

B E G R Ü N D U N G

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
"Kötterfeld" der Gemeinde Winsen (Aller), Krs. Celle

I. Allgemeine Begründung

Im südlichen Teil des rechtsverbindlichen Planes Nr. 1 aus dem Jahre 1965 erweisen sich die Grundflächenzahlen von 0,2 als zu niedrig. Ausserdem sollen zwingende Baulinien aufgehoben und die überbaubaren Flächen geringfügig vergrößert werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der vorliegende 2. Änderungsplan aufgestellt. Das Verfahren soll nach § 13 BBAuG vereinfacht durchgeführt werden.

II. Besondere Merkmale

Der 2. Änderungsplan erfaßt die Flurstücke 201/28 und 204/25 sowie das dazwischen liegende Straßenstück. Art der baulichen Nutzung bleibt reines Wohngebiet. Das Maß wird erhöht auf höchstens zweigeschossig (in offener Bauweise) mit Grundflächenzahl 0,2 und Geschößflächenzahl 0,3.

III. Verkehrliche Erschliessung

Es bleibt bei der Erschließung über die Wolthäuser Straße und den Kötterweg. Zusätzlich sind an der Straßeneinmündung zwei Sichtdreiecke festgesetzt.

IV. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Gebiet ist an die bestehenden Leitungsnetze der Gemeinde angeschlossen.

V. Städtebauliche Werte

Das Änderungsgebiet hat eine Größe von 0,4690 ha, die Gesamtgeschößfläche beträgt nach Abzug der 330 qm Straßenanteil 1.308 qm.

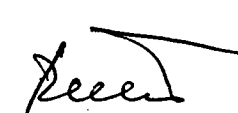
VI. Bodenordnungsmaßnahmen und

Kosten der Durchführung

sind nicht erforderlich und werden außer den Planungsgebühren nicht entstehen.



Winsen (Aller), den 2.2. 1970


Bürgermeister


Gemeindegeldirektor