



GEMEINDE WINSEN (ALLER)

35 01

REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

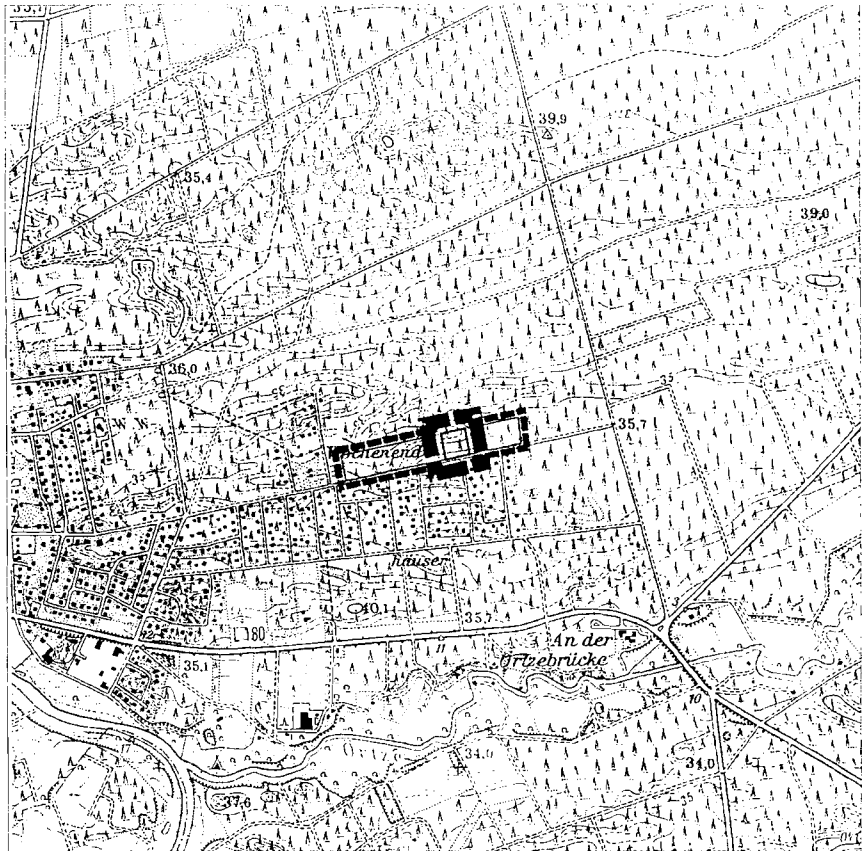
**ORTSTEIL
WINSEN (ALLER)**

**B-PLAN NR. 35
1. ÄNDERUNG
VEREINFACHT**

"MITTELSTER BUSCH"

**MIT ÖRTLICHER
BAUVORSCHRIFT
ZUR GESTALTUNG**

ÜBERSICHT M 1 : 25000



Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Winsen (Aller), den _____

(L.S.)

(Gemeindedirektor)

Form- und Verfahrensfehler

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 _____

(L.S.)

(Gemeindedirektor)

A. Bus

PLANVERFASSER	DATUM	BEARB.	GEPR.	V-STAND
PLANUNGSGEMEINSCHAFT P&R	19.11.2001	ge	P	nach 3.3



PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

HANNOVER

ÖLBERSSTRASSE 2
TEL. 0511 - 83 58 60

30 519 HANNOVER
FAX. 0511 - 838 67 68

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 35 - 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG "MITTELSTER BUSCH" IM ORTSTEIL WINSEN (ALLER) DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) - LANDKREIS CELLE

1.0 VORBEMERKUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 19.06.2001 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Mittelster Busch" im Ortsteil Winsen (Aller) einschließlich einer örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung beschlossen.

Die 1. Änderung wird als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Die Anhörung fand am 20.06.2001 statt.

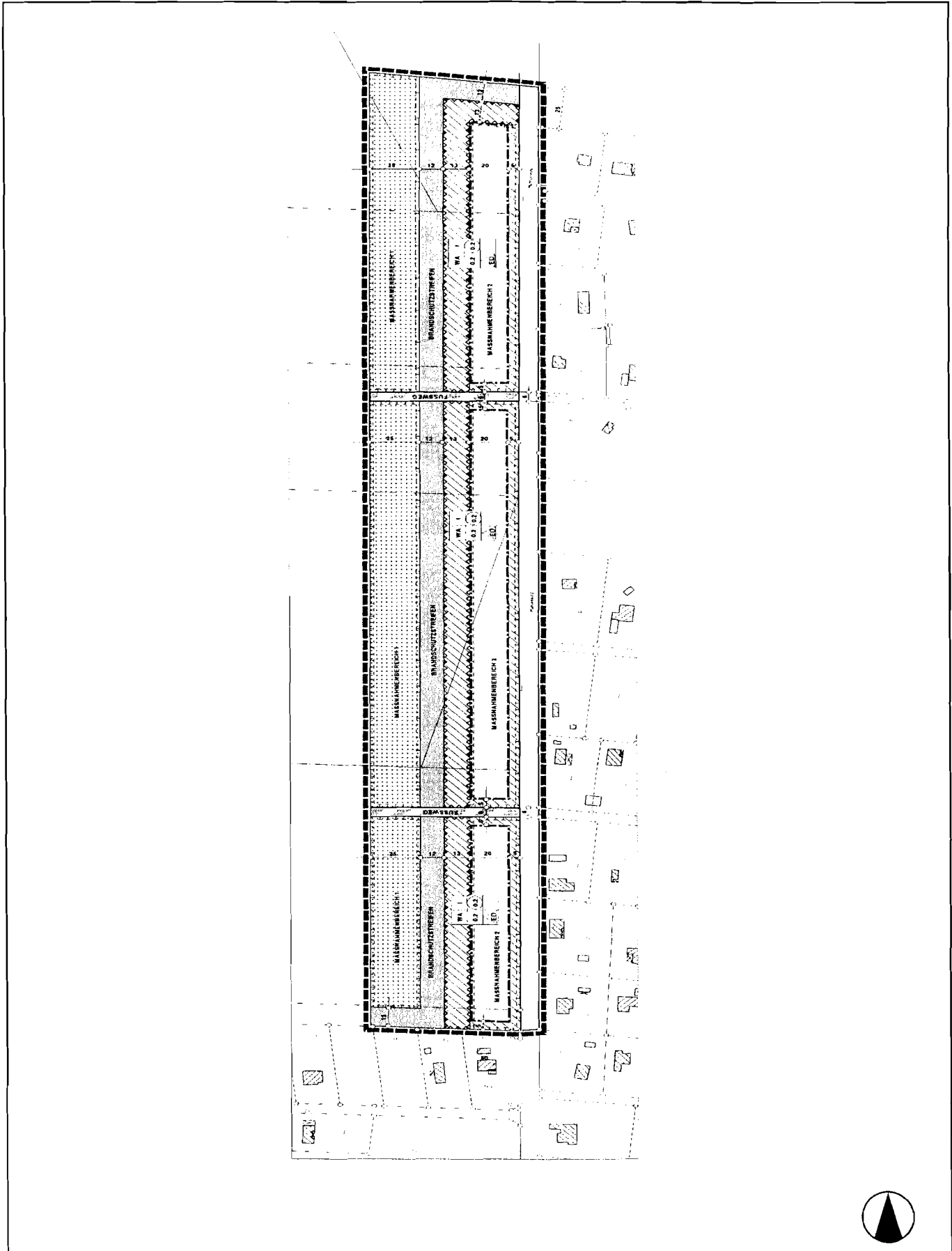
2.0 PLANGEBIET

Das Plangebiet der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 umfasst einen kleineren Teilabschnitt in der Größe von 6.650 qm. Innerhalb dieses Gebietes befindet sich ein öffentlicher Fußweg, der vom Mittelsten Busch aus nach Norden die dort angrenzenden Waldgebiete für den Zugang durch die Öffentlichkeit erschließt. Gleichzeitig dient dieser Weg als Zugang für den nördlich der Bebauung vorgesehenen vorhandenen Brandschutzstreifen.

Die Lage dieses Weges orientierte sich in der bisherigen Fassung an der südlich des Baugebietes auf den Mittelsten Busches einmündenden Fasanenheide. Diese Lage ging davon aus, dass das gesamte Gebiet vereint wird und eine sich aus dem Bebauungsplan dann herleitende Neuparzellierung vorgenommen wird. Zwischenzeitlich sind, ausgehend von den bestehenden Grundstücksverhältnissen die Parzellen so entwickelt worden, dass die Lage des Fußweges dazu führt, dass ein Teilbereich nicht bebaut werden kann. Durch die vereinfachte Änderung wird nun der Fußweg soweit nach Westen verschoben, dass der östlich verbleibende Teilbereich die Größe eines Baugrundstückes erhält.

Quantitative Veränderungen des Gebietes ergeben sich hieraus nicht.

GEMEINDE WINSEN (ALLER) B-PLAN NR. 35 "MITTELSTER BUSCH" 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN - (wirksamer B-Plan)

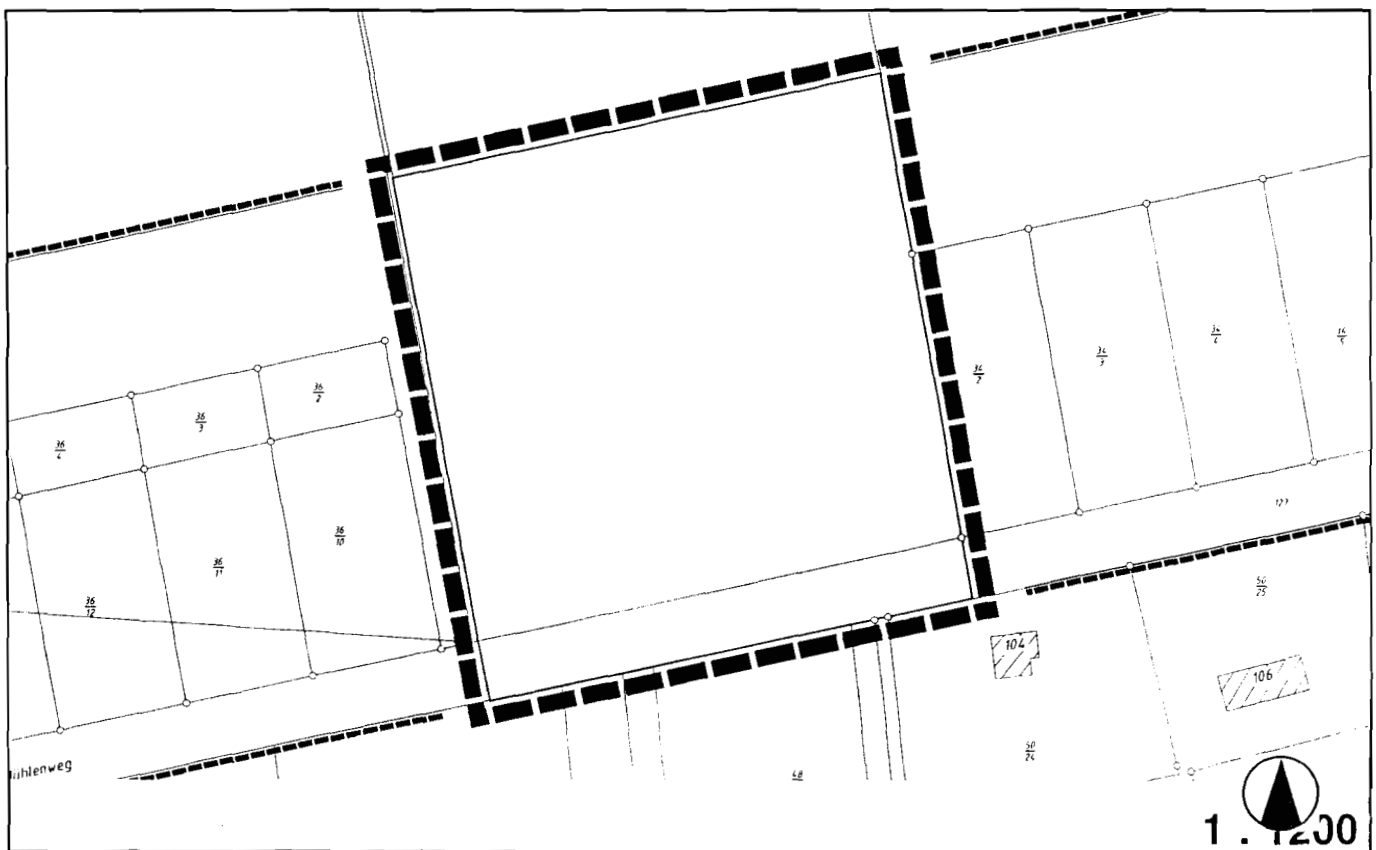
M 1 : 1000

3.0 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNGEN DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes bleiben weiter bestehen. Der Straßenrandbebauung des Mittelsten Busches ist nördlich ein Bereich vorgelagert, der für die Anlage eines Brandschutzstreifens erforderlich ist und gleichzeitig wird für einen Teilbereich des angrenzenden Waldes eine Veränderung der Waldqualität angestrebt, um aus der vorhandenen Monokultur einen differenzierteren Gehölzaufbau zu entwickeln.

4.0 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Die Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes werden durch die 1. vereinfachte Änderung nicht berührt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 wurden die entsprechenden Anforderungen zur Ausgleichsregelung behandelt und definiert. Veränderungen der quantitativen Verhältnisse ergeben sich nicht, somit entfällt auch erneute Auseinandersetzung mit den Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes.



GELTUNGSBEREICH - B-Plan Nr. 35 - 1.Änderung

M 1 : 1200

5.0 EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE WINSEN (ALLER)

Der Bebauungsplan Nr. 35 wurde aus den Regelungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Winsen (Aller) entwickelt. Die 1. vereinfachte Änderung sieht keine Maßnahme vor, die in diesem Zusammenhang neue Flächennutzungsplanänderung voraussetzen würde.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben somit auch weiterhin aus dem § 8 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

6.0 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist in die Siedlungslage eingebunden und grenzt im Norden und im Südwesten an öffentliche Straßen an. Im Plangebiet zu verlegende Erschließungsleitungen können problemlos an in den Straßenzügen liegende Leitungsnetze angeschlossen werden. Kapazitätsgrenzen werden hierbei nicht erreicht.

6.1 Elektrizität

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

6.2 Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser stellt die Stromversorgung 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 in der Gemeinde Winsen (Aller) durch den Abwasserverband Matheide.

6.4 Oberflächenentwässerung

Die unbelasteten Oberflächenwasser sollen auf den jeweiligen Grundstücken flächenhaft verrieselt werden.

Probleme bezüglich der Verrieselung von Oberflächenwasser im Ortsteil Winsen (Aller) sind der Gemeinde nicht bekannt.

6.5 Abfallbeseitigung

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

6.6 Löschwasserversorgung

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

Der Grundschutz an Löschwasserbedarf muß für dieses Baugebiet mind. 800 l/min betragen. Es sind in einem Abstand von mind. 250 m Löschwasserentnahmestellen in der öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen und entsprechend zu beschildern.

6.7 Gasversorgung

Die Stromversorgung Osthannover ist zuständig für die Versorgung des Baugebietes mit Gas. Das Gebiet des Bebauungsplanes kann von der Landesgasversorgung Niedersachsen mit Erdgas versorgt werden.

6.8 Altlasten

Altablagerungen von Haus- und Gewerbemüll sind in dem Plangebiet und der näheren Umgebung nicht bekannt und wurden bisher 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 Kosten

Der in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes enthaltene öffentliche Fußweg ist in seinen Abmessungen identisch mit dem Fußweg, der im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 35 bereits enthalten ist. Zusätzliche Kosten, die über die bereits durch den Bebauungsplan Nr. 35 ausgelöst liegen, entstehen für die Gemeinde Winsen (Aller) nicht.

7.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND FESTSETZUNGEN

Die städtebauliche Konzeption und die für die Umsetzung erforderlichen Festsetzungen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 ganzheitlich für den Bereich entwickelt worden. An diesen Grundsätzen wird auch bei der 1. vereinfachten Änderung festgehalten. Im Einzelnen gelten daher auch die folgenden Ausführungen:

7.1 Erschließung

Die Erschließung des Planungsraumes erfolgt über den Mittelsten Weg. Der Mittelste Weg ist bereits vorhanden. Änderungen des Mittelsten Weg hinsichtlich der Dimensionierung sind nicht erforderlich.

7.2 Art und Maß der Nutzung

Die Gemeinde Winsen (Aller) entwickelt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35 als Wohngebiet.

Die Wohngebietsdarstellung umfaßt den straßenseitigen Randbereich bis zu einer Tiefe von 38 m. Der bebaubare Bereich wird auf 25 m begrenzt. Der direkt anschließende Bereich wird zwar mit in die Grundstücksnutzung einbezogen, übernimmt aber Teilfunktionen für den erforderlichen Brandschutz.

- Aus standörtlichen Gründen ist im erheblichen Umfang mit leichtbrennbaren Kiefernaufwuchs aus natürlichen Ansamung zu rechnen.
- Durch das Entfernen aufkommender Nadelbäume, bleibt die Funktionsfähigkeit des Brandschutzstreifens erhalten.

Geschoßzahl

Das Umfeld des Planungsraum wird von eingeschossiger Bebauung geprägt. Entsprechend wird auch für den neu zu entwickelnden Bereich eine eingeschossige Bebauung angestrebt.

Zur Absicherung der hieraus resultierenden Gebäudehöhe sieht der Bebauungsplan noch die Festsetzungen der maximalen Traufhöhe und der maximalen Firsthöhe vor.

Die Traufhöhe wird mit maximal 3.5 m, die maximale Firsthöhe mit 10.0 m festgesetzt. Dieses ermöglicht kleinere Sockel- und/ oder Dremplzonen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl berücksichtigt das sich bereits aus der vorhandenen Bebauung ergebende offene Siedlungsbild und wird mit 0,2 festgesetzt. Entsprechend den Regelungen der BauNVO ist bei der Bebauung zu berücksichtigen, daß zusätzlich nur noch weitere 10 % der zukünftigen Grundstücksfläche durch flächenversiegelnde bauliche Anlage, wie Nebengebäude, Terrassen und Garagenzufahrten, angelegt werden dürfen.

Hierdurch wird die Anregung gegeben, Befestigungen - soweit wie möglich - als wassergebundene Decken, die keine Beeinträchtigung für die Grundwasserneubildungsrate mit sich bringen, vorzusehen.

Geschoßflächenzahl

Die Geschoßflächenzahl ist, entsprechend der eingeschossigen Bauweise, ebenfalls mit 0,2 vorgesehen. Auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung in ihrer derzeit wirksamen Fassung ist der Ausbau von Dachböden ohne Anrechnung auf die Geschoßfläche zulässig.

7.3 Bauweisen

Das Umfeld wird durch offene Bauweise gekennzeichnet. Entsprechend sieht der Bebauungsplan ebenfalls eine offene Bauweise vor. Die Bauweise wird jedoch nicht direkt festgesetzt, sondern resultiert aus der Forderung nach Einzel-/ Doppelhäusern.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sind so gefaßt, daß die Grundstücke in der Regel in einem Abstand von 5 m zur Straßengrenzlinie in einer Tiefe von 20 m bebaut werden können.

Zusätzlich wird durch den Ausschluß von Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen geregelt, daß die Vorgartenzone und der hintere Grundstücksbereich von Garagen freibleibt.

7.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft

Der Bebauungsplan sieht 2 Bereiche vor, die unterschiedlich gestaltet werden.

Maßnahmenbereich 1:

- Grünfläche deren überwiegender Nadelbaumbestand unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung als Kinderspielplatz zu einem stabilen Mischwald zu entwickeln ist

Maßnahmenbereich 2:

- Baugebiet, das unter weitestgehender Schonung bestehender Baumbestände zu bebauen ist.

Innerhalb des Wohngebietes wird durch textliche Festsetzungen gesichert, daß der auf dem Grundstücken bereits vorhandene Baumbestand nicht unnötig beseitigt wird. Die Gebiete sollen hierdurch schon zur Zeit der Bebauung eine ausreichende Eingrünung aufweisen.

Zur Berücksichtigung des Brandschutzes werden ein zwei zusätzliche Bereiche festgesetzt, die offen zu halten ist, damit die Gefährdung durch Waldbrände verringert werden kann.

- Der eine Bereich ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Brandschutzstreifen festgesetzt.
- Der andere wird in die Grundstücksnutzung einbezogen. Die Art der Nutzung und der Gestaltung verhindert auch in diesem Bereich die Brandausbreitung.

Durch die geplanten Nutzungsveränderungen der heutigen Waldgebiete für Wohnzwecke kann für einen gewissen Zeitraum ein Schwarzbrachestadium auf den Flächen eintreten.

Insbesondere bei der Rodung der Waldflächen besteht dann die Gefahr, daß große Menge von bisher festgelegten Stickstoffvorräten freigesetzt werden und in Form von Nitrat ins Grundwasser eingetragen werden.

Die ständige Freisetzung von Nährstoffen im Boden verbunden mit dem fehlenden Bewuchs führt besonders in den Wintermonaten aufgrund der hohen Stickstoffwasserbildung zur stark erhöhten Nährstoffauswaschung.

Gemäß des § 2 (3) NWG sind Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des

Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten.

Außerdem ist zu berücksichtigen, daß der 1. Grundwasserleiter, aus dem auch die Trinkwasserbrunnen im Wassergewinnungsgebiet Winsen(Aller) fördern, nicht durch schwerdurchlässige Schichten (Deckschichten) geschützt ist.

Um den Nährstoffeintrag in das Grundwasser zu minimieren bzw. zu verhindern, sind deshalb bei längerfristigem Schwarzbrachestadium (> ca. 6 Monate) die Flächen zu begrünen. Bis zur Nutzungsänderung (Bebauung, Bepflanzung der Flächen etc.) kann durch eine Mahd zusätzlich eine Aushagerung erzielt werden und das Auswaschungsrisiko weiter reduzieren.

7.6 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 eingliedert wird.

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 excelsior - 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 - Bergahorn
Pseudoplatanus
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 - Eberesche
aucuparia

7.7 Gestaltungsregelungen

Im einzelnen wurden die folgende Festsetzungen getroffen:

7.7.1 Dächer

Insbesondere Dächer und Dachformen einer Siedlung stehen im Blickfang 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.

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.

7.7.2 Einfriedungen

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

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. 0511-83 58 60

Hannover, den 05.06.2001

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.06.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Winsen (Aller), den 22.06.2001

L.S. In Vertretung
gez. Walter

Der Gemeindedirektor

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 Nebenanlagen § 23 Abs. 5 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.0 Trauf- und Firsthöhen

Die Traufhöhe eingeschossig zulässiger Bebauung darf maximal 3,5 m und die Firsthöhe maximal 10,0 m betragen. Die Werte sind zur jeweils nächstgelegenen Verkehrsfläche zu messen.

Von dieser Regelung sind Sonderbauteile wie Zwerchhäuser und sonstige Dachaufbauten nicht betroffen, wenn ihre Längenausdehnung geringer ist als 50 % der ihr direkt zugeordneten Gebäudeseite.

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

4.1 Brandschutzstreifen - Privates Baugrundstück

Es sind nur Laubbaumanpflanzungen und Hecken zulässig.

4.2 Brandschutzstreifen - Öffentliche Grünfläche

Folgende Einzelmaßnahmen sind einzuhalten:

Herrichtung eines 4 m breiten Wundstreifens für Feuerwehrfahrzeuge. Gegebenenfalls sind Löschwasserstellen entlang dieses Weges anzulegen - Absprache mit der Feuerwehr erforderlich.

In den Seitenräumen sind Anpflanzungen aus schwer entzündbaren, standortgerechten Laubholzarten zulässig.

Der natürlich aufkommende Aufwuchs, vorwiegend Eiche und Eberesche, ist zu erhalten und zu ergänzen.

Durchforstung des Kiefernbestandes einschließlich Entfernung des anfallenden Reisig- und Kronenholzes aus dem Schutzstreifen.

5.0 Regelungen für die Anlage und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Anlage

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 Baumanpflanzungen sind Laubbäume mit einem Stammumfang größer als 16 cm zu verwenden.

6.0 Natur und Landschaft

Die in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind entsprechend nachfolgenden Maßgaben, die der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft dienen, zu gestalten.

Maßnahmenbereich 1:

Die Flächen sind zu pflegen und es sind Entwicklungsmöglichkeiten für Mischwald zu schaffen.

Erhaltung aller Alteichen, Auslichten der Waldkiefern, Schonung einzelner, gesunder Exemplare.

Maßnahmenbereich 2:

Bei der Bebauung ist zu beachten:
Der Baumbestand (Stammumfang > 60 cm) ist zu erhalten soweit er nicht im Bereich zulässiger Bauten liegen oder der Abstand zwischen Baum und der nächstgelegenen Gebäudeausseiwand weniger als 5,0 m beträgt.

Bei natürlichem Abgang und für die nach vorstehender Regelung gefällten Bäume sind Laubbaumanpflanzungen mit einem Stammumfang größer als 16 cm vorzunehmen.

1.0 Dächer

1.1 Dachform

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Walm- oder 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 mind. 20 Grad auszuführen.

Dachaufbauten 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.

Nachrichtliche Übernahme

Das Baugebiet liegt in der mit Verordnung vom 28.07.1997 festgesetzten Schutzzone III des Wasserwerkes Winsen (Aller).

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(§ 4 BAUNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
- 0.2 GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ
- 0.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ

BAUWEISE, BAUGRENZEN



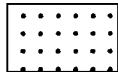
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
ZULÄSSIG

BAUGRENZEN



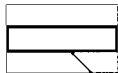
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-
FLÄCHE

WALDFLÄCHE



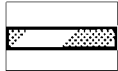
WALD

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
ÖFFENTLICH

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

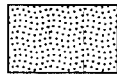


FUSSWEG - ÖFFENTLICH

BRANDSCHUTZ

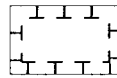


BRANDSCHUTZ
MASSNAHMENBEREICH - PRIVAT



BRANDSCHUTZFLÄCHE
ÖFFENTLICH

NATUR UND LANDSCHAFT



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR
MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR
PFLEGE UND ENTWICKLUNG

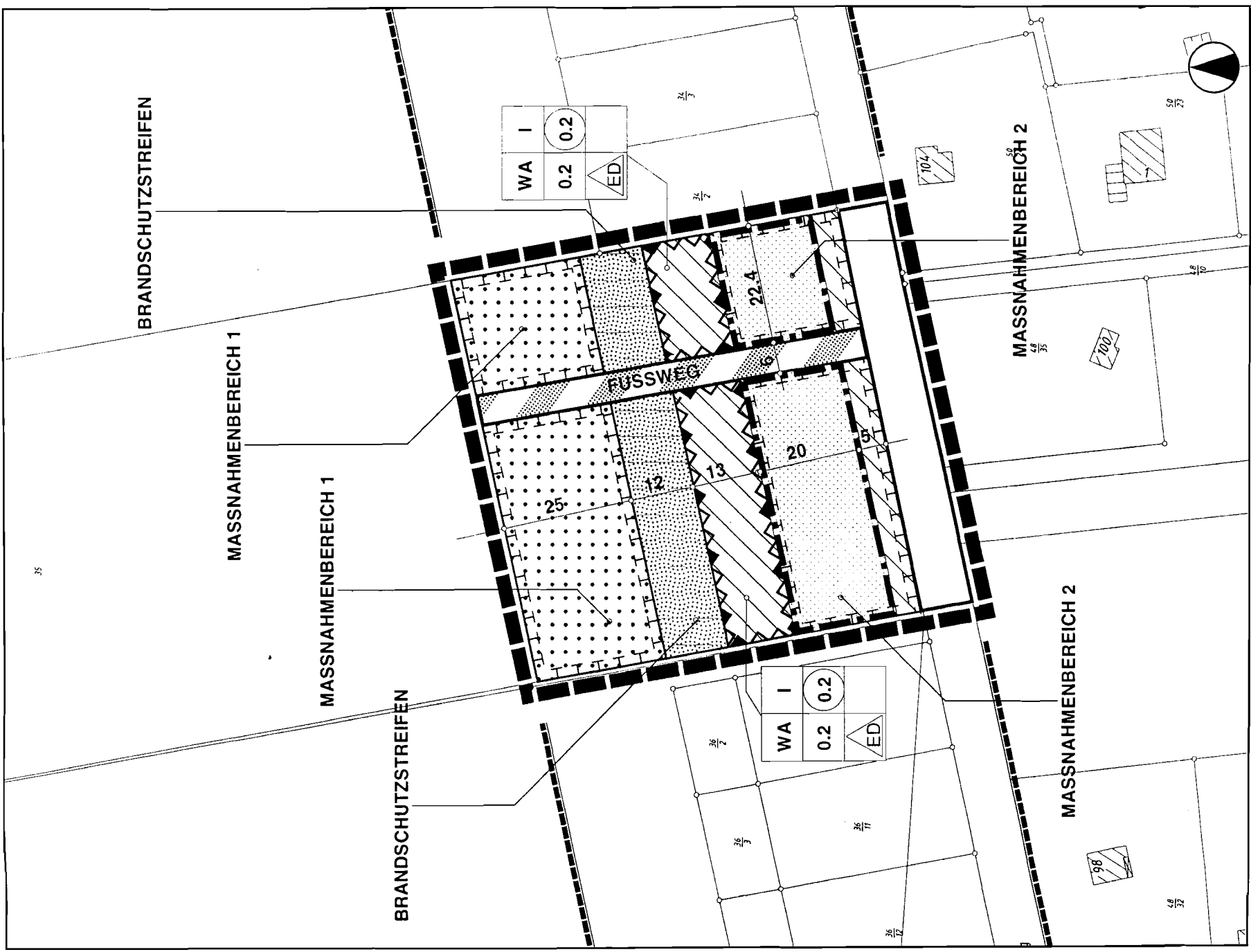
SONSTIGE FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELT-
UNGSBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANES

PLANZEICHENERKLÄRUNG

GEMEINDE WINSEN (ALLER) B-PLAN NR. 35 "MITTELSTER BUSCH" 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

M 1 : 1000

VERFAHRENSVERMERKE

FESTLEGUNG DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Die Regelungen basieren auf der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung nach der Änderung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Bauverfahren und der Ausweisung und Bereinigung von Wohnbereichen vom 22.04.1995 (BGBl. I S. 494).

Übersichtsplan

Die Flurkarte zeigt den Inhalt des Übersichtsplans und stellt die stützpunktartig bedeutenden Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom 22.06.2001 dar. Sie ist Bestandteil der Darstellung der Grenzen und der dabei durch Anlagen gemessen ersichtlichen Grenzen. Die neu festgelegten Grenzen lassen sich entnehmen an der Ortskarte.

Winsen (Aller) den 22.06.2001

In Vertretung der Wasser (Gemeindedirektor)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs 3 und des § 10 des Baunutzungsgesetzes (BaunVG) und des § 40 der niedersächsischen Gemeindeordnung (NiedSAGO) hat der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) den Bescheidungsplan Nr. 25 "Mittelster Busch" 1 vereinfachte Änderung beschlossen.

Zustellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 19.06.2001 die Aufstellung des Bescheidungsplans Nr. 25 "Mittelster Busch" 1 vereinfachte Änderung beschlossen.

Winsen (Aller) den 22.06.2001

In Vertretung der Wasser (Gemeindedirektor)

Veröffentlichungsvermerk

Kennzeichnungsplan für die Gemeinde Winsen (Aller) unter der B.V. 1. Riemann-Meyer

Winsen (Aller) den 22.06.2001

In Vertretung der Wasser (Gemeindedirektor)

Satzungsbereich

Die Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 19.06.2001 nach Prüfung der Beschlüsse der Baukommission nach § 13 Abs 1 BauVO die im § 1 Abs 2 BauVO beschriebenen Festsetzungen im Sinne des § 10 BauVO beschlossen.

Winsen (Aller) den 22.06.2001

In Vertretung der Wasser (Gemeindedirektor)

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 19.06.2001 die Aufstellung des Bescheidungsplans Nr. 25 "Mittelster Busch" 1 vereinfachte Änderung beschlossen.

Winsen (Aller) den 22.06.2001

In Vertretung der Wasser (Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 19.06.2001 dem Entwurf des Bescheidungsplans und der Darstellung der Befreiung im Bescheidungsplan § 13 Abs 1 BauVO beschlossen. Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke wurde mit Schreiben vom 19.06.2001 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Winsen (Aller) den 22.06.2001

In Vertretung der Wasser (Gemeindedirektor)

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.0 Festlegung der Baunutzungsverordnung

Die Festsetzungen basieren auf der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Bauverfahren und der Ausweisung und Bereinigung von Wohnbereichen vom 22.04.1995 (BGBl. I S. 494).

1.0 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauVO

2.0 Nebenlagen

§ 23 Abs 5 BauVO

3.0 Trauf- und Firsthöhen

Die Traufhöhe einschließlich zulässiger Befreiung darf maximal 3,5 m und die Firsthöhe maximal 16,0 m betragen. Die Werte sind für einen nachgelagerten Verkehrsweg zu messen.

4.0 Pfanzestellungen

§ 19 Abs 1 Nr. 25 BauVO

4.1 Brandschutzstreifen - Privates Baugrundstück

Es sind nur Laubbaumarten zulässig und deren zulässig.

4.2 Brandschutzstreifen - Öffentliche Grünfläche

Folgende Einzelmaßnahmen sind zu ergreifen:

Der natürliche aufwachsende Bestand an Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten und zu ergänzen.

Durchführung des selbstbestehenden einseitig Entfernens des anstehenden Rasens und Kronenrückschnitt aus dem Schutzstreifen.

5.0 Regelungen für die Anlage und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Anlage: Die im Bescheidungsplan festgesetzten Pfanzmaßnahmen im privaten Bereich sind in der ersten Pflanzperiode nach Beginn des Geländeerwerbs zu vollziehen.

Erhaltung:

Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls mit Nachbepflanzungen auszufüllen.

Pflanzplan:

Für alle Anpflanzungen sind standortgerechte Bäume und Sträucher in Anweisung an die in der Begründung zum Bescheidungsplan aufgeführten Liste zu verwenden.

Für Baunanpflanzungen sind Laubbäume mit einer Stammlänge größer als 16 cm zu verwenden.

6.0 Natur und Landschaft

Die in den zentralen Festsetzungen genehmigte Fläche für Maßnahmen zum Schutz der Natur und Landschaft sind entsprechend nachfolgender Maßnahmen die der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft dienen zu gestalten.

Maßnahmenbereich 1:

Die Flächen sind zu pflegen und es sind Entwicklungsmaßnahmen für Mischwald zu ergreifen.

Maßnahmenbereich 2:

Bei der Bepflanzung ist zu beachten: Der Baumbestand (Stammumfang > 90 cm) ist zu erhalten soweit er nicht im Bereich zulässiger Bauen liegt oder der Abstand zwischen Baum und der nachgelagerten Grundbesatzschränke weniger als 5,0 m beträgt.

Bei natürlichem Abgang und für die nachfolgende Pflege geeignete Bäume sind Laubbaumarten mit einem Stammlänge größer als 16 cm vorzuziehen.

1.0 Dächer

1.1 Dachform: Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach auszuführen.

1.2 Dachaufbauten: Dachaufbauten wie Giebeln, Zwerche etc. sind ohne Dachansätze und bis zu 50 % der Traufhöhe der angrenzenden Hauptgebäude zulässig.

1.3 Dachneigung: Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad ab der Niederschneide mit mind. 20 Grad auszuführen.

1.4 Dachbedeckung: Dachaufbauten sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

1.5 Dachüberstände: Für die Dachüberstände sind nur kleine Überstände oder ziegler oder Ausschnittpfeiler Oberflächen zulässig.

2.0 Einfriedungen

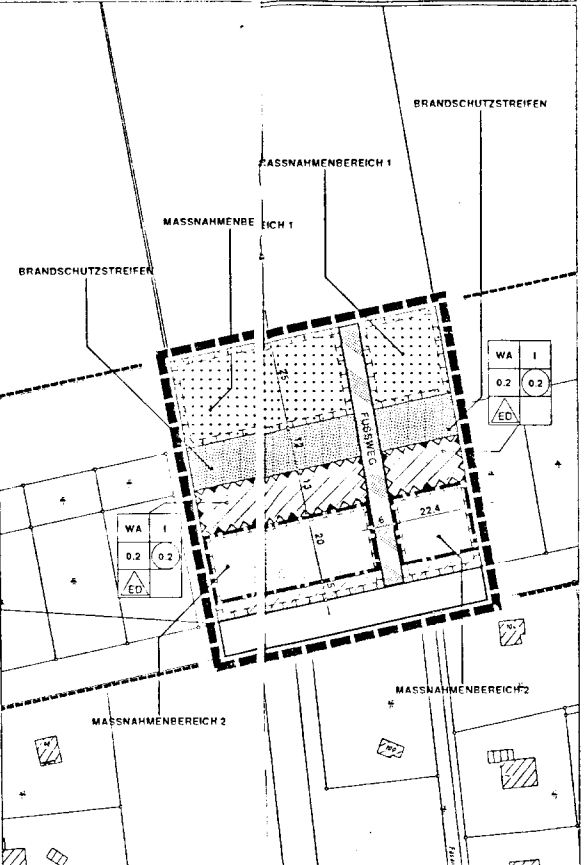
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur als Steinmauer, als Mauer, Mauerwerk oder als Holzzaun mit vertikaler Gestaltung errichtet werden.

Die Höhe der Einfriedungen auf den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen darf 1,4 m betragen auf die öffentliche Verkehrsfläche ohne nachgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Nachträgliche Übernahme

Das Regelwerk legt in der mit Verordnung vom 23.01.1990 festgesetzten Schutzzone III des Wasserverschutzes Winsen (Aller).

TEIL A - ZEICHNERISCH FESTSETZUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (5.4 BAUNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTMASS
- 0.2 GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ
- 0.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ

BAUWEISE BAUGRENZEN

- NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZEN
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

WALDFLÄCHE

- WALD

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- FUSSWEG - ÖFFENTLICH

BRANDSCHUTZ

BRANDSCHUTZ MASSNAHMENBEREICH - PRIVAT

BRANDSCHUTZFLÄCHE ÖFFENTLICH

NATUR UND LANDSCHAFT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER PFLEGE UND ENTWICKLUNG

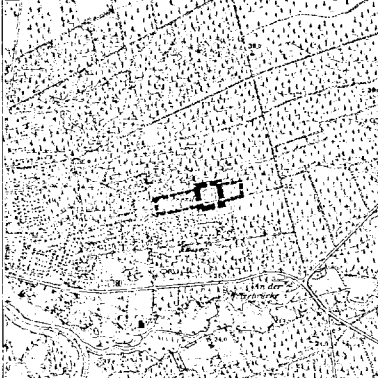
SONSTIGE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

ORTSTEIL WINSEN (ALLER)

B-PLAN NR. 35 1. ÄNDERUNG VEREINFACHT

"MITTLSTER BUSCH" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ZUR GESTALTUNG



ÜBERSICHT M 1:25000

Mängel der Abwägung

Innenhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bescheidungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Winsen (Aller) den _____

(Gemeindedirektor)

Form- und Verfahrenfehler

Innenhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bescheidungsplans sind Mängel der Verfahren- oder Formfehler beim Zustandekommen des Bescheidungsplans nicht geltend gemacht worden.

Winsen (Aller) den _____

(Gemeindedirektor)

PLANVERFASSER	DATUM	BEARB.	GEPR.	V-STAND
PLANUNGSGEMEINSCHAFT P&R	19.11.2001	ge	P	nach 3.3

P&R PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTBAU
 HANNOVER D. B. R. O. S. T. R. A. S. S. E. 2 30316 HANNOVER
 TEL. 0511 433640 FAX 0511 434744