

I. Allgemeine Begründung, Entwicklung aus dem Flächen-  
nutzungsplan, vorgezogene Bürgerbeteiligung

Zur Deckung des Bedarfs an Grundstücken für Wohnbebauung sollen verbindliche städtebauliche Festsetzungen für eine Fläche getroffen werden, die im gültigen Fl.N.Plan der Gemeinde als WA dargestellt ist. Diese Darstellung allgemeinen Wohngebietes in Nachbarschaft anderer WA-Gebiete - die teilweise in Bebauungsplänen entsprechend ausgewiesen sind und alle fast vollständig bebaut sind - sowie ohne störungsträchtige benachbarte Nutzungen wie Gewerbe, landwirtschaftliche Anwesen, Durchgangsstraßen, Kläranlagen u.ä. entspricht hier weiterhin voll den gemeindlichen Planungsabsichten. Deshalb wird zur Vorbereitung der verkehrlichen und verentsorgungsmäßigen Erschließung der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt.

Mit Vorentwurfsskizzen 1:3200 und schriftlicher Darlegung von Ziel, Zweck und Auswirkungen ist eine vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt worden. Die dabei vorgebrachten Bedenken gegen Anlage des östlichen Brandschutzstreifens konnten nicht berücksichtigt werden. Er reduziert übrigens nicht das im Fl.N.Plan dargestellte Baugebiet, sondern wird östlich daran anschließend festgesetzt.

II. Merkmale des Planes

## 1. Kartenunterlage, Lage des Planbereiches

Die zeichnerischen Festsetzungen sowie die zugehörigen Texte (Legende, Verfahrensvermerke, Textfestsetzungen, Hinweise) werden auf einer vermessungstechnisch einwandfreien Karte M.1:1000 aufgetragen. Eine Übersicht M.1:25000 ist auf dieser Karte angebracht. Das Plangebiet liegt im nordnordöstlichen Teil der Winsener Ortslage, grenzt westlich und südlich an bestehende Wohngebiete und im Norden an Acker, im Osten an Waldflächen. Das Gelände selbst ist zur Zeit mit Wald bewachsen und von einem alten schnurgeraden Triftweg in 2 Ruten Breite in Nord-Süd-Richtung durchquert. Es liegt durchschnittlich auf rd. 36 m über NN, von Süden nach Norden leicht ansteigend mit zwei kleineren Hügeln an der Nordseite bis 39 m.

An der Südseite des Gebietes ist eine Bautiefe entlang den Straßen Am Sandfeld und Im Sandfeld bereits im Bebauungsplan Nr.12 „Sandgärten“ ausgewiesen und weitgehend nach dessen Festsetzungen bebaut.

## 2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Wie im vorbereitenden Bauleitplan dargestellt und weiterhin der Planungsvorstellung der Gemeinde entsprechend ist WA gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Zur Sicherung des ruhigen Charakters von Wohngebiet sind mehrere Ausnahmen, die nach § 4(3) möglich wären, ausdrücklich ausgeschlossen worden, nämlich : Nr.2 = sonstige nicht störende Gewerbebetriebe / Nr.3 = Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke / Nr.4 = Gartenbaubetriebe / Nr.5 = Tankstellen / Nr.6 = Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt :  
I = ein Vollgeschoß als Höchstgrenze, dabei ist der Ausbau der Dachgeschosse entsprechend der Bauordnung bis zu 2/3 der Grundfläche des Erdgeschosses zulässig ; 0,2 als Grundflächenzahl und 0,3 als Geschoßflächenzahl. Letztere Ausnutzungszahl entspricht der Angabe im Fl.N.Plan.

Als Bauweise ist die offene festgesetzt, mit dem Zusatz, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein sollen. Dadurch wird zusätzlich zur Geschößzahl erreicht, daß größere Wohnanlagen nicht gebaut werden und der Charakter der Nachbarbaugebiete hier fortgesetzt werden kann. Der Bebauungs-Entwurf M.1:1000 mit seinen Darstellungen von Planungselementen, die nicht nach § 9 BBauG festgesetzt werden, zeigt daher auch Vorschläge zur Bildung von Baugrundstücken für Einfamilien-Einzel/Doppelhäusern. Auf dieser Planungsabsicht beruht auch die Anlage der verkehrlichen Erschließungsflächen, die durch Stichwege und mehrere Privatwege etwa ein Fünftel bis ein Viertel aller Grundstücke an nicht mit Durchgangsverkehr versehenen Straßen liegen lassen.

### 3. Baugrenzen

Es werden nur vordere Baugrenzen entlang der Straßen und Wege festgesetzt, und die Abstände zum Planbereichsrand sowie zu Grünflächen - mit der Ausnahme nach Absatz 6 -, um den Bauherren möglichst viel Spielraum bei der Errichtung ihrer Häuser zu geben. Soweit nicht andere Festsetzungen wie Sichtdreiecke und Privatwege andere und dann größere Abstände erfordern, werden durchweg 4 m zu Straßenbegrenzungslinien ausgewiesen. Mit Ausnahme der Eckschrägen sind dabei auch die Grenzen der Privatwege wie Straßenbegrenzungslinien behandelt. Zwingende Baulinien sind im Plan nicht festgesetzt, weil das zu starke Einengung der Bauwünsche ergäbe.

### 4. Grünflächen, Straßengrünanlagen, Bewuchs im Schutzstreifen

Angeichts der bedauerlichen, aber zur Bereitstellung dringend benötigten Baugebietes in Kauf zu nehmenden Beseitigung von ortsnahem Waldbestand soll der nördliche Rand mit seinem gut mit Laubgehölzen versehenen Bestand geschont werden. In 20 m Tiefe wird dort daher öffentliche Grünfläche - Parkanlage - festgesetzt. Der Streifen ist sowohl zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes als auch als Windschutz und zur Aufnahme eines Teilabschnittes eines Wanderweges gedacht. Textlich wird ausgewiesen, daß Ergänzungspflanzungen und Ersatz normaler Abholzung nur mit Arten geschehen soll, die standortgerecht und damit einheimisch sind.

Anschließend an diesen nördlichen Streifen ist auf der etwas nach Norden geneigten Hügelfläche, die für Wohngrundstücke ungünstiger liegt, ein Kinderspielplatz festgesetzt. Er liegt trotz dieser Randlage innerhalb der zulässigen 400-m-Fußentfernung zu allen Grundstücken des Plangebietes und wird seiner Größe nach auch für die westlichen Nachbarbaugebiete ausreichen. Er deckt auch eine hier wohl wild angelegte kleinere Sandentnahmestelle ab, die bei Lage im Baugebiet Schwierigkeiten mit sich bringen würde, für Spielanlagen aber leichter einbezogen werden kann.

In den Planstraßen und im Triftweg werden bei den Parkstreifen und an Einmündung zweier Stichwege kleinere Straßenbegleitgrünanlagen festgesetzt, zusätzlich mit anzupflanzenden Einzelbäumen versehen. Zur Vermeidung der häßlichen Verunreinigungen der Straßen und ggf. abgestellter Fahrzeuge ist festgesetzt, daß dafür nur Arten verwendet werden, die nicht von Blattläusen mit den Folgeerscheinungen Honigtauabsonderung, Pilzbefall etc. bevorzugt werden.

Bewuchs im Brandschutzstreifen ist nur in der dem Wald abgewandten Zone außerhalb des 12-m-Streifens zulässig, und nur als Laubgehölz in einzelnen oder höchstens aus drei Exemplaren bestehenden Gruppen von Büschen oder Bäumen mit bestimmten Mindestabständen.

## 5. Brandschutzstreifen

Wegen der Lage des Planbereiches an verbleibendem Waldgebiet muß ein mindestens 25 m breiter Streifen zwischen diesem und den am nächsten liegenden Bauten angeordnet werden. Dazu bietet sich hier das Flurstück 135/4 an, das östlich an die WA-Fläche grenzt, die nach dem Fl.N.Plan vorläufige Ostgrenze für Bebauung darstellt. Das Fl.st. ist knapp über 25 m breit, soll von der Gemeinde zu diesem Zweck gepachtet und den Bestimmungen entsprechend hergerichtet werden. Diese schreiben einen äußeren mindestens 12 m breiten Teilstreifen ohne jeden Bewuchs vor, von dem wiederum rd. 4 m entweder dauernd wundgehalten werden müssen oder von einem befestigten Weg eingenommen werden sollen.

Da später eine Fortsetzung der Nutzung als Baugebiet hier geplant ist, wird nicht von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, in die rd. 13 m breite innere Zone Teilflächen der Baugrundstücke zu legen. In ihnen können keine überbaubaren Grundstücksteile zugelassen werden.

Wie in anderen Baugebieten geschehen, wird auch hier die Anlage von Feuerlösch-Hydranten im Schutzstreifen oder bei den Anschlüssen an die Verkehrsflächen geplant.

## 6. Anschluß ans Plangebiet Nr.12

Von den Flurstücken 133 und 134 sind nur die Südteile in durchschnittlich 50 m Tiefe von Im Sandfeld aus im Plan Nr.12 erfaßt. Da inzwischen das Haus Nr.25 so errichtet worden ist, daß es auf dieser Begrenzung liegt, werden die überbaubaren Grundstücksflächen im neu festgesetzten Baugebiet hier ohne Grenzabstand nach Süden ausgewiesen.

## III. Verkehrliche Erschließung

### 1. Straßen und Wege

Zwei gegebene Verkehrsflächen werden berücksichtigt, erstens der Straßenansatz in 7 m Breite aus dem westlich benachbarten Wohngebiet, zweitens der Weg TRIFT in rd. 9,35 m Breite in Nord-Süd-Richtung. Die Planstraßen II, III und IV bilden eine U-förmige Anlage, die an die Trift westlich angeschlossen wird, Verbindung über die Pl.str. I nach Westen bekommt, zwei kurze Stichstraßen im Nordwesten und Südwesten zur Erschließung von Spielplatz und einigen hinteren Baugrundstücke erhält und mit drei Privatwegen ergänzt werden soll. Ihre Lage richtet sich nach den vorhandenen Fl.st.grenzen, die nach Möglichkeit ohne Umlegungen zur Bildung der neuen Grundstücke benutzt werden sollen. Die Planstraße III verläuft etwa am Fuß des Hügels, der Wendepunkt am Spielplatz ist über zumutbare Steigung erreichbar. Er bekommt zur Freihaltung zwei Parkplätze. Nach Norden setzt ein 3 m breiter Fußweg, von dem aus auch der Spielplatz angeschlossen werden soll - nicht von der Fläche für Kfz-verkehr - diese Richtung fort und erhält Anschluß an die Spazierwege in den Waldrandgrünanlagen.

Der bisherige Waldweg Trift soll eine leicht abgeänderte Führung erhalten, um die durch südliche und nördliche Fortsetzung in genau gerader Trasse unschöne Wirkung abzumildern. Er wird deshalb im mittleren Bereich um 5 m nach Osten verlegt und die übrigen Teilstrecken von den Plangebietsgrenzen aus danach ausgerichtet. Nach Osten führen die Planstraßen V und VI, die später bei Ausdehnung des Baugebietes fortgesetzt werden sollen. Wendepunkte werden nicht für die Zwischenzeit angelegt, notfalls kann solange im Brandschutzstreifen gewendet werden, dessen äußerer 12-m-Str. sowieso für Einsatzfahrzeuge erreichbar angeschlossen werden muß. Zur Erschließung einiger tiefer Geländestücke werden auch an der Straße Trift zwei Privatwege ausgewiesen, festgesetzt als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und mit genau festgelegten Abmessungen.

Die in der zeichnerischen Darstellung 1:1000 wegen Unübersichtlichkeit und dauernder Wiederholung nicht mit Maßen versehenen Einzelheiten der Straßenecken und Parkstreifen richten sich nach einer Sonderzeichnung M.1:200 unten links auf dem Plan. Auch die Maße der Flächen mit Geh-, Fahr- und Letungsrechten sind vollständig nur am Stichw. II a eingetragen, zusätzlich jedoch in der SONDERZEICHNUNG 1:200 unten links dargestellt. Durch Textfestsetzung sind die übrigen darauf festgelegt worden. Hochborde sollen an beiden Seiten der Planstraßen II bis VI angelegt werden, aber bei der schmaleren Planstraße I nur einseitig, siehe Bebauungs-Entwurf.

## 2. Sichtflächen

An den Einmündungen der öffentlichen Straßen sind Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 22/22 m festgesetzt, damit die Eckübersichten freigehalten werden. Über Lage der Schenkel in den Straßen und zulässige Einzelbäume werden textlich zusätzliche Ausweisungen getroffen. Für die Eckfreihaltung der kurzen Privatwege, auf denen ja keine großen Geschwindigkeiten erreichbar sind, gelten die Bestimmungen der Winsener Verordnung über die öff.Sich.&Ordn. (§ 5 Absatz 3), in der Sichtfl. mit 10 zu 10 m Längen festgesetzt sind, gemessen in den Straßengrenzen von deren Schnittpunkt aus. Darauf bezieht sich einer der HINWEISE, die gemäß § 9(6) BBauG in den Bebauungsplan aufgenommen sind. Der zweite betrifft Fernmeldekabel der Post, auf die bei allen Hoch- und Tiefbauten besonders zu achten ist und die vor Baubeginn in den Lageplänen bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden müssen !

HIN-  
WEI-  
SE :

## 3. Öffentliche Parkflächen

Als Längsstreifen sind Flächen für öffentlichen ruhenden Verkehr ausgewiesen, insgesamt für eine Anzahl, die 1 P zu 2,8 WE ergibt und damit für ein Wohngebiet ausreicht. Stellplätze und Garagen auf den Grundstücken können ohne besondere Festsetzungen angelegt werden. Bei allen Parkstreifen sind Straßenbegleitgrünstreifen und Straßenbäume vorgesehen.

## IV. Versorgung, Entsorgung

Das Gebiet wird an die vorhandenen Netze für Strom- und Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung und an die Anlagen für Abwasserklärung sowie Müllabfuhr angeschlossen, sodaß Ver- und Entsorgung gesichert sind. An den Stichwegen werden vorne Müllbehälter Standorte ausgewiesen, damit die schweren Fahrzeuge die leichter befestigten Wege ohne Wendeplätze nicht befahren müssen. Ein neuer Trafoplatz ist nach Angaben der SVO festgesetzt worden. Regenwasser soll nicht gesammelt abgeleitet werden, sondern zur Erhaltung an Ort und Stelle versickern. Das geht auf den Grundstücken wegen des Sanduntergrundes ohne Schwierigkeiten, in den Straßen sollen Sickerschächte in Abständen dafür sorgen.

## V. Städtebauliche Werte

1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 8,3123 ha
2. Davon sind Brandschutzfläche 8.429 qm  
Kinderspielplatz 1.487 qm  
Parkanlage Wald 4.450 qm zusammen 1,4366 ha
3. Das Bruttobaugebiet ist demnach groß 6,8757 ha
4. Verkehrsflächen

Bezeichnung	öffentliche Wege, Straßen, Plätze, P		Ecken	Fläche
	Querschnitt	Länge		
	m	m	qm	qm
Trift	1,68/6,0/1,67	351	---	3.282
Planstr.I	0,5/5,0/1,5	36,5	35	290,5
Pl.str.II/VI	1,5/5,5/1,5	530	329,5	4.834,5
Planstr.II	0,5/5,5/0,5	44	281	567
Fußweg	3,0	40	---	120
P mit Grün	2,0	260	---	520

Übertrag Bruttobaugebiet :	6,8757	ha
Übertrag öff. Verkehrsflächen :	9.614 qm	
(= 11,1 % vom Br.baugeb.)	0,9614	ha
5. Das Nettobauland ist mithin groß	5,9143	ha
6. Davon ist bereits bebaut (Teil v. Fl.st. 134)	0,0682	ha
7. Für Bebauung stehen zur Verfügung	5,8461	ha
8. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der im Bebauungs-Entwurf skizzierten Parzellen (66 St.) beträgt danach 885,77 qm.		
9. Besiedlungsdichte		
Bei Annahme von 1,33 WE je Grundstück, d.h. einer Einliegerwohnung in jedem dritten Haus, und weiterer Annahme von 2,5 Personen je WE ergeben sich 66 x 1,33 x 2,5 = 219 Einwohner im Plangebiet. Das entspricht einer Dichte von 37 Einw. je ha Nettobauland.		

#### VI. Bebauungs-Entwurf

Auf der gleichen Kartenunterlage wie der Plan ist als Bestandteil dieser Begründung und zur Erläuterung der Planungsabsichten der Bebauungs-Entwurf ausgearbeitet worden. Er stellt die nicht nach § 9 BBauG festsetzbaren Einzelheiten und weitere z.B. topografische Einzelheiten dar, wie : vorgeschlagene Grundstücksgrenzen, mögliche Stellung neuer Gebäude, Straßenquerschnitte, Bepflanzungsvorschläge, Höhenlinien, Böschungen. Außerdem ist darin der Grenzverlauf des Nachbarplanes Nr.12 vermerkt, soweit der Kartenausschnitt reicht.

#### VII. Kosten der Plandurchführung, Finanzierung

1. Für die festgesetzten öffentlichen Straßen und Wege werden bei Ansatz von 75,-- DM je qm für Erwerb, Freilegung und erstmalige Herstellung Gesamtkosten von 721.050,-- DM geschätzt. Davon trägt die Gemeinde satzungsgemäß 10 % = 72.105,-- DM, die restlichen 648.945,-- DM werden auf die Anlieger verteilt.
2. Brandschutzfläche : Für Freilegung und erstmalige Herstellung werden bei Ansatz von 2000,-- DM/ha Kosten von rd. 1.700,-- DM zu erwarten sein, danach als Pacht je Jahr 10 % davon.
3. Grünflächen : Erwerb und Anlage des Spielplatzes und der Waldrand-Parkanlagen werden bei durchschnittlich 25,-- DM/qm Gesamtkosten von rd. 150.000,-- DM ergeben. Davon muß die Gem. gleichfalls 10 % tragen, das sind 15.000,-- DM.

Die Gemeindeanteile dieser Kosten werden rechtzeitig in die Investitionsprogramme und Haushaltsansätze aufgenommen.

#### VIII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, die Erschließungsflächen vor dem Ausbau in Anspruch zu nehmen . Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen erzielt werden können, sollen die §§ des Bundesbaugesetzes über Umlegungen, Grenzregelungen und Enteignungen angewendet werden.

AUSGEARBEITET

im Auftrage und im Einvernehmen  
mit der Gemeinde Winsen (Aller).

Hannover, den 07. Juni 1980

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

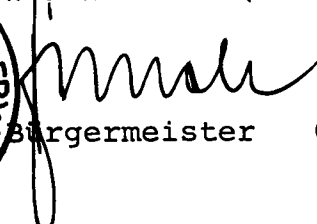



ERÖRTERT UND BESCHLOSSEN

in der Sitzung des Gemeinderates  
am 10.6.1980, in der die gemäß  
§ 2a(6) BBauG auszulegende Plan-  
fassung beschlossen wurde.

Winsen (Aller), den 15.10. 1980



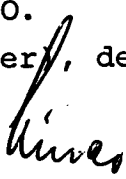
   
Bürgermeister Gemeindedirektor

ÖFFENTLICH AUSGELEGT

gemäß § 2a(6) Bundesbaugesetz zu-  
sammen mit dem Entwurf des Bebau-  
ungsplanes NR.25 in der Zeit vom  
28. Juli bis zum 1. Sept. 1980  
auf Grund der ortsüblichen Bek.m.  
vom 17. Juli 1980.

Winsen (Aller), den 15.10. 1980



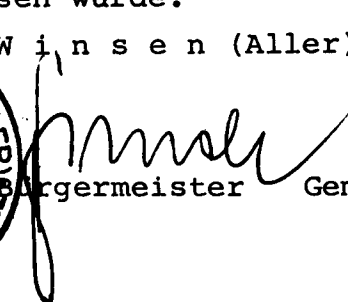
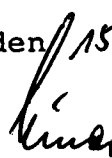
  
Gemeindedirektor

BESCHLOSSEN

in der Sitzung des Gemeinderates  
am 10. Sept. 1980, in der der Bebau-  
ungsplan NR.25 als Satzung beschlos-  
sen wurde.

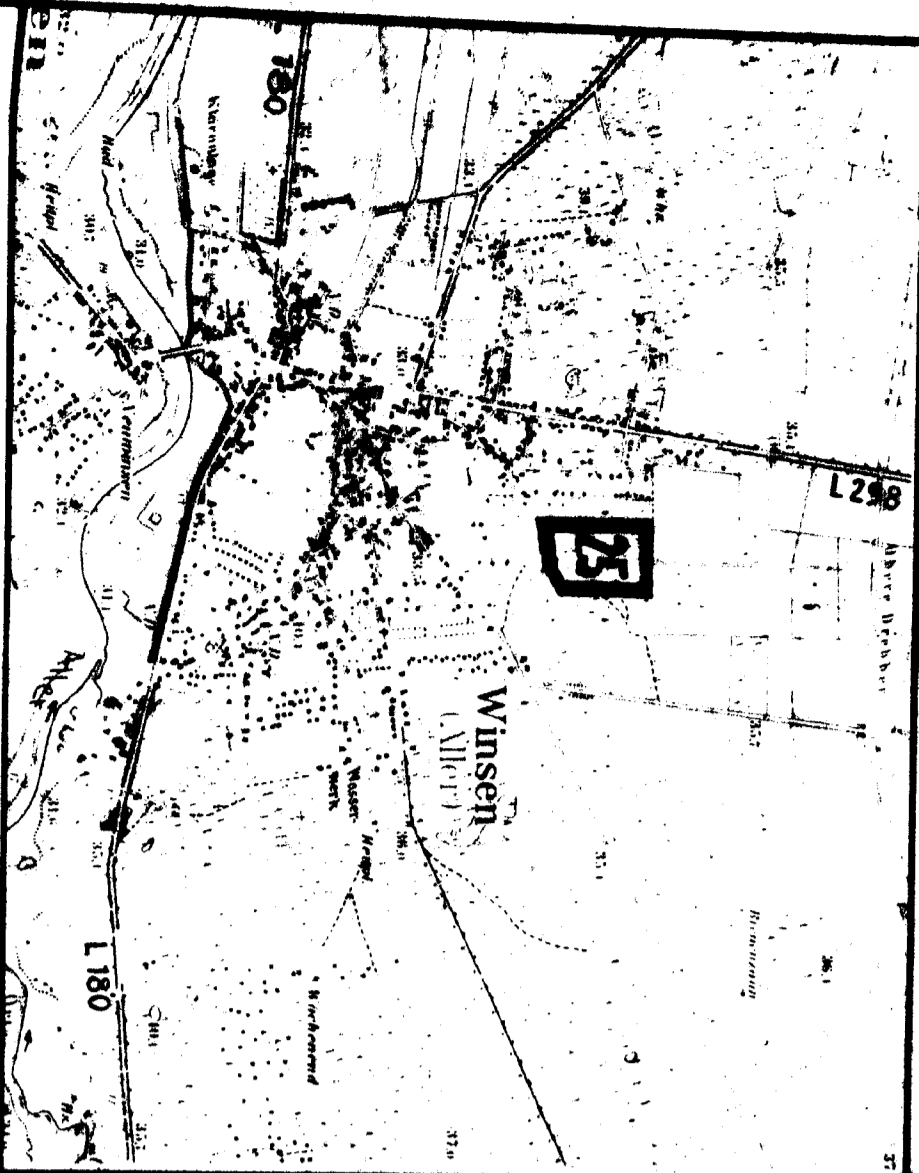
Winsen (Aller), den 15.10. 1980



   
Bürgermeister Gemeindedirektor

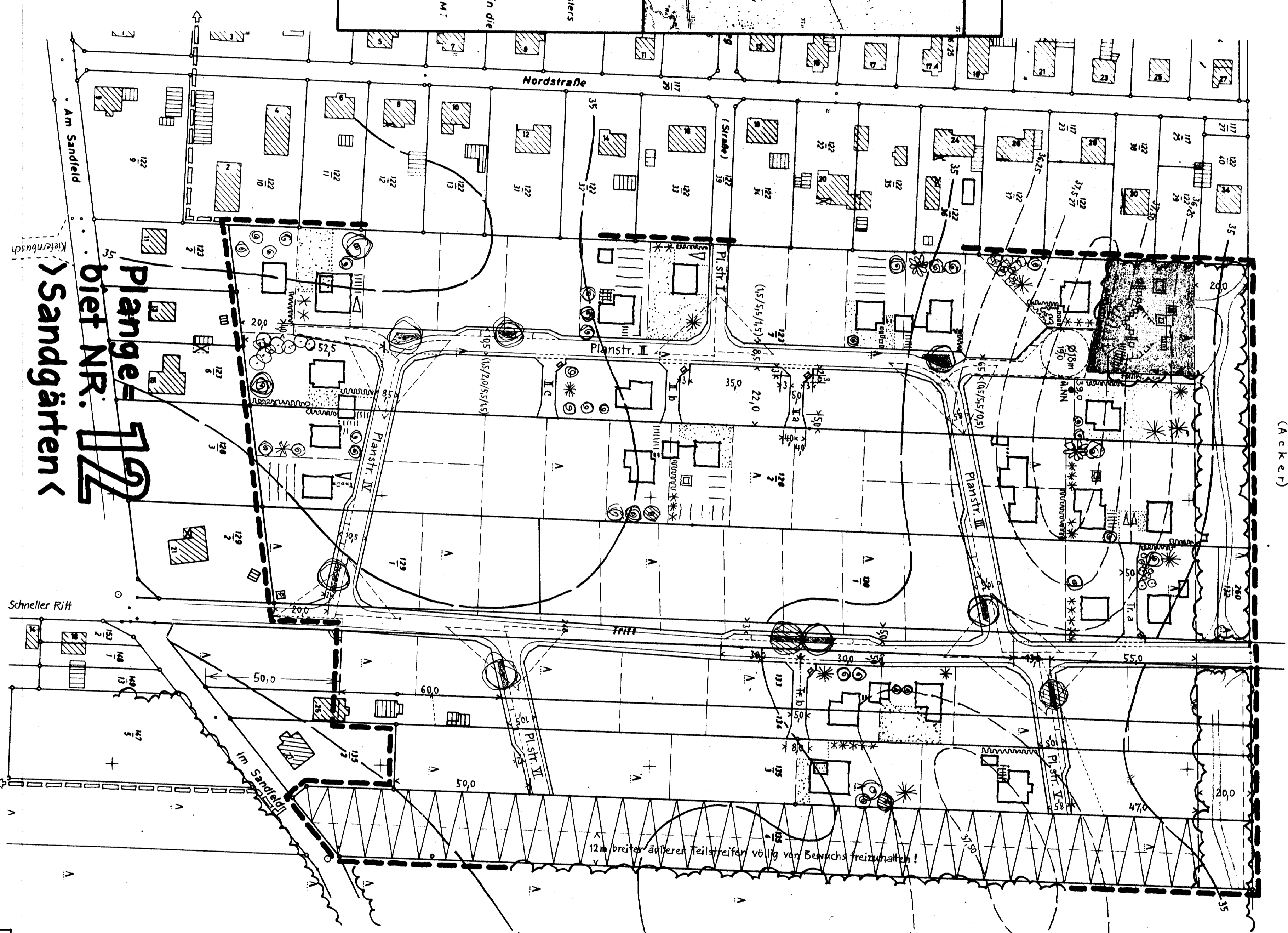
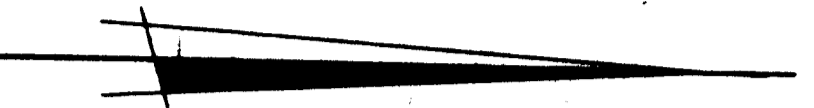
**Kreis Celle**  
**Gemarkung Winsen**  
**Flur 6**  
**Maßstab 1:1000**

Übersicht 1:25000



Planunterlage hergestellt durch das Katasteramt Celle.  
 Der Gemeinde Winsen (Aller) ist die Vervielfältigung unter  
 den bekannten Bedingungen gestattet worden.  
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters  
 und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen  
 sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.  
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen  
 Anlagen geometrisch einwandfrei.  
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die  
 Drillichkeit ist einwandfrei möglich.  
 Celle, den  
 KATASTERAMT

Weitere  
 Vervielfältigung  
 jeder  
 Art  
 nicht  
 gestattet!



**Plan Nr. 122**  
**Sandgärten**

**WINSEN (ALLER)**  
**KREIS CELLE**

**BEBAUUNGS-ENTWURF**  
**Nr. 25 Nordliches Sandfeld**  
**BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG DES BEB. PLANES**

**ZEICHENERKLÄRUNGEN**

- Planbegrenzung Nr. 25
- " " " " Nr. 12
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- vorhandene Gebäude mit Haus-Nr.
- Höhenlinien und -Punkt, übertr. aus Topogr. Karte 1:25000
- vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen, nicht bindend
- rechter Winkel
- mögliche neue Bebauung
- Straßen mit Fahrbahndarstellung, Parkstreifen, Sträbäumen
- feurückhaltende Sichtdreiecke (je 22m / 22m)
- Brandschutzstreifen
- Wald
- Grünfläche, hier Kinderspielfeld

**AUSGEARBEITET**

als Bestandteil der Begründung im  
 Auftrag, wie im Einvernehmen mit  
 der Gemeinde Winsen (Aller).

HANNOVER, den 7. Juni 1980

DIP.-ING. K. WLOTZKA  
 ARCHITECT/URBANSCHAFTER  
 ARCH.-K.-NDS. EL.NR. 50  
 TILLYSTRASSE 45  
 3000 HANNOVER 91  
 K. Wlotzka

**ÖFF. AUSGELEGT**

gemäß § 2a (6) Bundesbaugesetz zu  
 sammen mit dem Entwurf des Bebauungs-  
 plans Nr. 25 in der Zeit vom 26. Juli  
 bis zum 1. Sept. 1980, auf Grund der  
 örtlichen Bekanntmachung im Mit-  
 teilungsschalt der Gemeinde am 17. Juli  
 1980.

WINSEN (Aller), den 15. 10. 1980

(Siegel) gez. Linde  
 Gemeindevorsteher

FASSUNG VOM : 12.3.80 7.6.80