

Urschrift

GEMEINDE WINSEN (ALLER)

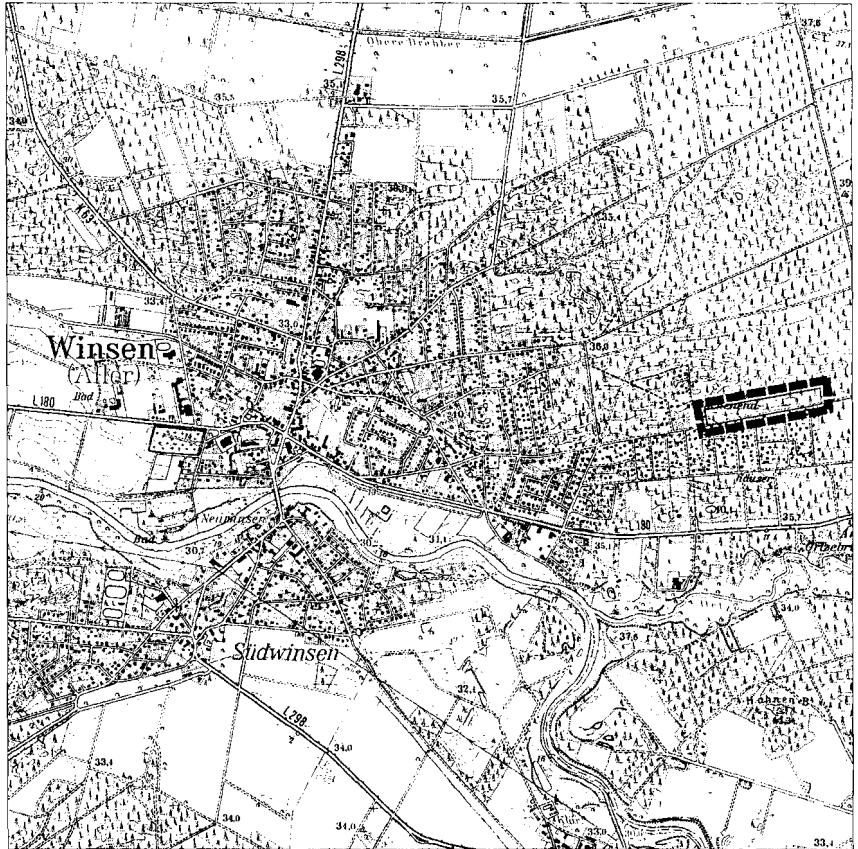
35

REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

**ORTSTEIL
WINSEN (ALLER)
B-PLAN NR.
35 - 00**

"MITTELSTER BUSCH "

MIT ÖRTLICHER
BAUVORSCHRIFT ÜBER
DIE GESTALTUNG



ÜBERSICHT M 1 : 25000

VERÖFFENTLICHUNG

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 26.08.1999 IM AMTSBLATT S.d. Ver. Celle BEKANTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN TRITT DAMIT AM 26.08.1999 IN KRAFT.

WINSEN (ALLER), DEN 15.09.1999

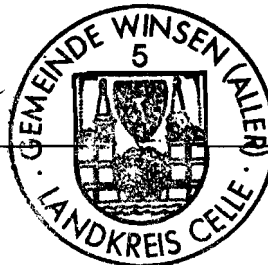
FORM- UND VERFAHRENSFEHLER

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 09.10.2000




(GEMEINDEDIREKTOR)




(GEMEINDEDIREKTOR)

P&R

PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

HANNOVER

OLBERSSTRASSE 2
TEL. 0511 - 83 58 60

30 519 HANNOVER
FAX. 0511 - 838 67 68

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "MITTELSTER BUSCH" IM ORTSTEIL WINSEN (ALLER) DER GEMEINDE WINSEN (ALLER)

1.0 VORBEMERKUNG

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 21.04.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Mittelster Busch" im Ortsteil Winsen (Aller) beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am Aufstellungsverfahren mit Schreiben vom 06.03.1997 beteiligt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 11.12.1995 bis zum 22.12.1995 durchgeführt.

In seiner Sitzung am 06.10.1998 hat der Verwaltungsausschuß dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 "Mittelster Busch" im Ortsteil Winsen (Aller) einschließlich der Entwurfsbegründung und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung zugestimmt und beschlossen, diese Entwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuliegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.11.1998 öffentlich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 19.11.1998 bis einschließlich 22.12.1998.

Die Prüfung der fristgemachten vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte in der Ratssitzung am 22.04.1999.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB als Satzung, mit der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung gemäß § 97 Abs. 1 Satz 1 NBauO als Satzung im übertragenen Wirkungskreis, vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 22.04.1999 beschlossen.

2.0 ERFORDERNIS DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

Die Gemeinde Winsen (Aller) hat sich seit 1993 mit den Fragen der Entwicklung des Wohnbauflächenangebotes in der Gemeinde beschäftigt, da sich deutliche Engpässe bei der Bereitstellung von Wohnbauflächen zeigten.

Neben der Aufstellung von neuen Bebauungsplänen wurden auch innerhalb der Siedlungen vorhandene Spielraum für eine innere Verdichtung und für unproblematische Gebietserweiterungen überprüft.

Erforderlich wurden diese Überlegungen, da die innerhalb der Gemeinde vorhandene Baulandnachfrage im Rahmen der bestehenden Bebauungspläne und im Rahmen der innerörtlichen Verdichtungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB nicht ausreichend befriedigt werden konnte.

Als Grundlage für diese Überlegungen wurde eine umfangreiche Entwicklungsstudie erarbeitet (GfL 1993). Die Ergebnisse dieser Studie zeigten auf, daß zur weiteren Wohnbauentwicklung Aktivitäten in mehreren Bereichen erforderlich wurden.

Die Gemeinde Winsen (Aller) hat hierzu eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit der Zielsetzung eingeleitet, die Entwicklung zum ländlich geprägten, aber mit einer gut ausgebauten Infrastruktur ausgestatteten Wohnstandort fortzusetzen.

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr.35 wurde in diese Entwicklungsüberlegungen einbezogen, da es sich hier um den Randbereich zu einem bereits bebauten Gebiete handelt, der ohne aufwendige Erschließungsmaßnahmen einer Bebauung zugeführt werden kann.

Der Planungsbereich umfaßt einen Bereich, der heute als Wald genutzt wird.

Die Notwendigkeit der Beanspruchung von Waldflächen für die Bebauung wurde im Flächennutzungsplanungsverfahren dargelegt:

- Standortalternativen, die sich ohne Beanspru-

chung von Waldflächen realisieren ließen, stehen in den gewünschten städtebaulichen Zusammenhängen nicht zur Verfügung.

- Auf den größeren Freiflächen im Westen, die der Gemeinde Winsen (Aller) für eine bauliche Entwicklung noch zur Verfügung stehen, sieht die Gemeinde Winsen (Aller) andere bauliche Entwicklungen wie z.B. Sporteinrichtungen, Erweiterung der Schulstandorte, Versammlungsstätten/Sondernutzungen im Zusammenhang der Erholungsfunktion des Ortes vor.

Die Gemeinde ist aber bemüht, den aus dem Waldgesetz resultierenden Folgerungen nach Ausgleich der Umwandlung zu genügen. Hierzu werden entsprechende Flächen für die Aufforstung bereitgestellt.

Die Maßnahmen selbst werden parallel zur Entwicklung des Baugebietes in Absprache mit dem Forstamt Celle erfolgen.

3.0 PLANGEBIET

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 35 liegt im Osten der Ortslage Winsen (Aller) an der Gemeindestraße Mühlenweg.

Im Westen und im Süden schließen bereits bebaute Gebiete an. Nördlich und im Osten setzt sich der Nadelwald, der forstwirtschaftlich genutzt wird, fort.

Der Planungsbereich umfaßt ein Gebiet in der Größenordnung von 5,0 ha

Derzeitige Nutzung	Größe [ha]
Verkehrsfläche	0,57
Forstwirtschaft	4,43
Gesamt	5,00

Durch die Planungen werden die folgenden Nutzungsänderungen eingeleitet:

Zukünftige Nutzung	Größe [ha]
Verkehrsfläche	0,5729
Wald	1,4223
Grün Brandschutz	0,7720
WA - Allgemeines Wohngebiet	2,1459
Verkehr_Fussweg_öffentlich	895,84
Gesamt	4,69

3.1 Geltungsbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden

- durch eine im Abstand von 75 m zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie des Mühlenweges geführt Parallele,

im Osten

- durch eine senkrecht zur Südgrenze des Mühlenweges geführte Linien, die im Abstand von 20 m von der nordöstlichen Ecke der Bebauung Ecke Mühlenweg / Birkhahnheide auf dieser Grenze liegt,

im Süden

- durch die Südgrenze des Mühlenweges,

im Westen

- durch die Ostengrenzen der östlichen Straßenrandbebauung des Kaninchenweges.

3.2 Entwicklung der Bevölkerungsstruktur

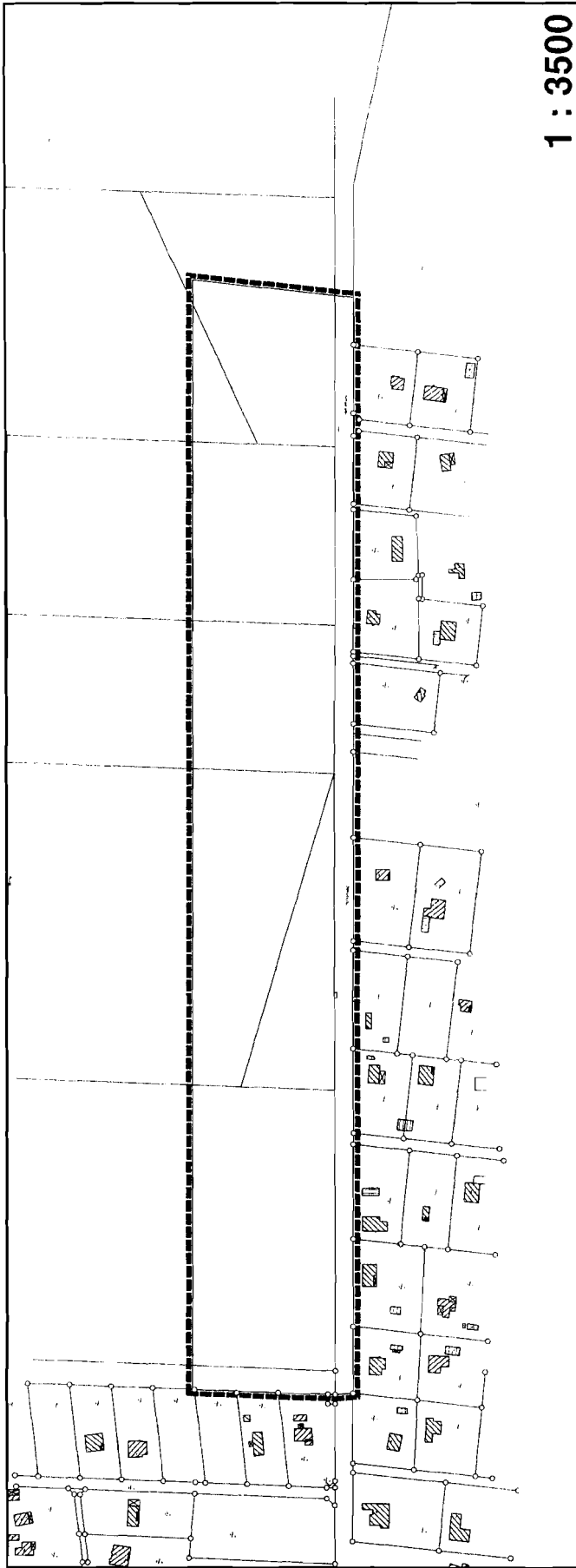
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen quantitative Veränderungen der vorhandenen Nutzungsstruktur vor.

Die Planung führt zu folgenden quantitativen Zusammenhängen:

- durch den Bebauungsplan werden ca. 22 Grundstücke bei Grundstücksgrößen um 1000 qm ermöglicht.

Der Flächenverbrauch pro Einwohner liegt erheblich über dem Durchschnitt. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, daß die aus Brandschutzgründen erforderliche Abstandsfläche mit in den Geltungsbereich einbezogen sind.

Setzt man eine Wohnbelegungsdichte von ca. 3.5 Personen pro Grundstück/ Wohneinheit an, so ermöglicht dieses Baugebiet die Zunahme der Bevölkerung in einer Größenordnung von ca. 80 Personen.



1 : 3500

Abb.1: GELTUNGSBEREICH

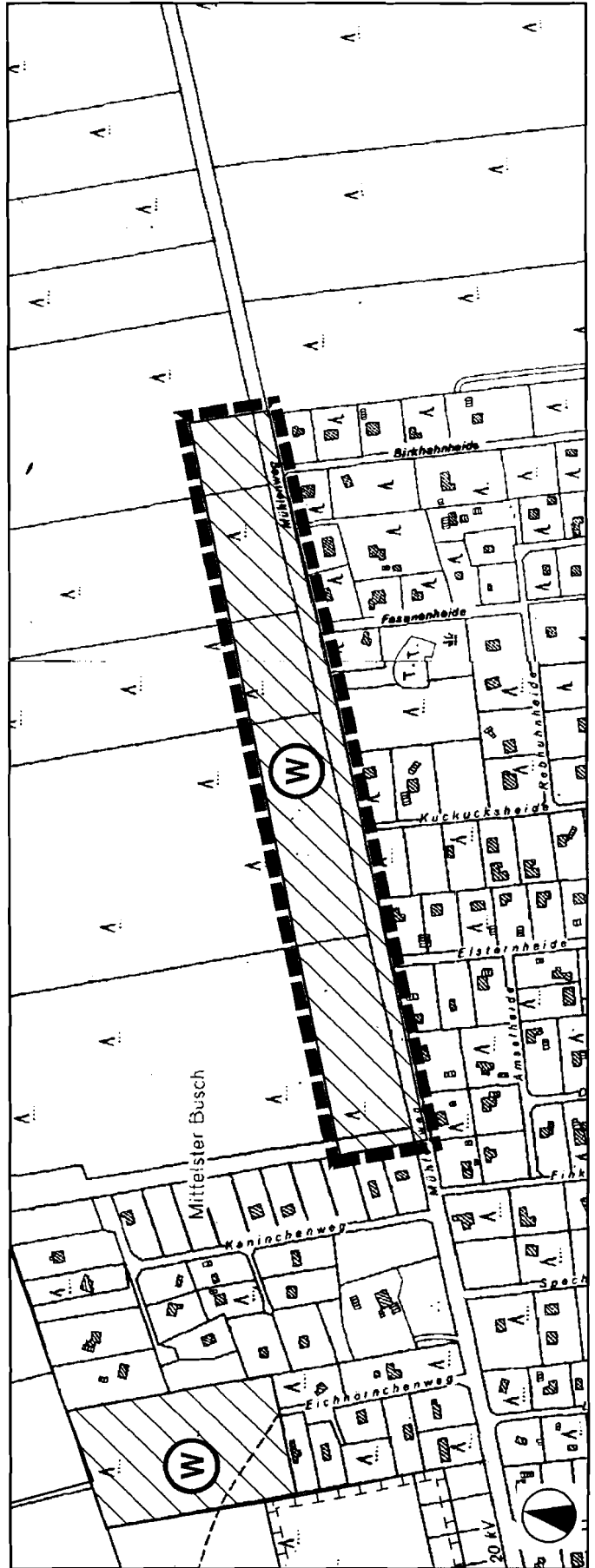


Abb.2: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

4.0 GRÜNORDNERISCHE BELANGE

Die vorliegende Planung greift in bestehende forstwirtschaftlich genutzte Waldflächen ein. Die gesetzlichen Regelungen des Landeswaldgesetzes (LWaldG) und des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) sind daher mit zu berücksichtigen.

WALD

Die Gemeinde Winsen (Aller) hat im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 35 und Nr. 36 mit den entsprechenden Forstämtern und der Unteren Naturschutzbehörde Rücksprache gehalten und in Kenntnis der Regelung des Waldgesetzes Maßnahmen abgesprochen, die mit dazu beitragen sollen, den Verlust im Wald im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35/36 auszugleichen.

Die konkrete Zuordnung der Flächen soll jedoch nicht durch eine bauleitplanerische Regelung erfolgen. Die Gemeinde Winsen (Aller) geht davon aus, daß eine Selbstbindung der Gemeinde, die durch die entsprechenden verfahrensbegleitenden Beschlüsse wirksam wird, ausreicht, um den Anforderungen des Waldgesetzes zu genügen.

Die Gemeinde wählt diese Vorgehensweise, da aufgrund der örtlichen Situation die Flächen nicht in einem direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Baugebiet stehen können und somit ein städtebauliche bedeutsamer räumlicher Zusammenhang nicht gegeben ist und die konkrete Verfügbarkeit noch nicht abschließend geklärt werden konnte.

Flächen, die dem Nutzungszweck Aufforstung entsprechen können, sind zur Zeit nicht im Besitz der Gemeinde.

Sie ist daher darauf angewiesen, die erforderlichen Flächen, die zur Zeit landwirtschaftlich genutzt werden, zu erwerben.

Die Flächen, die zur Zeit für diesen Verwendungszweck vorgesehen sind, sind nachfolgend dargestellt.

Gemarkung Winsen Flur 26:

Flurstück	2	/0
Flurstück	3	/0
Flurstück	136	/0
Flurstück	137	/0

Gemarkung Winsen Flur 23:

Flurstück	20	/0
-----------	----	----

NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Das im Osten von Winsen (Aller) liegende Planungsgebiet bindet im Norden direkt in eine größere zusammenhängende Waldfläche ein. Im Süden grenzt ein Wochenendhausgebiet an. Das Plangebiet selbst wird derzeit forstwirtschaftlich genutzt.

Mit der Entwicklung des Planungsgebietes ist eine Beeinträchtigung der Natur und auch des Landschaftsbildes verbunden. Dieses trifft für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35 in besonderem Maße zu, da Waldgebiete umgenutzt werden.

Diese Auswirkungen werden nachfolgend näher betrachtet und die aufgrund des Eingriffes erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dargelegt.

4.1 Bestandsbewertung

Die verbal-argumentative Einschätzung der Situation sowie die nachfolgende Bilanzierung der Nutzungsveränderungen zeigen auf, in welcher Form (quantitativ und qualitativ) der Ausgleich zu erfolgen hat.

4.1.1 Boden- und Wasserhaushalt

Keine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, außer im Randgebiet zur Erschließungsstraße vorhanden.

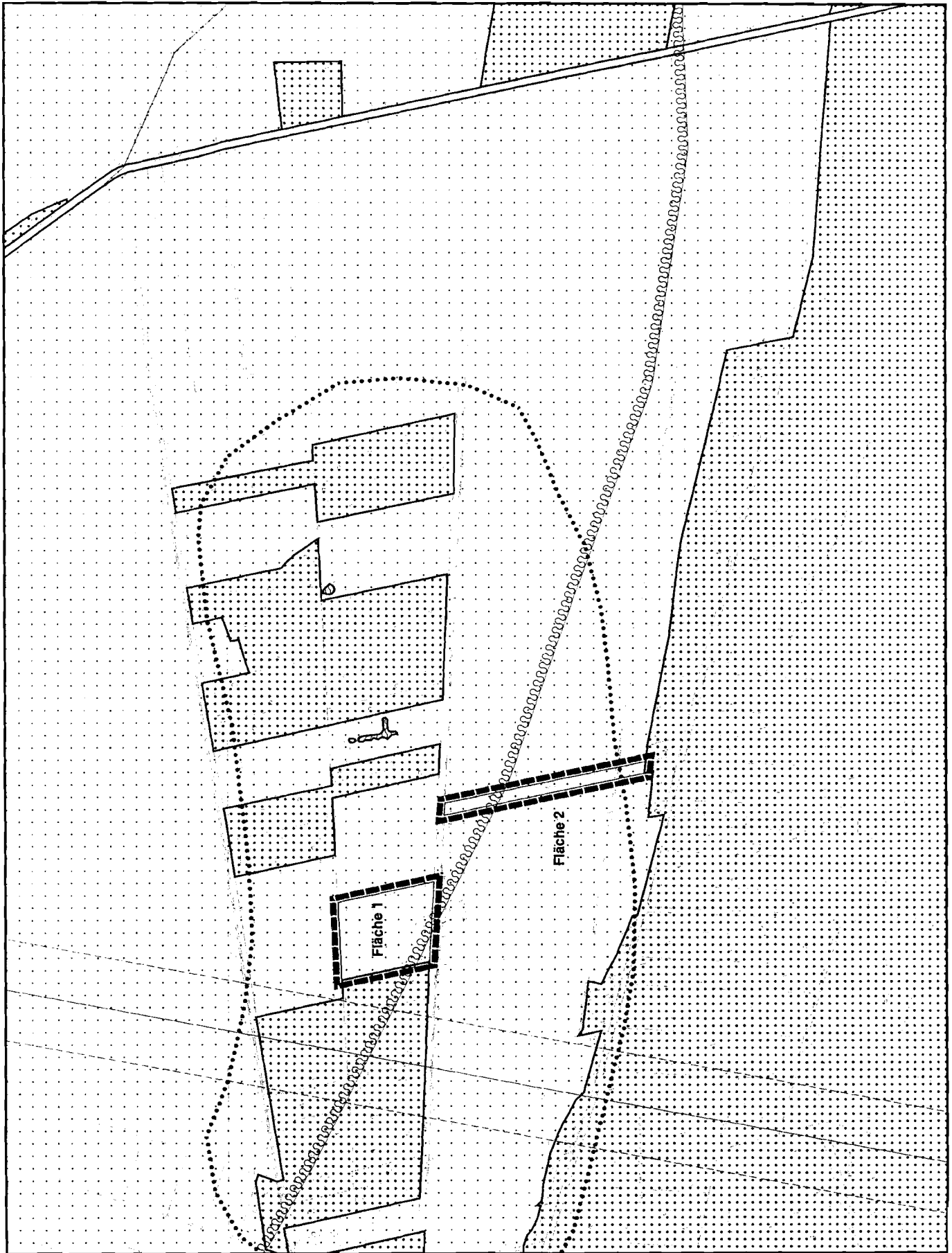
Der Bereich liegt in der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerkes Winsen (Aller) III A.

Die Filterwirkung der Deckschichten ist gegeben, eine hohe Empfindlichkeit gegen Grundwasserverunreinigung bleibt jedoch bestehen.

4.1.2 Flora und Fauna

Mit der derzeitigen Nutzung des Plangebietes als forstwirtschaftliche Fläche sowie aufgrund der bereits vorhandenen, direkt angrenzenden bebauten Siedlungsbereiche und Straßenzüge weist der Bereich ein zwar natürliches aber in seiner Artenvielfalt eingeschränktes Vorkommen unterschiedlicher Biotoptypen und Tierarten auf.

Die Flächen bieten nur Lebensräume für wenige Arten. Vergleichbare Flächen stehen im Umfeld ausreichend zur Verfügung, da der Wald in einem größeren zusammenhängenden System von Wald- und Forstflächen eingebunden ist.



Lage der Aufforstungsflächen

Seltene oder vom Aussterben bedrohte Tierarten sind diesen Flächen nicht zuzuordnen. Weiter ist davon auszugehen, daß aufgrund bereits vorhandener Vorbelastung scheue und lärmempfindliche Arten den Bereich schon heute meiden.

Vorgenanntes gilt ebenfalls für die Pflanzenwelt. Seltene oder vom Aussterben bedrohte Pflanzenarten sind nicht zu berücksichtigen.

4.1.3 Landschaftseinbindung

Das Gebiet ist durch hochstämmige Nadelholztalbestände gekennzeichnet, hat aber als Randbereich einer größeren zusammenhängenden Fläche, die im direkten Kontakt mit vorhandener Wohnbebauung steht, nur geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

4.1.4 Klimafaktoren

Für das Klima und die Luftqualität des umliegenden Raumes besitzt der engere Geltungsbereich aufgrund seiner geringen Größe und der Einbindung in bestehende Siedlungsräume nur unwesentliche Bedeutung.

4.1.5 Umweltrelevante Festsetzungen

Aus den Regelungen für die Zulässigkeit von Anlagen und Vorhaben im Bereich der Wasserschutzzone III ergeben sich Einschränkungen.

4.2 Einschätzung der Auswirkung

- Die Waldgebiete weisen hohe Schutzwürdigkeit und mittlere Empfindlichkeit auf.
- Die Waldbereiche besitzen besondere Bedeutung für räumlich funktionale Beziehungen (Biotopverbund).
- Die Siedlungstätigkeit in den Waldflächen weisen ein hohes Risiko für die betroffenen Schutzgüter auf.
- Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist bezogen auf die notwendige Teilbeanspruchung der Waldflächen als mittleres Risiko einzustufen, wenn gesichert wird, daß der wertvolle Bestand an Bäumen erhalten bleibt und der Bereich als ganzes ökologisch aufgewertet wird.

Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Eingriffe in den Wald sind durch Aufwertung des Übergangsbereiches auszugleichen.

Für die Ausgestaltung des Baugebietes ist zu fordern:

- Eingrünung und innere Durchgrünung durch Erhaltung und durch Ersatz

Nachhaltige ökologische Risiken sind mit der Realisierung der Maßnahmen nicht verbunden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft erfordern jedoch konkrete Kompensationsmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Maßnahmen in diesem Sinne sind:

- Laubaumanpflanzungen als Ersatz auf den Baugrundstücken
- Stabilisierung des angrenzenden Waldbereichs
- Umwandlung von Landwirtschaftsflächen in standortgerechten Mischwald.

Der Umfang leitet sich aus der nachfolgend aufgeführten Bilanzierung der einzelnen Flächenarten des Bestandes und des Zustandes nach Planrealisierung ab.

4.3 Bewertungsrahmen der Bilanzierung

Die ökologische Wertigkeit ergibt sich als Ergebnis einer Multiplikation der nachfolgenden Faktoren:

- Flächengröße (einheitlich in ha oder qm)
- Biototyp, entsprechend dem Bewertungsrahmen Rheinland-Pfalz
Dem Biototyp versiegelte Straße ist der untere Grenzwert 0,0 zugeordnet.

Der Typ "Biotop nach § 28 N NatG" erhält den oberen Grenzwert 1,0.

- Bei Baugebieten werden nur die Freiflächenanteile der Baugebiete berücksichtigt.
Faktor = Gesamtfläche x (1,0 - (GRZ x 1,5))

GEMEINDE WINSEN (ALLER) - B-PLAN NR.35 "MITTELSTER BUSCH" - OT WINSEN (ALLER)

In der nachfolgenden Tabelle sind die jeweiligen Flächenansätze mit den dem Biotoptyp zugeordneten Faktor und dem Freiflächenanteil multipliziert und gruppenweise zusammengefaßt.

Die Bewertung des Planbereiches "Mittelster Busch" führt auf dieser Grundlage zu folgenden Ergebnissen:

Bewertung der Ausgangssituation	1,48
Bewertung der Planungssituation	1,37

Der Ausgangswert wird durch die Bewertungsziffer der Planung leicht unterschritten. Dieser Umstand wird durch die Ersatzaufforstung ausgeglichen.

Bei der Bilanzierung der Baugebiete wurden nur die Bereiche, die keiner Bebauung zugeführt werden können (Gartenanteil = 1.0 - GRZ x 1.5) berücksichtigt.

AUSGANGSSITUATION

Nr	ha	Faktor - Biotoptyp - Anteil	Bewertung
1	0.09	0.3 - Intensive Land-/Forstw.	0,27
2	0.57	0.0 - Verkehrsfläche	0,00
3	4.03	0.3 - Intensive Land-/Forstw.	1,21
Bewertungszahl			1,48

PLANUNGSSITUATION

Nr	ha	Faktor - Biotoptyp - Anteil	Bewertung
1	0,75	0,4 - BF-Anteil-Garten - 0.7	0,21
2	0,49	0,5 - Wald in Reinkultur	0,25
3	1,14	0,4 - BF-Anteil-Garten - 0.7	0,32
4	0,10	0,1 - wassergeb. Decke	0,01
5	0,60	0,4 - BF-Anteil-Garten - 0.7	0,17
6	0,05	0,1 - wassergeb. Decke	0,01
7	0,10	0,1 - wassergeb. Decke	0,01
8	0,57	0,0 - Verkehrsfläche	0,00
9	0,53	0,5 - Wald in Reinkultur	0,27
10	0,28	0,5 - Wald in Reinkultur	0,14
11	0,04	0,1 - wassergeb. Decke	0,00
12	0,04	0,1 - wassergeb. Decke	0,00
Summe			1,37

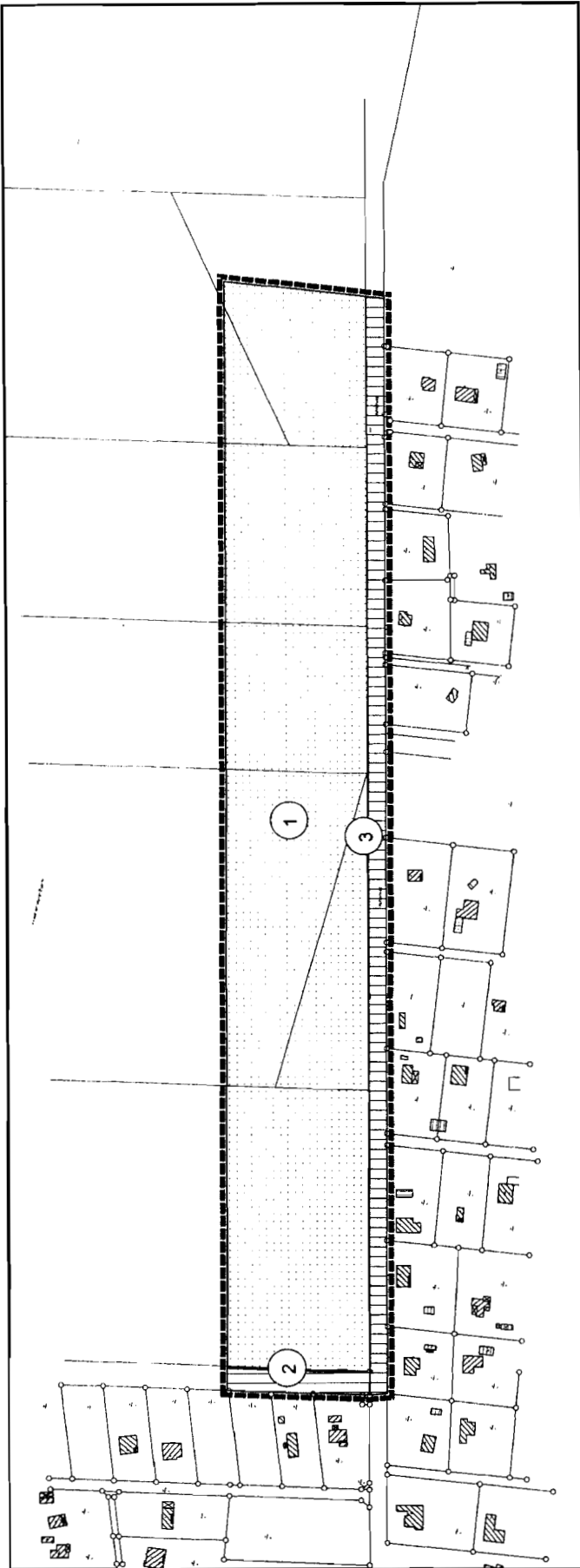


Abb.3: FLÄCHENBIL. BESTAND

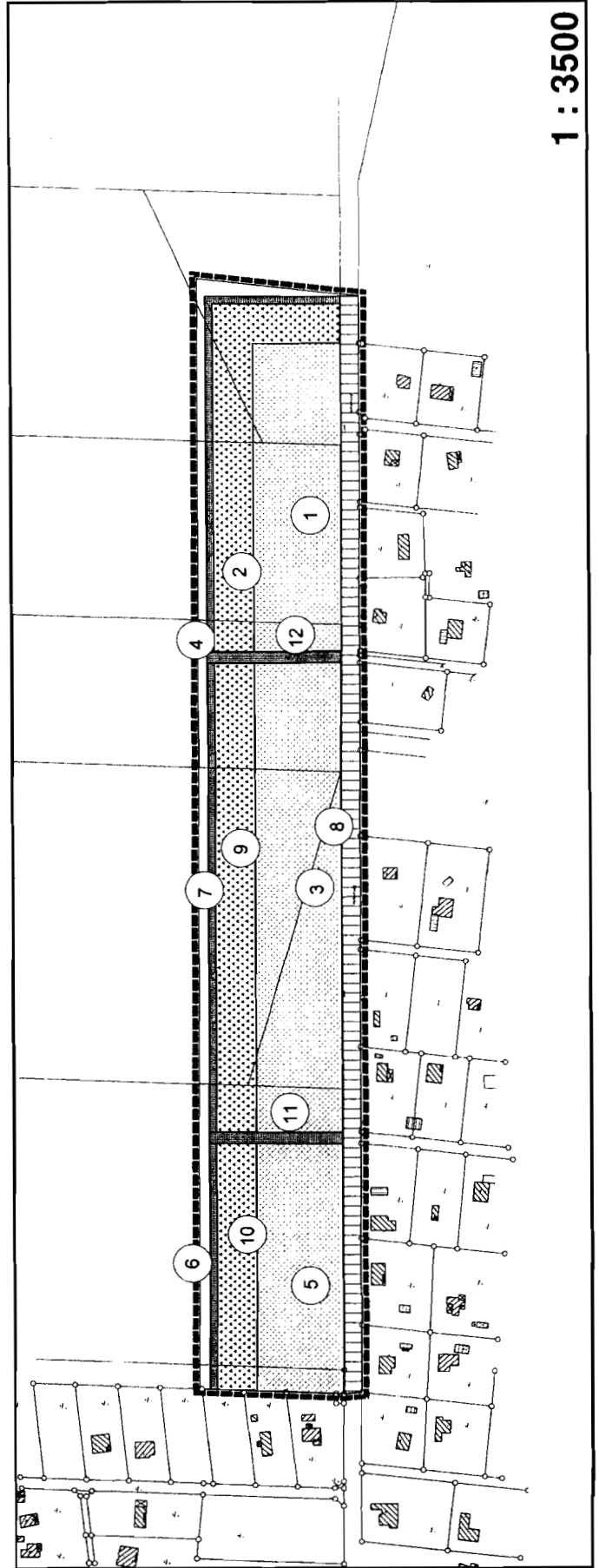


Abb.4: FLÄCHENBIL. PLANUNG

5.0 EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE WINSEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 für den Ortsteil Winsen (Aller) läßt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ableiten. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde im Rahmen einer 9. Änderung eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 durchgeführt.

Der Bebauungsplan ist somit entsprechend § 8 BauGB in Übereinstimmung mit den wirksamen Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplanes erarbeitet worden.

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.

Wasserrechtliche Regelungen

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserwerkes Winsen.

Nach den in der Schutzgebietsverordnung vorgesehenen Beschränkungen steht einer Wohnbebauung nichts entgegen, wenn die Häuser an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden und die Beheizung nicht mit Öl erfolgt.

Bei der späteren Bebauung sind eventuell weitergehende Einschränkungen zu beachtenden und ggf. Ausnahmeerlaubnisse erforderlich.

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 Oberflächenwasser sollen auf den jeweiligen Grundstücken flächenhaft verrieselt werden.

Probleme bezüglich der Verrieselung von unbelasteten Oberflächenwasser im Ortsteil Winsen sind der Gemeinde nicht bekannt.

6.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis 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 Grundschatz 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.

Anforderungen an die Trassenführung

Bei Straßenführungen mit Gegenverkehr darf die lichte Fahrbahnbreite 5,50 m nicht unterschreiten. Kurven und Wendehämmer sind gem. NBauO § 6 bzw. DV NBauO § 2 mit den entsprechenden Mindeststrahlen herzustellen.

Die Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr müssen ständig freigehalten werden und dürfen durch Einbauten nicht eingeengt sein. Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen mind. 6 m breit und 10 m tief sein und sind ständig freizuhalten. Außerdem müssen sämtliche Trassen, auf denen sich Feuerwehrfahrzeuge bewegen oder aufstellen, ausreichend befestigt werden. Hierfür ist eine Achslast von mind. 12 t anzunehmen.

6.7 Gasversorgung

Die Landesgasversorgung Niedersachsen 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

Die Erschließung ist durch die bereits ausgebaute Straße gesichert. Zusätzliche Kosten kommen daher auf die Gemeinde nicht zu.

6.10 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung 1, Postfach 9011, in 30001 Hannover, Ressort SuN 15, Telefon (0511) 308-9515, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

7.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dazu, den südlichen, dem Mühlenweg zugewandten Teil des Geltungsbereiches für eine Wohnbebauung zu entwickeln.

7.1 Erschließung

Die Erschließung des Planungsraumes erfolgt über den Mühlenweg. Der Mühlenweg ist bereits vorhanden. Änderungen des Mühlenweges hinsichtlich der Dimensionierung sind nicht erforderlich.

7.2 Art und Maß der Nutzung

In der Umgebung des Planungsraumes befinden sich umfangreiche Sondergebiete für Wochenendhäuser.

Die Wochenendhäuser haben sich zwischenzeitlich durch entsprechende Ausbaumaßnahmen teilweise zu Wohngebäuden entwickelt, die ganzjährigen Aufenthalt zulassen.

Die Gemeinde Winsen (Aller) entwickelt daher den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35 nicht mehr entsprechend der ursprünglich für diesen Bereich vorgesehenen Zielsetzung Sondergebiet, sondern sieht nun die Entwicklung eines Wohngebietes vor.

Die Wohngebietsdarstellung umfaßt nur 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.

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 Drempelebenen.

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 Straßengrenzungsline in einer Tiefe von 20 m bebaut werden können.

Zusätzlich wird durch den Ausschluß von Garage außerhalb der überbaubaren Flächen geregelt, daß dieser Bereich auch 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:

- Wald der vom reinen Nadelwald zu einem stabilen Mischwald zu entwickeln ist

Maßnahmenbereich 2:

- Waldfläche, die 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 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 Kinderspielplatz

Der Bebauungsplan sieht keinen innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Kinderspielplatz vor. Der

Bedarf wird durch den im weiter südlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 36 ausgewiesenen Standort abgedeckt.

Die Entfernung dieses Kinderspielplatzes zur Bebauung weist Entfernung größer 400 m auf.

Dieser Umstand wird jedoch für vertretbar gehalten, da auf den Grundstücksflächen bereits ausreichende Freiräume vorhanden sind und das Kinderspielplatzangebot auch durch die direkt angrenzenden und frei zugänglichen Waldbereiche ergänzt wird (Brand-schutzstreifen).

Die Größenordnung des Kinderspielplatzbedarfs ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 und 36.

Laut Nieders. Spielplatzgesetz ist für ein Wohngebiet die Ausweisung einer Kinderspielplatzfläche in der Größenordnung von 2 % der zulässigen Geschoßfläche, jedoch mindestens 300 qm, erforderlich.

Für das Plangebiet 35 ergibt sich aufgrund dieser Berechnungsformel ein Wert von ca 80 qm erforderlicher Spielplatzfläche. Die im Bebauungsplan Nr. 36 ausgewiesene Fläche hat eine Größenordnung von ca. ca 1500 qm.

7.7 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 - Bergahorn
pseudoplatanus
Fagus silvatica - Buche
Fraxinus exelsior - 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 - Weissdorn
monogyna
(nicht geeignet in Bereichen mit gewerbl. Obstanbau)
Rhamnus fragula - Faulbaum
Salix caprea - Salweide
Ilex aquifolium - Stechpalme
Sambucus nigra - Schw.Holunder
Sambucus - Traubenholunder
racemosat
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

7.8 Gestaltungsregelungen

Im einzelnen wurden die folgende Festsetzungen getroffen:

7.8.1 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-, Waln- und Krüppelwalmdächer ausgeführt worden. Diese Dachformen sollen auch weiterhin maßgeblich sein, damit keine Fremdformen die einheitliche Erscheinung benachteiligen.

7.8.2 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 (Holzstaketenzaun) 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 12.01.1999

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 06.10.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

Die Begründung hat in der Zeit vom 19.11.1998 bis 22.12.1998 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer wurden am 12.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat der Gemeinde hat die Begründung in seiner Sitzung am 22.04.1999 beschlossen.

Winsen (Aller), den 22.04.1999




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 zur 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 Gebäudeaußenwand weniger als 5,0 m beträgt.

Bei natürlichem Abgang und für die nach vorstehender Regelung gefälltten Bäume sind Laubbaumanpflanzungen mit einem Stammumfang > 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 Gebäude-seite 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.

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

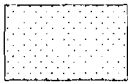
BAUWEISE, BAUGRENZEN



NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
ZULÄSSIG

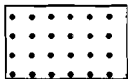


BAUGRENZEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB,
§§ 22 UND 23 BAUNVO)



ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-
FLÄCHE

WALDFLÄCHE



WALD

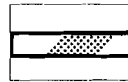
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
ÖFFENTLICH



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

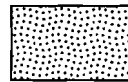


FUSSWEG - ÖFFENTLICH

BRANDSCHUTZ

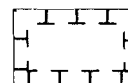


BRANDSCHUTZ
MASSNAHMENBEREICH - PRIVAT



BRANDSCHUTZFLÄCHE
ÖFFENTLICH

NATUR UND LANDSCHAFT



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

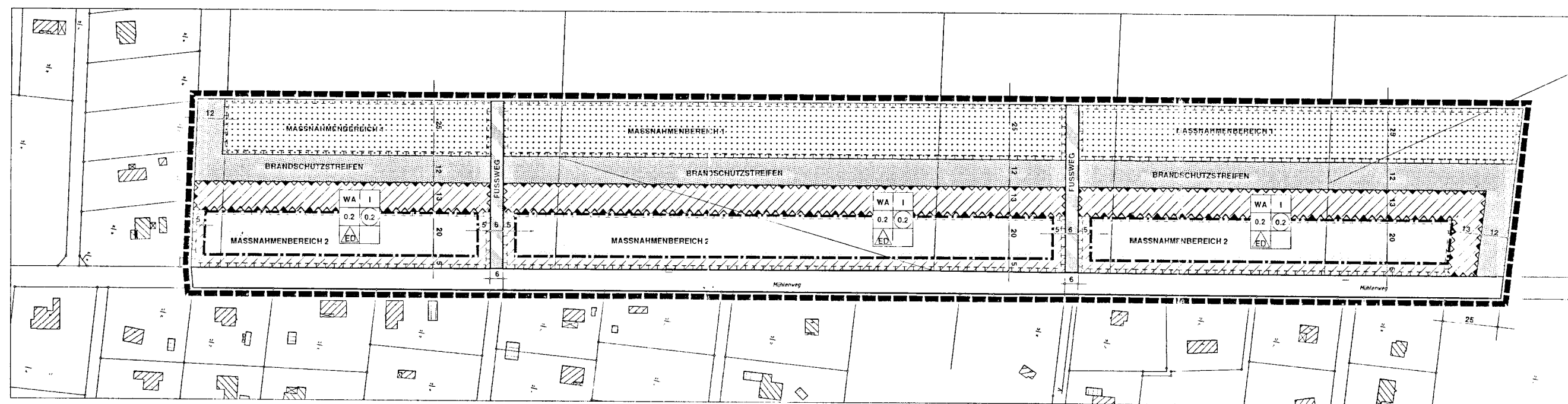
SONSTIGE FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELT-
UNGSBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANES

PLANZEICHENERKLÄRUNG

GEMEINDE WINSEN (ALLER) - B-PLAN NR.35 "MITTELSTER BUSCH" - OT WINSEN (ALLER)



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN M 1 : 2.000