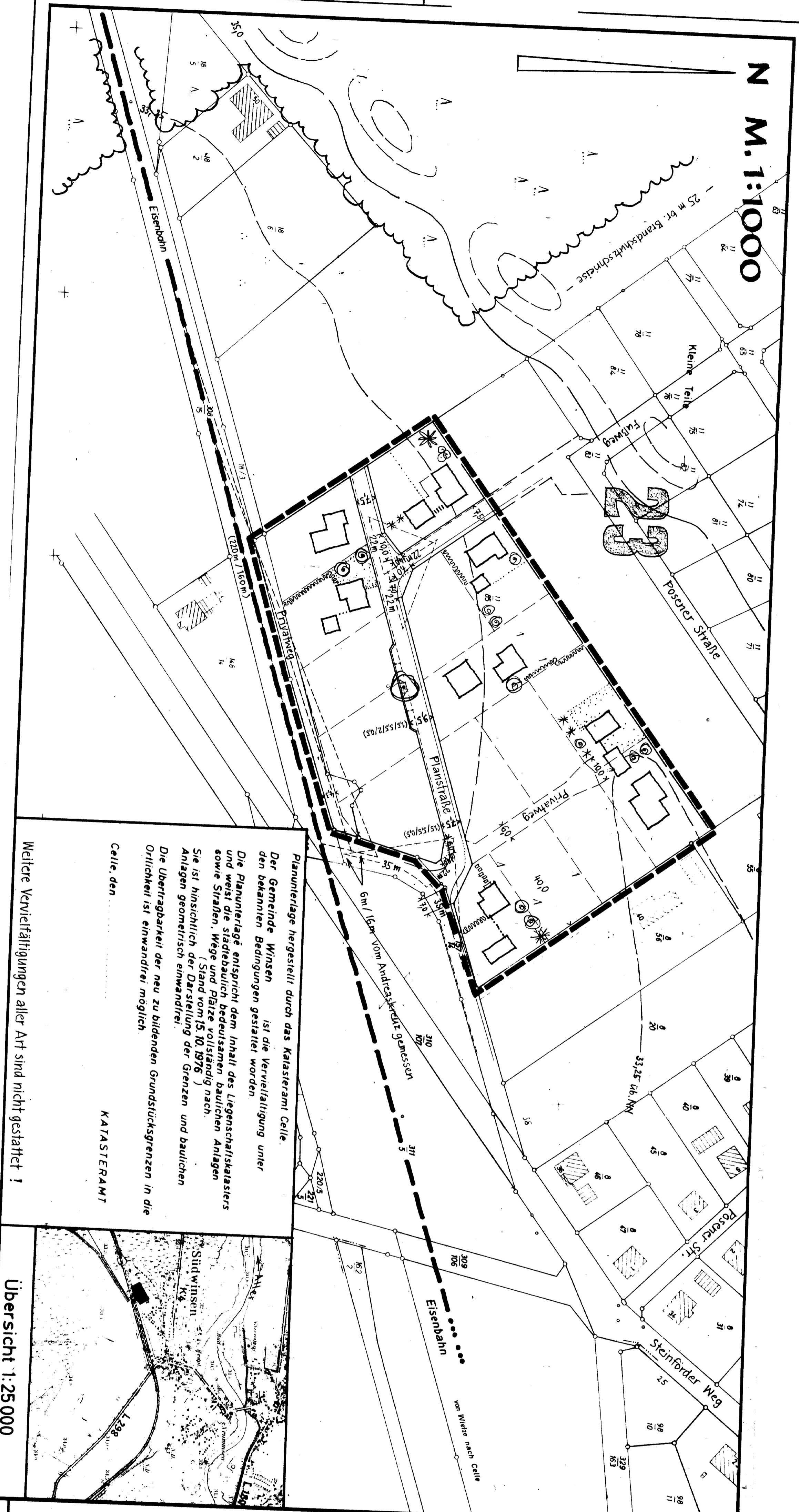
W I N S E N (A.), den 08.05 1980

Gemeindedirektor



Bürgermeister Gemeindedirektor

N M.1:1000



WINSEN (Aller) KREIS CELLE

Bebauungs-Entwurf Nr.24 „Kleine Teile“

BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG DES BEB.PLANES NR.24

ZEICHENERKLÄRUNGEN

- Planbereichsgrenze
- vorhand. Gebäude
- vorhand. Flurstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- mögliche Bebauung
- Straßenfläche mit Fahrbahndarstellung, öffentl. Parkfläche, Grünanl.

AUSGEARBEITET

im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde als Bestandteil der Be-gründung.

HANNOVER, den 27. Fkr. 1980

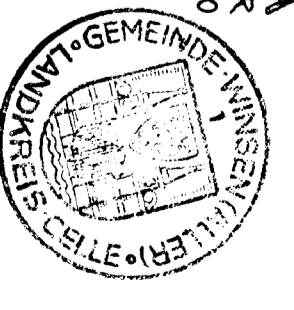
DIPL.-ING. K. WLOTZKA
ARCHITEKT/ORTSPLANER
ARCH.-K.NDS. EL.NR. 50
TILLYSTRASSE 4B
3000 HANNOVER 91

K. Wlotzka

ÖFF. AUSGELEGT

gemäß § 2a (6) B.BauG zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung in der Zeit vom 3.3. bis zum 8.4.1980 auf Grd. d. ortsüb. Be-kanntm. vom 14.2.1980.

WINSEN (Aller) p/ten 08.05-1980

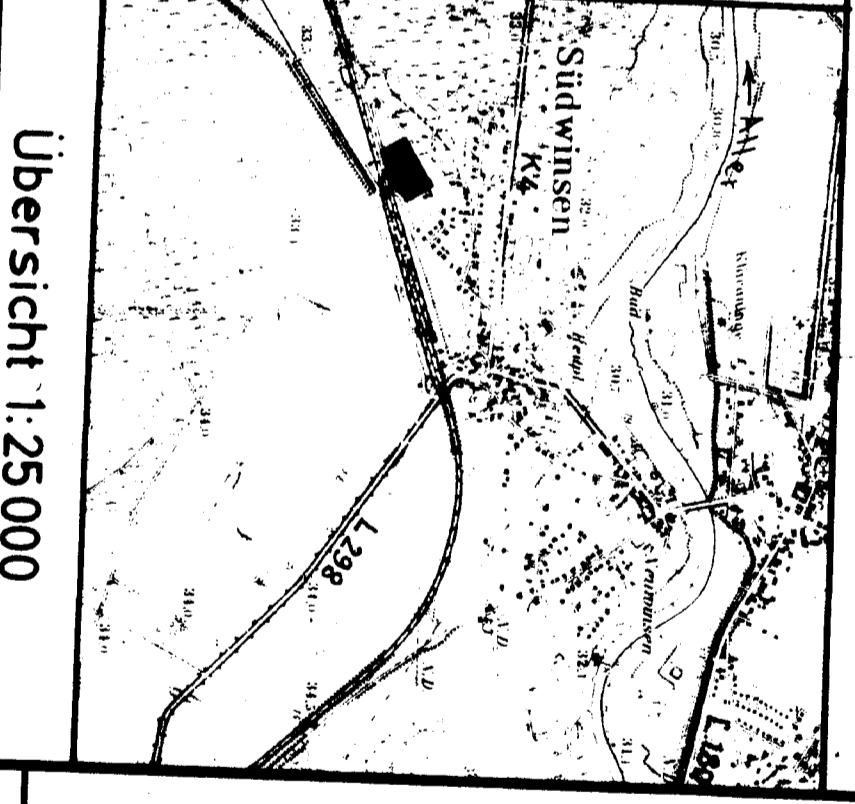


Gemeindevorstand

Planunterlage hergestellt durch das Katasteramt Celle.
Der Gemeinde Winzen ist die Verwirklichung unter den bekannten Bedingungen gestattet worden.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
(Stand vom 15.10.1976)
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Ortschaft ist einwandfrei möglich.

KATASTERAMT

Weitere Verwirklichungen aller Art sind nicht gestattet!



Übersicht 1:25000