



GEMEINDE W I N S E N (ALLER)
KREIS CELLE

3. Ä N D E R U N G
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 „ K Ö T E R F E L D “
B E G R Ü N D U N G
URSCHRIFT



FASSUNG VOM : ~~04.8.89~~ 5. Jan. 1990 23.3.90

1. Allgemeines Ziel der Planung / Übereinstimmung mit dem Fl.N.Plan

Diese dritte Änderung hat das allgemeine Ziel, die früheren recht detaillierten und im Laufe der vergangenen 28 Jahre als teilweise behindernd eingestuften Ausweisungen zu lockern. Die vornehmlich aus gestalterischen Beweggründen äußerst genau und vielfältig abgetrept festgesetzten und gar zwingenden Begrenzungen überbaubarer Grundstücksflächen zusammen mit den aus den selben Gründen dem Baugebiet verpaßten zwingenden Firstrichtungen sollen ersatzlos aufgehoben werden.

Da sich an der Art baulicher Nutzung, an der Dichte der Bebauung (GFZ) und an der Bauweise nichts ändert, bleibt die von Anfang an bestehende Übereinstimmung mit den Darstellungen im Winsener Flächennutzungsplan.

2. Besonderer Zweck der Planung / Merkmale der dritten Änderung

Besonderer Zweck der Änderungsdurchführung ist die Zusammentragung privater und öffentlicher Stellungnahmen zu den vorgesehenen Änderungen. Damit wird im Laufe und am Schluß des Verfahrens überprüft, ob die gemeindlichen Planungsvorstellungen in Einklang mit ggf. abweichenden, widersprechenden und sonstigen Ansichten stehen, die von Betroffenen, Benachbarten, Trägern öffentlicher Belange vorgebracht werden können.

Merkmale der 3. Änderung sind :

a) Geltungsbereich

Dieser deckt sich mit dem des Ursprungsplanes von 1962, bezieht also die inzwischen für Teilflächen ergangene 1. und die 2. Änderung mit ein, damit Bauanträge bei Erweiterungen, Um- und Anbauten nicht weiterhin nach mehreren Satzungen beurteilt werden müssen.

b) Art der Ausarbeitung

Im Gegensatz zum Vorentwurf, der ohne Planzeichnung nur aus einer Textsatzung bestand, wird die Entwurfsfassung für die öffentliche Auslegung wieder in der üblichen Unterteilung in Plan 1:1000 (mit Übersicht 1:5000) und Begründungstext ausgearbeitet. Grund dafür sind die Bedenken des Landkreises gegen die anfangs vorgesehene Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen - ohne die ein qualifizierter Bebauungsplan nicht auskommt - nur durch Verweisung auf die Abstandsbestimmungen der Nds. Bauordnung.

c) Aufhebungen

Vollständig aufgehoben werden die früheren zwingenden Bestimmungen, auf welche Linien Häuser zu stellen sind und in welche Richtungen ihre Firste zu weisen haben. Desgleichen sollen die jeweils als Doppelflächen und in der Regel an jeder zweiten Grundstücksgrenze ausgewiesenen kleinen Flächen für ruhende Kraftwagen - Stellplätze, Gragen - fortfallen. Sie sind wegen der gerade in dieser Hinsicht durchweg abweichend verwirklichter Bebauung funktionslos geworden.

d) Bleibende Festsetzungen

Unverändert bleiben die Hauptausweisungen über Art der baulichen Nutzung, nämlich WR = reines Wohngebiet / Nutzungsmaß, nämlich GFZ 0,3 im Südteil entlang einer mehr als Sammelstraße einzustufenden Verkehrsfläche (dort auch Geschößzahl II) - wie bei der **2. Änderung** ausgewiesen - und GFZ 0,2 im übrigen Planbereich ; GRZ durchweg 0,2 ; Z = I im Hauptteil beiderseits der Anliegerstraße Kötnerweg / Bauweise o = offene im Gesamtgebiet.

Auch die Verkehrsflächen bleiben unverändert, und zwar ganz geringfügig abweichend von den Abmessungen der Altfestsetzungen und den inzwischen erfolgten Vermessungen entsprechend - was angesichts fehlender Maßangaben im Altplan für diese Stellen auch nicht zu Konflikten führen wird. Die beiden im Norden und im Süden vorbeiführenden Sammelstraßen werden mit je der halben Breite einbezogen, was jetzt mit Breitenangaben vermerkt ist.

e) Neue Ausweisungen

Die Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine vereinfachte und im Prinzip nur entlang der Straßengrenzen festgesetzte Ausweisung von **Baugrenzen** neu geregelt. Einzige Abweichung davon ist die im Osten gegen vorläufig noch nicht zum Baugebiet gehörendes Gelände ebenfalls in 5,0 m Abstand festgesetzte Baugrenze.

Die Abstände sollen zu den beiden Sammelstraßen im Norden und im Süden je 5,0 m betragen, an der ruhigeren Anliegerstraße durchs Plangebiet aber nur 4,0 m. Das ist auch durch die für Hälfte der hier gebildeten Baugrundstücke schon im Altplan mit diesem Maß geltenden Abstände begründet - die von den Bauten, auch weil es sich um zwingende Baulinien handelte, auch eingehalten wurden und jetzt nicht verändert werden sollten. Nur an den Eckschrägen von Straßenmündungen wird zur Sicherung der Übersichtlichkeit ein Abstandsmaß von je 8,0 m ausgewiesen.

Diese Regelung erlaubt den Bauherren, An- und Umbauten vorzunehmen, frühere seitliche unüberbaubare Flächen einzubeziehen, unbehinderter von gestalterisch gedachten Einschränkungen zu bauen. Durch das beibehaltene Nutzungsmaß, vor allem die Grundflächenzahl 0,2, wird eine unerwünschte Verdichtung trotzdem nicht ermöglicht.

Da diese Grundflächenzahl bisher nur in den beiden Teilflächen der 1. und der 2. Änderung ausgewiesen war, gilt ihre Einführung für den restlichen Hauptteil des Plangebietes auch als Neuausweisung.

An den vier Straßenecken des Plangebietes werden zur Freihaltung von Mindest-Übersichtsflächen für die Verkehrsteilnehmer Flächen auf den Grundstücken mit Höhenbeschränkungen versehen. Hier dürfen Zäune, vor allem Hecken, Nebenbauten, sonstige Sichtbehinderungen wie etwa Werbeanlagen nicht höher sein als 80 cm über den zugehörigen beiden Fahrbahnmitten.

3. Natur und Landschaft / Umweltverträglichkeit

Das Änderungsgebiet ist Bestandteil der besiedelten Landschaft, von den geplanten Änderungen gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf Orts- oder Landschaftsbild bzw. deren Leistungsfähigkeit aus. Das gilt auch für die sonstigen, als sog. Umweltverträglichkeit zusammenfassenden Auswirkungen. Trotz der Freigabe zu individuellerer baulicher Nutzung der Grundstücke ist durch die recht niedrige Ausnutzungsziffer GRZ 0,2 gewährleistet, daß ein hoher Anteil der Flächen frei bleibt und überwiegend gartenmäßig genutzt wird (WR erlaubt gewerbliche Nutzungen ohnehin nicht).

4. Versorgung und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig ver- und entsorgungsmäßig erschlossen, zusätzliche oder neue Anlagen dafür sind nicht erforderlich.

5. Kosten der Planverwirklichung / Finanzierung

Da Erschließung und Bebauung vorhanden sind, kommen keine Belastungen aus Plandurchführung auf die Gemeinde zu. Angaben über die Sicherung

der Finanzierung entfallen daher.

6. Ergebnis Beteiligungsverfahren

Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben lediglich eine Äußerung von Bedenken und Anregungen erbracht : Der Landkreis Celle gibt zu bedenken, daß ohne nach BauGB festgesetzte überbaubare Grundstücksflächen der Plan kein qualifizierter Beb.plan mehr ist, er regt deshalb die Abänderung der für nicht zulässig gehaltenen Verweisung auf Abstandsbestimmungen der NBauO in Baugrenzen-Festsetzung an.

Der Rat hat die Berücksichtigung für die auszulegende Entwurfsfassung beschlossen.

7. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Es sind weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht worden.

Es ergaben sich deshalb keinerlei Änderungen an der ausgelegten Planzeichnung, und im Begründungstext ist nur dieser Abschnitt 7 hinzugesetzt worden.

8. Verfahrensvermerke

- a) Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 16.03.1989 die Aufstellung der 3.ÄNDERUNG des Beb.planes NR.1 beschlossen. Dieser Aufst.beschluß ist am 21.09.1989 gemäß § 2(1)Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.
- b) Der Entwurf des Planes ist im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Winsen (Aller) ausgearbeitet worden von

Winsen (Aller), den ~~14.1990~~ ^{21.01.1991}



Linde
(Linde)
Gemeindedirektor

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

Abschn.7 d.Begründ. erg. 14.4.90
Hannover, den 5.1.1990

K. Wlotzka

Fortsetzung Verf.vermerke :

- c) Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 13.11.1989 den Entwürfen der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt (Einarbeitung Beschluß zu Landkreis-Bedenken eingeschlossen) und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.01.1990 ortsüblich bekanntgemacht. Die Entwürfe der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.01. bis 02.03. 1990 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.



Winsen (Aller), den ~~04.1990~~ ^{21.01.1991}

Linde
Gemeindedirektor

- d) Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes NR.1 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen, in der Sitzung am 23. März 1990.



Winsen (Aller), den ~~04.1990~~ ^{27.01.1991}

Hirsch
Bürgermeister

Linde
Gemeindedirektor

