AMTSBLATT
für den Landkreis Celle

19. Jahrgang | Celle, den 20. April 1990 | Nr. 9

Winsen (Aller)
Eing. 24. APR. 1990

Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Winsen (Aller) Nr. 21 "Kleines neues Land"

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das Nds. Rechtsvereinfachungsgesetz vom 19.9.1989 (Nds. GVBl. S. 345) in Verbindung mit den §§ 14 bis 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) hat der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) in seiner öffentlichen Sitzung am 14. Dezember 1989 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 13. November 1989 beschlossen, den seit dem 16. November 1979 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Winsen (Aller) Nr. 21 "Kleines Neues Land" zu ändern. Der Bebauungsplan und seine 1. Änderung sind in verkleinerten Darstellungen als Bestandteil dieser Satzung beigefügt.

§ 2

Für die in diesem Bereich liegenden Grundstücke wird eine Veränderungssperre erlassen.

Die unzulässigen Veränderungen ergeben sich aus § 14 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, die von der Veränderungssperre nicht erfaßten Veränderungen aus § 14 Abs. 3 und 4 BauGB.

Ausnahmen von der Veränderungssperre können nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

§ 3

Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Celle in Kraft. Sie tritt außer Kraft, wenn und soweit die 1. Änderung des Bebauungsplanes Winsen (Aller) Nr. 21 "Kleines Neues Land" in Kraft tritt, spätestens mit Ablauf von 2 Jahren seit ihrem Inkrafttreten. Die Veränderung ihrer Geltungsdauer nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB bleibt unberührt.

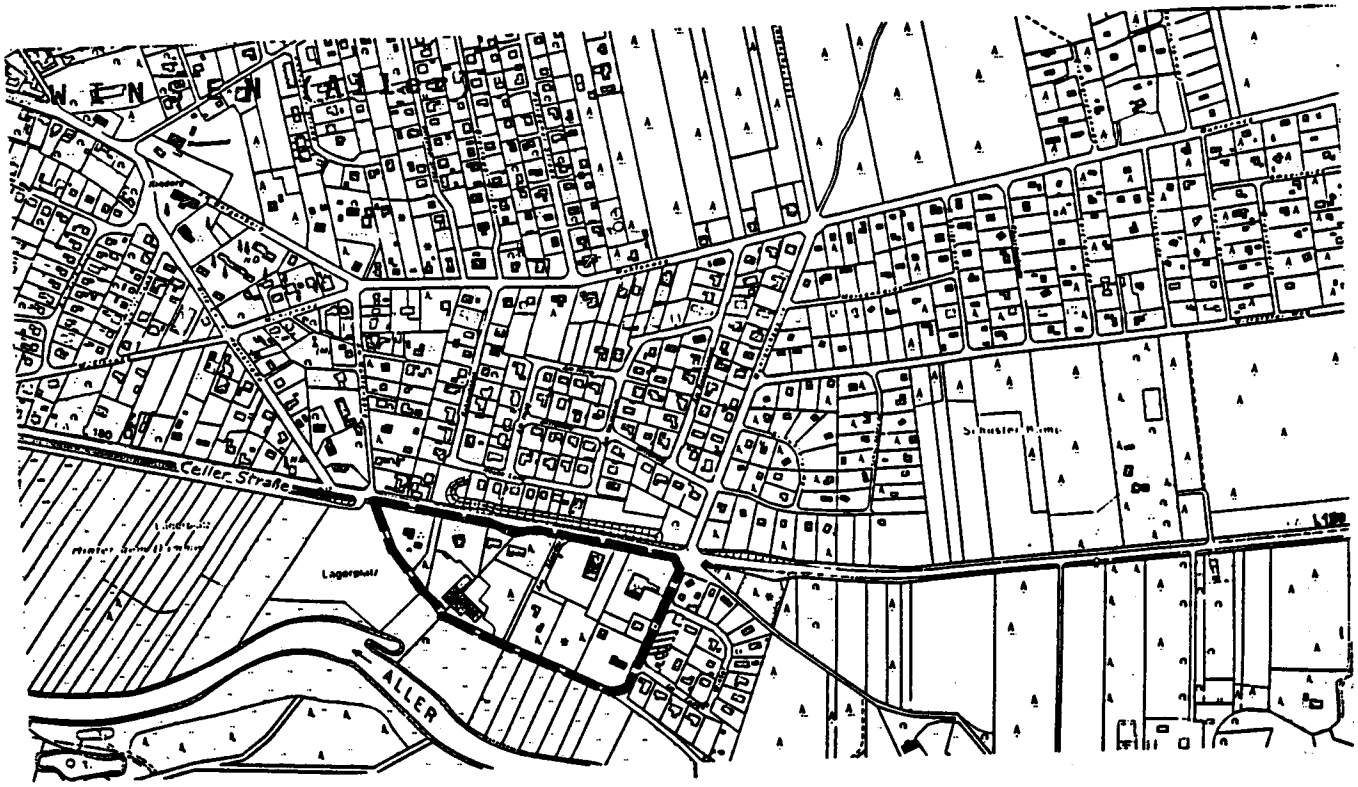
Winsen (Aller), den 2. April 1990

L. S.

Hinsch
Bürgermeister

Linde
Gemeindedirektor

Die Lage und der Umfang des Geländes, für das die Veränderungssperre gelten soll, gehen aus der unten angefügten Übersichtskarte hervor, in der sie dunkel umrandet sind (verkleinerte DGK 5, Herausgeber Katasteramt Celle, vervielfältigt mit dessen Erlaubnis vom 26.3.1990, Az.: AI787/90).


Celler Straße
ALLER

Fassung
MAI 1978

(mit eingearb.Ratsbeschlü. v. 19.10.78 u. v.25.6.79)

B E G R Ü N D U N G

zum BEBAUUNGSPLAN Nr.21 „Kleines Neues Land"
mit örtlicher BAUVORSCHRIFT
der Gemeinde W i n s e n (Aller), Kr. Celle

I. Allgemeine Begründung / Übereinst. m. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 1976/77 der Gemeinde stellt für das im Osten der Ortslage Winsen liegende Baugebiet Nutzungen dar, die nicht mit den Festsetzungen der hier früher aufgestellten Bebauungspläne Nr.6 und Nr.7 übereinstimmen. Das Gewerbegebiet soll verkleinert und gegliedert werden, Anbindung an die L 180 soll verlegt werden, Schutzpflanzungen sollen ausgewiesen werden.
Dazu werden diese alten Pläne ganz (Nr.6) oder teilweise (Nr.7) aufgehoben und die neuen Festsetzungen werden im vorliegenden Bebauungsplan Nr.21 getroffen.
Die Aufhebungen erfolgen in gesondertem Verfahren, bei der Veröffentlichung nach ihrer Genehmigung zum Zweck der Rechtsverbindlichkeit wird auf Gleichzeitigkeit geachtet werden.

Im Flächennutzungsplan werden Art und Maß der baulichen sowie die sonstigen Nutzungen entsprechend dargestellt.

II. Besondere Merkmale des Planes

1. Kartenunterlage

Eine neue Karte M.1:1000 bildet die Unterlage der zeichnerischen Darstellung der Festsetzungen. Sie enthält auch eine Übersicht M.1:25000.

2. Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Das beiderseits der L 180 liegende Plangebiet am östlichen Ortsausgang der Gemeinde gliedert sich in die baulichen Nutzungen WA auf der Nordseite und GE, GE/E sowie MI auf der Südseite.
Die Wohngebiete bilden die Fortsetzung der zwischen L 180 und Mühlenweg bestehenden Wohngebiete der Gemeinde, sie grenzen an ihrer Ostseite an die bestehenden Wochenendgebiete. Sie sollen für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorbereitet werden, da die früher hier festgesetzten Gewerbegebiete an anderen Stellen der Gemeinde ausgewiesen werden sollen.
Auch die GE-, GE/E- und MI-Gebiet im Süden, die bis zur Grenze des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Aller reichen, ersetzen frühere reine Gewerbegebiete. An dieser Stelle des Gemeindegebietes entsprechen die großen und uneingeschränkten GE-Festsetzungen nicht mehr einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Ihre Gliederung in GE, GE/E (= eingeschränkte Nutzungen zulässig) und MI bietet sich im vorgesehenen Umfang auch wegen der tatsächlich vorhandenen Bebauung (Wohngebäude in den nordwestlichen Bereichen) oder auf Grund von Bauabsichten der Eigentümer (östlich Im Langen Winkel) an.
Dem Ziel besseren Immissionsschutzes dienen auch die festgesetzten Grünflächen, Bepflanzungsbindungen und Abstandsflächen an den Grenzen zwischen unterschiedlichen Nutzungen. An der Nordseite der Celler Straße ist gegenüber GE eine breite Parkanlage ausgewiesen, in der auch der ausreichend große Kinderspielplatz des Wohngebietes liegt. Weiter westlich gegenüber dem GE/E-Gebiet ist ein 10 m tiefer Bepflanzungsstreifen geplant. Zwischen GE und MI ist mit Ausnahme des Abschnittes mit vorhandenen Musterhäusern, die ohnehin nicht dauernd bewohnt werden, ein bepflanzter Schutzstreifen mit Abmessungen vorgesehen, die nach den gegebenen Nutz-

ungen sowie geplanten Bauhöhen im MI durch ein Fachbüro ermittelt worden sind.
Schließlich sind weitere Bepflanzungsbindungen am Südrand der Baugebiete zur Aller hin ausgewiesen, zum Teil auf Grund berücksichtigter Bedenken an einer sowieso durch Zufahrten unterbrochenen Südseite bestehender Gewerbebebauung in Form von Baumpflanzung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Zur Erhaltung einer Baumgruppe mitten im Wohngebiet ist eine kleine Grünfläche als Parkanlage festgesetzt.
Zwei Flächen für Forstwirtschaft sind wegen einbezogener Sichtflächen an der Landesstraße ausgewiesen.

3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, BAUVORSCHRIFT

Als Zahl der Vollgeschosse ist im Gesamtgebiet II Höchstgrenze ausgewiesen, in WA und MI jedoch durch die Bauvorschrift nur zur Zulässigkeit voll ausbaubarer Dachgeschosse. Die Grundflächenzahlen sind abgestuft von 0,2 (WA), über 0,3 (MI) bis 0,4 (GE) festgesetzt, entsprechend der beabsichtigten Dichte der Bebauung. Die Geschoßflächenzahlen sind gleichfalls in Abstufungen für die unterschiedlichen Baugebiete ausgewiesen : 0,3 im WA, 0,4 und 0,5 in den äußeren/inneren MI-Bereichen, und 0,7 in den GE-Gebieten. Die Bauweise ist als offene festgesetzt, beim WA und für die Wohngebäude im MI mit dem Zusatz ‚nur Einzel- und Doppelhäuser zul.'.

Die örtliche BAUVORSCHRIFT auf Grund von § 56 Nr.1 NBauO ist gem. § 9(4) BBauG in Verbindung mit § 1 Nds.DVBBauG in den Plan aufgenommen worden, um ein zu wildes Durcheinander unterschiedlicher Wohnhaus-Baukörper zu unterbinden. Bei Ausnutzung aller Möglichkeiten der NBauO (Sockelgeschosse bis knapp unter 1,6 m über Gelände, zwei senkrecht umschlossene Vollgeschosse darüber, ein zurückgesetztes sog. Staffelgeschoß ohne Anrechnung auf die Zahl der Vollgeschosse oben drauf als Extrem) würde sonst ein unerwünschtes Ortsbild entstehen können. Deshalb ist unter Ermöglichung des vollen Dachgeschoßausbaus die so. Traufenhöhe auf 4 m über Straßenhöhe beschränkt worden, mit Zusätzen für abfallende oder ansteigende Grundstücke.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen als Festsetzung der überbaubaren Flächen sind in der Regel auf 4 m Abstand zu den Straßen gelegt worden, um den Bauherren der relativ kleinen und oft wenig tiefen Parzellen mehr Spielraum bei der Stellung ihrer Häuser zu geben. Rückwärtige und seitliche Baugrenzen sind bis auf wenige Ausnahmen an den Rändern der Baugebiete nicht festgesetzt. An Straßenecken und im GE sind 6 m Abstand ausgewiesen, wenn nicht durch Sichtlinien größere Maße entstehen, die zum Teil auch bei Bepflanzungsflächen nötig sind. Von der Landesstraße müssen die Baugrenzen den Mindestabstand von 20 m zum Rand der Fahrbahn einhalten. Entlang einer abzubauenden Eltfreileitung sind noch Schutzstreifen von je 6 m Breite ausgewiesen, erst nach erfolgtem Abbau können hier die sonstigen Maße angelegt werden.

5. Sonstige Festsetzungen / Hinweise

Die bestehen bleibende Freileitung in der L 180 ist dargestellt, eine Versorgungsfläche für den vorhandenen Trafo und ein Standort für einen zusätzlichen - nach Angaben des Vers.unternehmens -.
Eine überörtliche Wasserleitung in der Mühlenchaussee und die von ihr versorgten Hydranten sind vermerkt. Abmessung von neuen Eckschrägen sind zur Vermeidung immer wiederkehrender Maßeintragung durch Sonderzeichnung 1:200 und Text festgesetzt.
Die knapp außerhalb Geltungsbereich liegende Überschw.grenze ist eingezeichnet.

Die OD-Grenze an der Landesstraße ist mit km-Zahl eingetragen.

6. Brandschutz

Da in der Mühlenchaussee in geringen Abständen leistungsfähige Hydranten sind, braucht an dieser dem Waldbestand des Wochenendhausgebietes benachbarten Seite des Wohngebietes kein breiterer Schutzstreifen als die vorhandene Straße festgesetzt zu werden. An der Ostseite des Mischgebietes grenzt nur eine verhältnismäßig kleine Waldfläche an, sodaß dort mit dem ausgewiesenen Baugrenzenabstand von 8 m auszukommen ist.

III. Verkehrliche Erschließung

Abweichend von der bisher noch rechtsverbindlich festgesetzten Einmündung der Haupterschließungsstraße des Geländes nördlich der L 180 in Höhe der Eltfreileitung wird nunmehr auf Anregung des Straßenbauamtes eine gemeinsame Kreuzungsanlage bei der zuletzt als Fahrstraße abgehängten Mühlenchaussee gebildet. Von dieser und den vorhandenen Straßen Köhnenhöhe und Mühlenweg wird das inneren Planstraßennetz I bis VI erreicht, mit einem zusätzlichen Fußweg zur Celler Straße (Fl.st. 99/27). Bis zu diesem muß in der Landesstraße 180 ein gesonderter Fuß- und Radweg angelegt werden. Ein Privatweg - als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten - erschließt von der Planstraße III aus zwei geplante hintere Parzellen in einem tiefen Geländeteil.
Das Gewerbegebiet wird vom vorhandenen Weg B an der Südseite und über die Straße Im langen Winkel sowie über genehmigte Einzelzufahrten an der L 180 erschlossen. Bei späterem Bedarf und erforderlichen kleineren Baugrundstücken muß durch Änderung der Festsetzungen eine zusätzliche Planstraße ins GE gelegt werden.
Das Mischgebiet erhält eine hufeisenförmige Planstraße VII von Im langen Winkel aus. An dem vorhandenen Weg A aus, der an der Nordseite MI in Richtung Osten zum Campingplatz führt, sollen nur die Musterhäuser der Fertighausfirma angeschlossen werden. Auch vom Ostteil Weg B südlich des MI sollen keine Grundstücke erschlossen werden, damit dieser Abschnitt nicht zusätzlich befestigt werden muß.
Öffentliche Parkplätze sind als Längsstreifen an allen Planstraßen ausgewiesen, unterbrochen von anzupflanzenden Straßenbäumen. Die Anzahl der Plätze entsprichtetwa einem Verhältnis 1 P zu 3 WE. Private Stellplätze und Garagen können auf den Grundstücken ohne besondere Festsetzung angelegt werden.
An allen Einmündungen sind Sichtdreiecke festgesetzt, deren Maße sich nach den angenommenen Geschwindigkeiten richten. Sie betragen 35/120 m an der L 180 und 22/22 m im Inneren der Baugebiete. Bei einigen als Sammelstraßen anzusehenden Verkehrsflächen sind auch anstelle von 22 m die größeren Schenkel mit 35 m Länge ausgewiesen, an Einmündungen der Planstr.VII, bei denen nicht geradeaus weitergefahren werden kann, sind auch nur 15 m ausreichend.

IV. Wasser- und Eltversorgung, Abwasser- und Müllbeseitigung

Das Gebiet ist zum Teil und wird in den übrigen Flächen an die Versorgungsnetze der Gemeinde und die Beseitigungseinrichtungen und -Leitungen angeschlossen. Ver- und Entsorgung sind daher gesichert.

V. Bebauungs-Entwurf

Als Anlage zu dieser Begründung ist ein Bebauungs-Entwurf 1:1000 ausgearbeitet worden, der diejenigen Planungseinzelheiten darstellt, die nicht nach § 9 BBauG festsetzbar sind. Er ist nicht auf der neuen Karte aufgetragen, weil er nur Entwurfs- und Erläuterungscharakter hat. Ein paar Details wie inzwischen vermes-

sene Grundstücke, errichtete Wohnhäuser, Parkstreifen, sind in ihm nicht auf dem letzten Stand, berühren jedoch nirgends Grundzüge der Planung. Auch ein paar der Höhenlinien auf den überwiegend unbebauten Flurstücken 128/2 und 71/4 sind durch erfolgten Sandabbau etwas überholt.
Dargestellt sind außer den Verkehrsflächen auch ihre Einteilung in Gehwege und Fahrbahnen, außer den Baugebieten auch ihre Aufteilung in Baugrundstücke (nur Vorschläge, keine Bindung), die Querprofile der Straßen i.M. 1:100, mögliche Stellungen neuer Häuser, Andeutung der Bepflanzungen.

VI. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 19,0295 ha

davon sind Waldflächen 1.353 qm
Parkanlagen 6.008 qm
Kinderspielpl. 1.550 qm
Trafoplatz 45 qm, zusammen 0,8956 ha

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 18,1339 ha

c) Verkehrsflächen 1. Straßen und Wege

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
L 180	im Mitt. 18,5	371,5	541	7.414
Weg 99/27 mit Wendepl.teil	5,0	56,5	81	363
Im lang.Wi.	2/2/6,0/2	191,5	142	2.440
Weg 408/232 m.Verbreit.	7,0	139	44	1.017
Planstr.VII	1,5/5,5/1,5	292	123	2.605
Mü.chaussee	2/6,0/1,347	68,5	15	655
Pl.str.I-VI	1,5/6,0/1,5	1.257	588	11.901
Fußweg	3,0	40	5	125
Vorh.Weg B	i.M.6,7	95	--	637
				26.516
2. Parkflächen (Teil in 1 enth.)				940
zusammen 15,13 % des Bruttobaugebietes				27.456 = 2,7456 ha

d) Das Nettobauland ist mithin groß 15,3883 ha
davon sind bereits bebaut (GE+GE/E ganz anges.) 5,8743 ha
und für Bebauung stehen zur Verfügung 9,5140 ha

e) Besiedlungsdichte

Vorhanden sind in WA und MI 9 Wohnhäuser, davon 6 Musterhäuser. Der Bebauungs-Entwurf schlägt für die unbebauten WA/MI-Gebiete weitere rd. 115 Parzellen vor. Wenn in jedem dritten dieser möglichen Häuser eine Einliegerwohnung angenommen wird, erbeben sich 115 x 1,33 = 153 WE. Zusammen mit den 3 WE in bestehenden Wohngebäuden (Musterh. weggelassen) sind 156 WE möglich. Bei Ansatz von 2,5 Personen je WE ergeben sich daraus 156 x 2,5 = 390 Einwohner. Das sind je ha Nettobauland WA+MI 37,3 Einwohner.

VII. Bodenordnung

Die Gemeinde beabsichtigt, die Erschließungsflächen, die in den Teilflächen festgesetzt sind, die sie nicht zwecks reibungsloser Umlegung und Neuaufteilung ohnehin erwirbt (Hauptteil WA) vor der Anlage in Anspruch zu nehmen. Wenn auf Grund privater Abmachungen dafür keine befriedigenden Vereinbarungen getroffen werdenkönnen,

sollen die §§ des Bundesbaugesetzes über Umlegung, Grenzregelung und Enteignung angewendet werden.

VIII. Kosten der Durchführung / Finanzierung

Die Gemeindeanteile der folgenden Erschließungskosten sind oder werden für die einzelnen in Abschnitten in Angriff zu nehmenden Anlagen im Gemeindehaushalt abgesichert.

1. Verkehrsflächen

Der Plan setzt nach Abzug der bestehenden und befestigten Straßen - vor allem der großen Fläche L 180 - Straßenflächen von 15.948 qm Größe fest. Bei Ansatz von 50,-- DM/qm für Erwerb, Freilegung und erstmalige Herstellung werden dafür Gesamtkosten von 797.400,-- DM aufzubringen sein, davon trägt satzungsgemäß die Gemeinde 10 % = 79.740,-- DM. Die übrigen 90 % in Höhe von 717.660,-- DM werden auf die Anlieger verteilt, zu denen jedoch die Gemeinde bei den Grünflächen ebenfalls gehört, woraus noch einmal rd. 7 % der Anliegeranteile (Prozentsatz Grünflächen zu Nettobauland WA+MI) zu erwarten sind. Das spätere Abrechnungsgebiet wird aber nicht mit dem Planbereich Nr.21 und auch nicht mit den WA- und MI-Flächen identisch sein, deshalb kann über die Höhe der anteiligen Erschl.kosten noch nichts berechnet werden.

2. Grünflächen

Für die Bepflanzung nach Freilegung der Grünflächen mit dem Kinderspielplatz, aber ohne Spielgeräte, werden bei den ausgewiesenen 7.558 qm und Ansatz von 25,-- DM je qm (Grunderwerb ist bereits durchgeführt) Kosten von 188.950,-- DM entstehen. Auch davon trägt die Gemeinde 10 % = 18.895,-- DM und die übrigen neunzig Prozent in Höhe von 170.055,-- DM werden auf die Anlieger bzw. im Einzugsgebiet wohnenden Grundeigentümer verteilt.

3. Leitungen

Die neuen Wasserleitungen und Kanalisationsstränge werden bei ihrer ungefähren Gesamtlänge von je 1.540 m und den Kosten von 40,-- DM/m bzw. 100,-- DM/m folgende Beträge erfordern :
Wasserleitung 61.600,-- DM, Kanal 154.000,-- DM.

GEMEINDE WINSEN (ALLER) 1 LANDKREIS CELLE

W i n s e n (Aller), den 25.7.1979

GEMEINDE WINSEN (Aller)
Der Bürgermeister Der Gemeindedirektor

Die Begründung hat zusammen mit dem Beb.plan Nr.21 in der Zeit vom 30.April bis z. 5.Juni 1979 öffentlich ausgelegen.

W i n s e n (A.), d. 25.7.79

GEMEINDE WINSEN (ALLER) 1 LANDKREIS CELLE

Gemeindedirektor