



# GEMEINDE WINSEN (ALLER)

36

01

REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

ORTSTEIL  
WINSEN (ALLER)

B-PLAN NR. 36

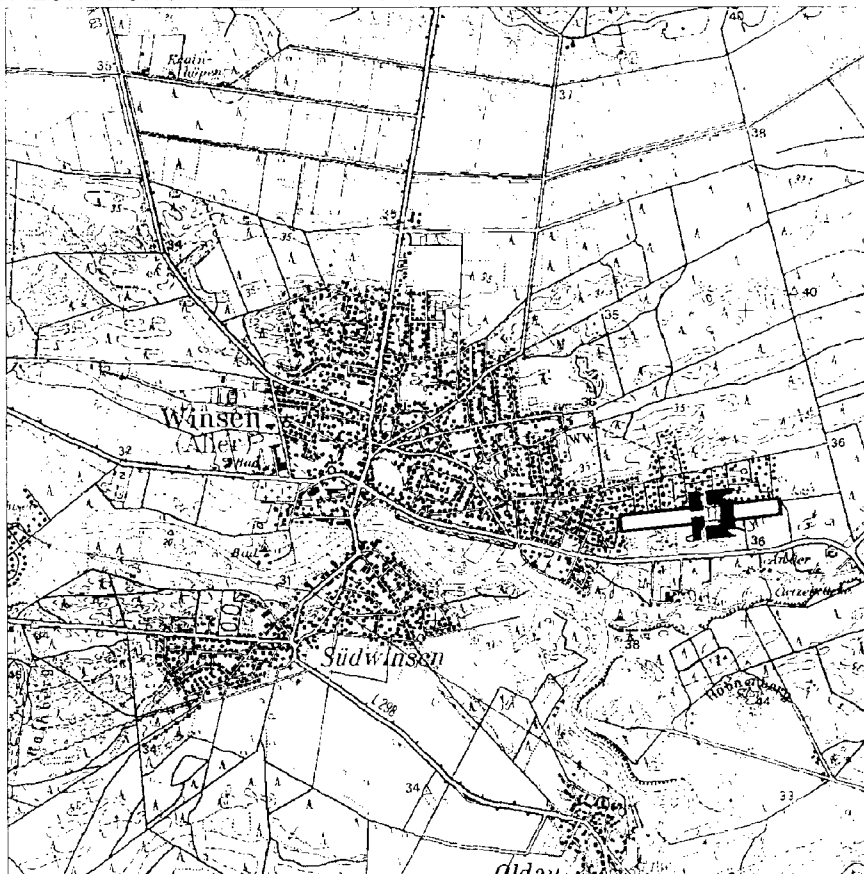
1. ÄNDERUNG

"ÖRTZEHEIDE SÜD "

MIT ÖRTLICHER  
BAUVORSCHRIFT  
ZUR GESTALTUNG

STAND 14.8.2001

ÜBERSICHT M 1 : 25000



## MÄNGEL DER ABWÄGUNG

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETENDES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WINSEN (ALLER), DEN \_\_\_\_\_

(L.S.) \_\_\_\_\_  
(GEMEINDEDIREKTOR)

## FORM- UND VERFAHRENSFEHLER

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETENDES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WINSEN (ALLER), DEN \_\_\_\_\_

(L.S.) \_\_\_\_\_  
(GEMEINDEDIREKTOR)

**P&R**

PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

HANNOVER

OLBERSTRASSE 2  
TEL. 0511 - 83 58 60

30 519 HANNOVER  
FAX. 0511 - 838 67 68

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 36 -1.ÄNDERUNG "ÖRTZEHEIDE SÜD" IM ORTSTEIL WINSEN (ALLER) DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) - LANDKREIS CELLE**

---

**1.0 VORBEMERKUNG**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 18.01.2000 die Aufstellung der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Örtzeheide Süd" im Ortsteil Winsen (Aller) einschließlich einer örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am Aufstellungsverfahren mit Schreiben vom 22.06.2000 beteiligt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 23.06.2000 bis zum 24.07.2000 durchgeführt.

In seiner Sitzung am 05.09.2000 hat der Verwaltungsausschuß der Gemeinde dem Entwurf der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Örtzeheide Süd" Ortsteil Winsen (Aller) einschließlich der Entwurfsbegründung und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung zugestimmt und beschlossen, diese Entwurfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.11.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 27.11.2000 bis einschließlich 28.12.2000.

Die Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte in der Ratssitzung am 05.04.2001.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB als Satzung, mit der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung gemäß § 97 Abs 1 NBauO als Satzung im übertragenen Wirkungskreis, vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 05.04.2001 beschlossen.

**2.0 PLANGEBIET**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 liegt im Osten der Ortslage Winsen (Aller) an der Gemeindestraße "Mittelster Weg".

Diese Straße wurde in den letzten Jahren ausgebaut, um die nördlich angrenzende Bebauung an das Straßennetz der Gemeinde anzuschließen. Im Westen und im Norden schließen bereits bebaute Gebiete an. Südlich und im Osten setzt sich Nadelwald, der forstwirtschaftlich genutzt wird, fort.

Der Planungsbereich des wirksamen Bebauungsplanes umfaßt ein Gebiet in der Größenordnung von 8,67 ha. Die Änderung betrifft den Kinderspielplatz im mittleren Abschnitt und umfaßt 0,28 ha.

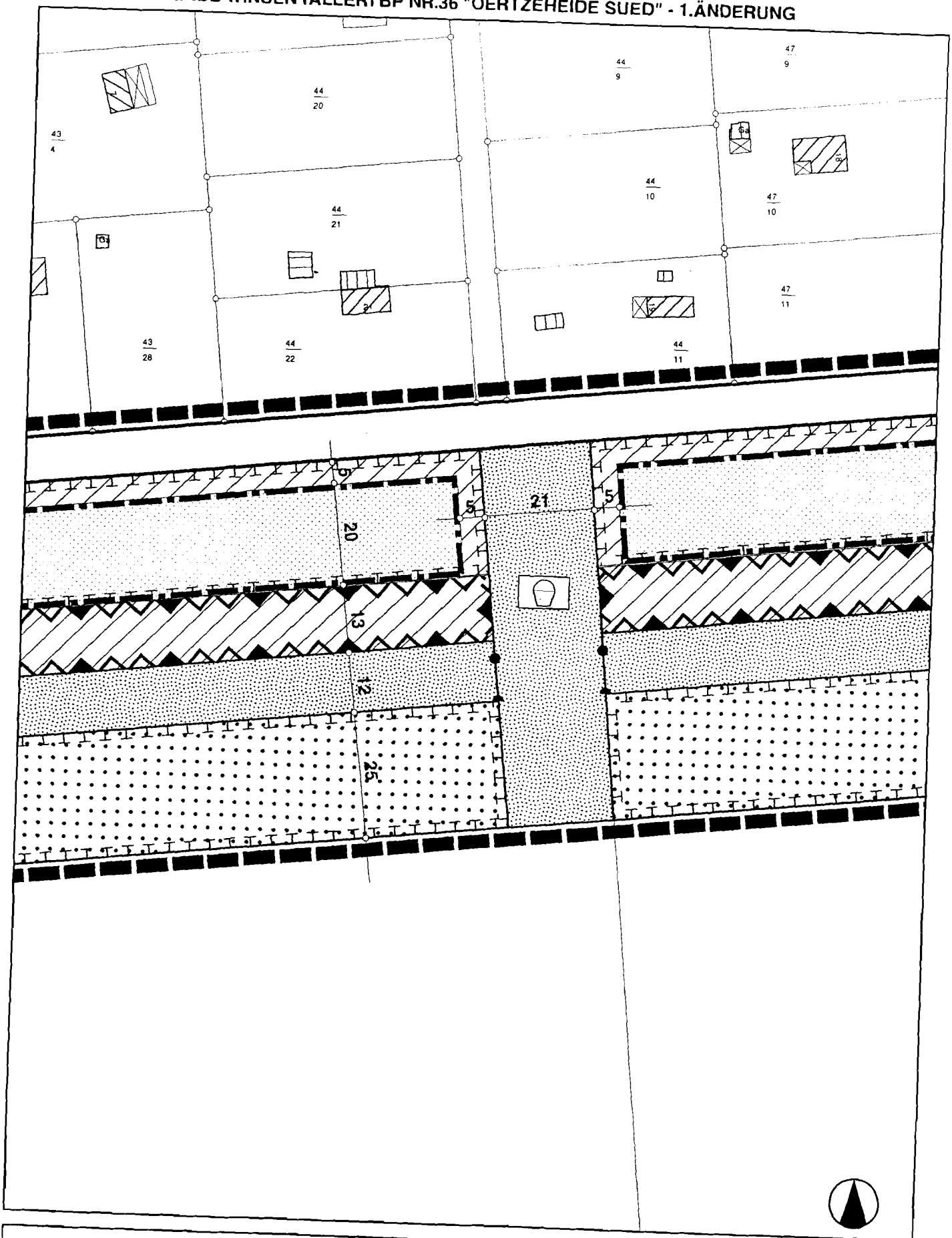
Wirksame Nutzung	Größe [ha]
Kinderspielplatz	0,160
WA Gebiet	0,063
Brandschutzstreifen	0,020
Forstwirtschaft	0,042

Gesamt 0,285

Geänderte Nutzung	Größe [ha]
Kinderspielplatz	0,172
WA Gebiet	0,113

Gesamt 0,285

GEMEINDE WINSEN (ALLER) BP NR.36 "OERTZEHEIDE SUED" - 1.ÄNDERUNG



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN - (wirksamer B-Plan) M 1 : 1000

### 3.0 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNGEN DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 wird erforderlich, da die Situation, die der Bebauungsplan im Bereich des Kinderspielplatzes festsetzt, nicht mehr den Planungsvorstellungen der Gemeinde entspricht.

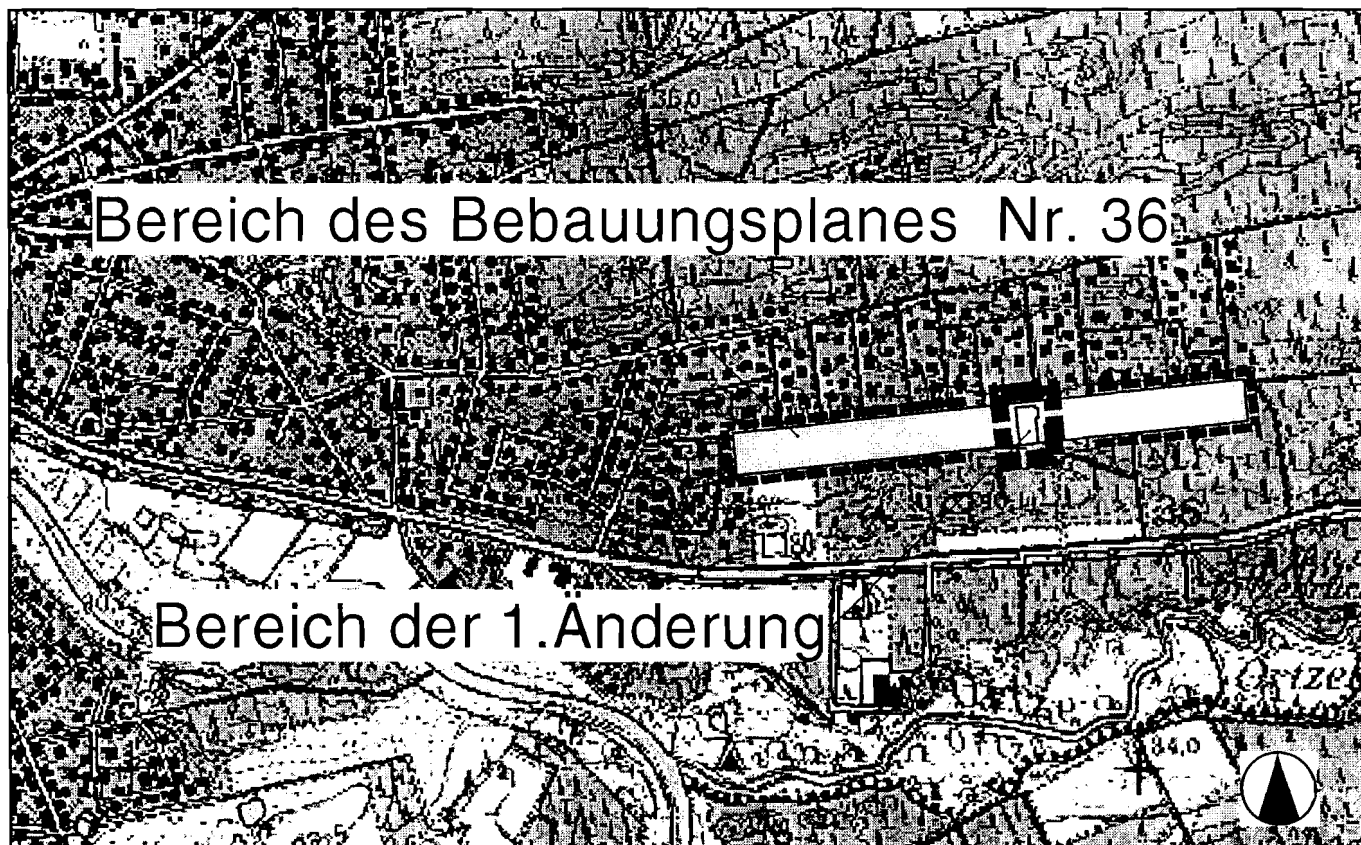
Der Kinderspielplatz war vorgesehen als größere Grünachse, die als Verbindung zwischen der Straße Mittelster Weg mit dem sich südlich anschließenden Waldgebiet über die Funktion eines Kinderspielplatzes eine Verbindung herstellte. Dies führt dazu, daß an der Straße Mittelster Weg an die als groß-südlich den zukünftig zum Wohngebiet zu entwickelnden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 41 tangiert, direkt anliegt. Für die Funktion des Kinderspielplatzes erwachsen hieraus Probleme, die insbesondere in einer Gefährdung der Kinder zu sehen ist.

Der Kinderspielplatz wird daher nach Süden in den Maßnahmenbereich 1, in dem zur ökologischen Aufwertung des angrenzenden Waldbereiches

Maßnahmen durchgeführt werden sollten, hinein verlagert. Hierdurch wird gleichzeitig erreicht, daß die überwiegende Zuwegung zum Kinderspielplatz über den gesamten Waldbereich nördlich vorgelagerten Brandschutzstreifen, der in seiner endgültigen Ausführungsform auch einen festen Weg enthält, erfolgen kann.

Die Größe des Kinderspielplatzes, die über die Abdeckung des Bedarfes des Bebauungsplanes Nr. 36 hinaus auch die Versorgung des nördlich angrenzenden Wohngebietes vorzunehmen hat, wird beibehalten, der Flächenzuschnitt wird quadatisch gestaltet. Hierdurch ergeben sich günstige Möglichkeiten zur Nutzung der Fläche.

Außerdem bedeutet die Verlagerung nach Süden, daß die bisher gegebenen direkten Kontaktzonen zur jeweils östlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung vermieden werden.



#### 4.0 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Das im Osten von Winsen (Aller) liegende Planungsgebiet bindet im Norden direkt in eine größere zusammenhängende Waldfläche ein. Im Norden 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. 36 in besonderem Maße zu, da Waldgebiete umgenutzt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 wurden hierzu umfangreiche grünordnerische Maßnahmen untersucht, die dazu geführt haben, daß der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch das südlich angrenzende Waldstück mit einbezieht. In diesem Bereich sind umfangreiche Verbesserungen der hier vorhandenen Waldqualität vorzunehmen.

Der Änderungsbereich greift punktuell in diese Situation ein und führt zu geringfügigen Veränderungen. Durch die Verschiebung des Kinderspielplatzes in den Süden werden die dort getroffenen Festsetzungen verändert. Bisher war in diesem Bereich vorgesehen, daß die Waldqualität durch qualitätsverbessernde Maßnahmen in Richtung Laubwald verschoben wird. Durch die Einbeziehung auch dieser Fläche in den Kinderspielplatz ergibt eine Verringerung der im Bebauungsplan festgesetzten Waldfläche in der Größenordnung von ca. 500 qm.

Die Gesamtfläche für die der Bebauungsplan Nr. 36 die Festsetzung Wald mit den entsprechenden Maßnahmen vorsieht beträgt über 20.000 qm. Die Veränderungen durch die 1. Änderung betreffen somit nur eine Größenordnung von unter 0,5 %. Es ist nicht zu befürchten, daß sich hierdurch die im Bebauungsplan Nr. 36 generell verfolgte Zielsetzung verschiebt.

Diese Annahme wird auch dadurch unterstützt, daß der Kinderspielplatz aufgrund seiner Größe und seiner Einordnung in den Waldbereich weitgehend auch die Charakteristik eines Waldkinderspielplatzes erhalten wird. Die Fläche wird somit nicht grundsätzlich aus der vorhandenen naturräumlich Einbindung herausgelöst, sondern erhält nur die zusätzliche Funktion Kinderspielplatz. Eine generelle Veränderung der Situation wird somit nicht gesehen und neue Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen begründen sich somit durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 nicht.

#### 5.0 EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE WINSEN (ALLER)

Der Bebauungsplan Nr. 36 ist entsprechend § 8 BauGB in Übereinstimmung mit den wirksamen Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplanes erarbeitet worden.

Die Änderung übernimmt die grundsätzlich im Bebauungsplan getroffenen Darstellungen, sodaß auch die 1. Änderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt einzustufen ist.

#### 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 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 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 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

### 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. 36 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 natürlicher Ansammlung 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 Drempelzonen.

#### 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 Straßengrenzungslinie 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 Kinderspielplatz

Der Bebauungsplan Nr. 36 sieht innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung einen Kinderspielplatz vor. Die städtebauliche Lage des Kinderspielplatzes werden beibehalten. Die Ausgestaltung der Fläche selbst wird jedoch entsprechend nachfolgenden Anforderungen neu geordnet:

- Größere Entfernungen zu öffentlichen Verkehrsflächen (Gefahrenabwehr)
- Vermeidung von Konflikten mit angrenzenden Bebauungen (größer Abstand zu Wohnnutzungen)
- Neudimensionierung der Fläche zur besseren Gestaltung (Aufgabe des länglichen Zuschnitts zugunsten einer mehr quadratischen Form).

Die Größe der Fläche wird beibehalten, aufgrund der Neudimensionierung ergibt sich eine leichte Vergrößerung.

Durch die Veränderungen im Bereich des Kinderspielplatzes verändert sich auch die Situation des Brandschutzes. Die südlich der überbaubaren Fläche angeordneten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Brandschutz müssen über entsprechende Wegeverbindungen innerhalb des Kinderspielplatzes so miteinander verbunden werden, daß den Anforderungen des Brandschutzes genüge getan wird. Dieses war auch bereits im wirkamen Bebauungsplan der Fall.

Gleichzeitig sollte der Zugang vom Mittelsten Weg zum Kinderspielplatz so gestaltet werden, daß die Zufahrt auch für Brandschutzfahrzeuge möglich ist.

Im Bereich des Spielplatzes sind nur solche Pflanzen und Sträucher anzupflanzen, die mindergiftig sind.

### 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 eingegliedert 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-, Walm- 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

(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 24.10.1999

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 27.11.2000 bis 28.12.2000 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer wurden am 16.11.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.04.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Winsen (Aller), den 06.04.2001

L.S. Im Auftrag  
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 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 - Priv.Baugrundstück

Es sind nur Laubbaumanpflanzungen und Hecken zulässig.

### 4.2 Brandschutzstreifen - Öff.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. Aufkommende Nadelhölzer sind zu entfernen.

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 gefällten Bäume sind Laubbaumanpflanzungen mit einem Stammumfang größer als 16 cm vorzunehmen.

## 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.

## 1.0 Dächer

### 1.1 Dachform

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszuführen.

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**



ALLGEMEINES WOHNGEBIET  
(§ 4 BAUNVO)

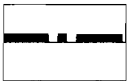
**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- | 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)



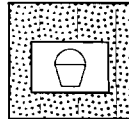
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-  
FLÄCHE

**NATUR UND LANDSCHAFT**



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

**GRÜNFLÄCHEN - ÖFFENTLICH**



KINDERSPIELPLATZ

**BRANDSCHUTZ**



BRANDSCHUTZ  
MASSNAHMENBEREICH - PRIVAT

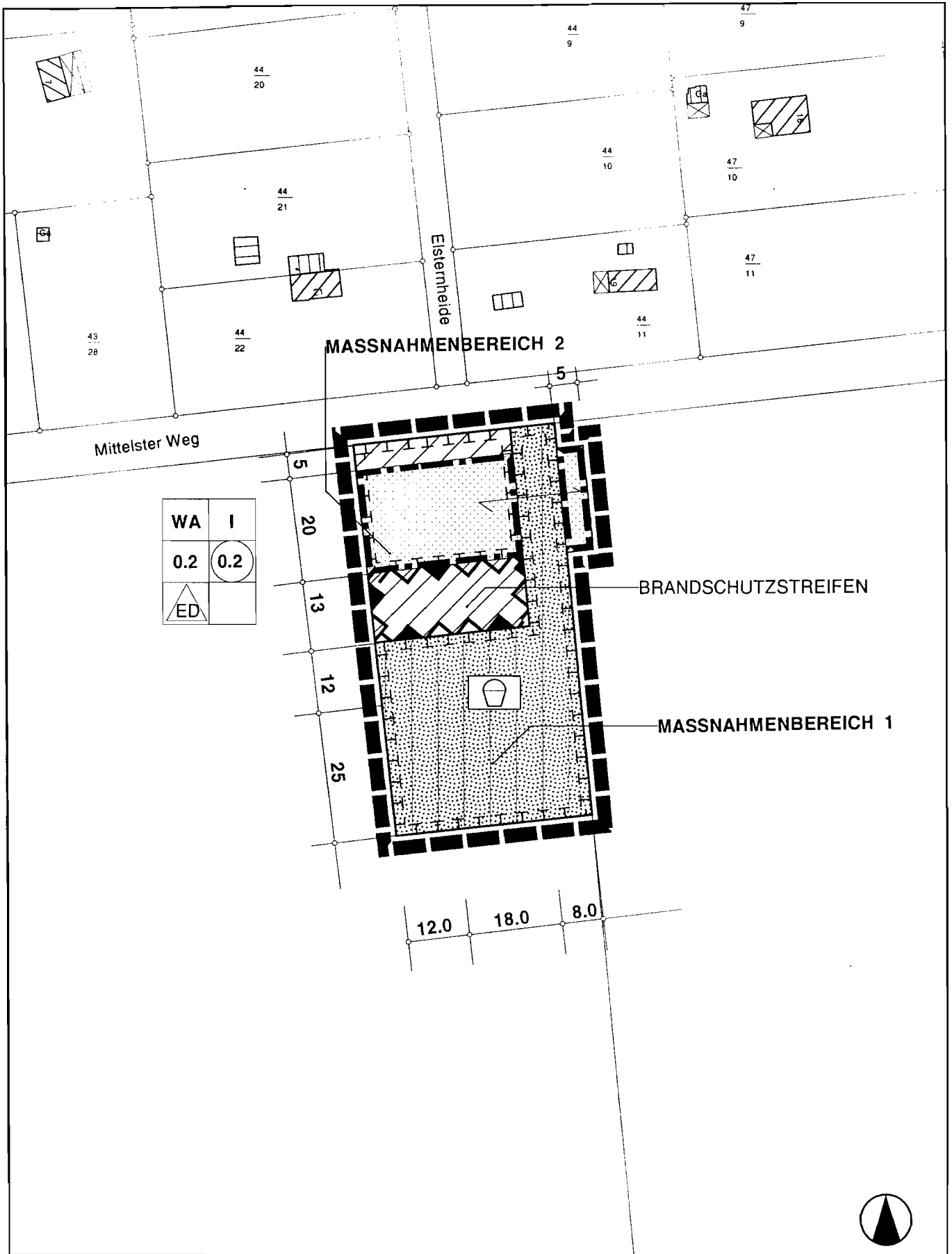
**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELT-  
UNGSBEREICHES DES  
BEBAUUNGSPLANES

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

GEMEINDE WINSEN (ALLER) BP NR.36 "OERTZEHEIDE SUED" - 1.ÄNDERUNG



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

M 1 : 1000

**VERFAHRENSVERMERKE**

**PRÄAMBEL**

AUFGRUND DES § 1 ABS 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DER §§ 56 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (NGO) HAT DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR 36 "ORTZEHEIDE SÜD" OT WINSEN (ALLER) BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL B) SOWIE DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

WINSEN (ALLER) DEN 06.04.2001

(L.S.) GEZ BUCHHEISTER (BÜRGERMEISTER)

(L.S.) IM AUFTRAG GEZ WALTER (GEMEINDEDIREKTOR)

**VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERK**

KARTENGRUNDLAGE FLURKARTENWERK FLUR MASSTAB 1:1000

VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS FÜR DIE GEMEINDE WINSEN (ALLER) ERTEILT DURCH Ö B V I RIEMANN-MEYER AM AZ

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) HAT IN SEINER SITZUNG AM 18.01.2000 DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR 36 "ORTZEHEIDE SÜD" OT WINSEN (ALLER) BESCHLOSSEN

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS 1 BAUGB AM 15.06.2000 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN

WINSEN (ALLER) DEN 06.04.2001

(L.S.) IM AUFTRAG GEZ WALTER (GEMEINDEDIREKTOR)

**ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK**

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTBAULICH BEDEUTSAMEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR 36 "ORTZEHEIDE SÜD" OT WINSEN (ALLER) BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL B) SOWIE DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

CELLE DEN

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) HAT IN SEINER SITZUNG AM 05.09.2000 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES, DER ENTWURFSBEGRÜNDUNG UND DEM ENTWURF DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG ZUGESTIMMT UND DEREN ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 16.11.2000 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG HABEN VOM 27.11.2000 BIS 28.12.2000 GEMÄSS § 3 ABS 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

WINSEN (ALLER) DEN 06.04.2001

(L.S.) IM AUFTRAG GEZ WALTER (GEMEINDEDIREKTOR)

**TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.0 Festlegung der Bauordnungsverordnung**

Die Festsetzungen basieren auf der Bauordnungsverordnung (BAUOVO) in der Fassung vom 23.01.1992 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes zur Gleichsetzung von Investitionen und der Ausweisung und Berechtigung von Wohnbauten vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 484).

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten (AW) sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1.5 BAUOVO).

**1.2 Nebenablagen**

(§ 22 Abs. 5 BAUOVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (AW) sind Garagen für einwärts der überbauten Grundstücksgrenzen zulässig.

**1.3 Trauf- und Einliehnen**

Die Traufhöhe eingeschossiger Zubehörebauten darf maximal 3,5 m und die Fallhöhe maximal 10,0 m betragen. Die Werte sind für jeweils nachsteigenden Vordersicht zu messen.

Von dieser Regelung sind Sonderbauten wie Zwerchhäuser und sonstige Hochbauten nicht betroffen, wenn eine Höhenbegrenzung geringer ist als 50 % der zu dem zugewandten Gebäudesie.

**1.4 Pfanzestsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB)

**1.1 Brandschutzstreifen - Priv. Baugrundstück**

Es sind nur Laubbäume anzulegen und hoch zu schneiden.

**1.2 Brandschutzstreifen - Öffentliche**

Folgende Einzelmaßnahmen sind anzulegen:

Herstellung eines 4 m breiten Windschirms für Feuerhitzeschutz.

Gegeneinanderfallende Laubbäume sind entlang des Weges anzulegen. Abschnitte mit der Feuerwehr erforderlich.

In den Seitenräumen sind Anpflanzungen aus schwer entzündlichen standortgerechten Laubbäumen zulässig.

Der natürlich auftretende Aufwuchs vorwiegend Eiche und Eberesche ist zu erhalten und zu ergänzen. Aufkommende Nadelbäume sind zu entfernen.

Durchfällung des Koffeinbestandes einschneidlich. Entfernung des anfallenden Reisig- und Koffeinabfalls aus dem Schutzstreifen.

**1.5 Regelungen für die Anlage und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

**Anlage**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen im privaten Bereich sind

**in der ersten Planperiode nach Bezug des Gebäudes vorzunehmen.**

**Erhaltung**

Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls nach Nachbepflanzungen aufzufüllen.

**Pflanzmaterial**

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

**Für Baumanzpflanzungen sind Laubbäume mit einem Stammumfang größer als 16 cm zu verwenden.**

**1.6 Natur und Landschaft**

Die in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Natur und Landschaft sind entsprechend nachfolgenden Maßgaben der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft zu gestalten.

**Maßnahmenbereich 1**

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

Erhaltung aller Alleen. Auslichten der Weidwälder. Schonung einzelner gesunder Exemplare.

**Maßnahmenbereich 2**

Bei der Bebauung ist zu beachten:

Der Baumbestand (Stammumfang > 80 cm) ist zu erhalten, soweit er nicht im Bereich zulässiger Bauten liegt oder der Abstand zwischen Bäumen und der nachsteigenden Gebäudesie kleiner als 5,0 m beträgt.

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

**GESTALTUNGSREGELN**

**1.8 Dächer**

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel- oder Walmdächer auszuführen.

**1.11 Dachziegel**

Dachaufbauten von Giebeln, Zimmertürmen etc. sowie Dacherschneide sind bis zu 50 % der Füllhöhe der entsprechenden Gebäudehöhe zulässig.

**1.12 Dachaufbauten**

Die Dächer der Nebengebäude sind mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad die der Nebengebäude mit mind. 20 Grad auszuführen.

**1.13 Dachneigung**

Dachaufbauten sind in diesen Festsetzungen nicht betroffen.

**1.4 Dachneigung**

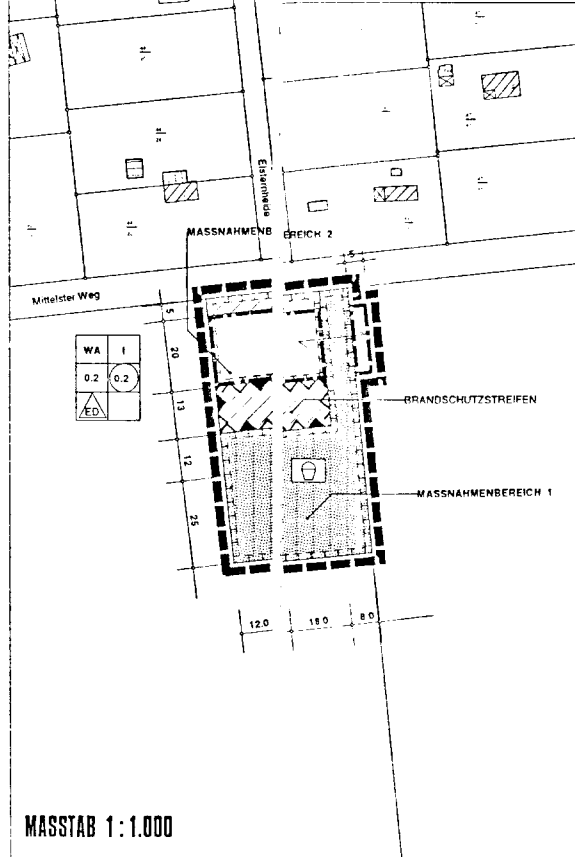
Für die Dachneigung sind nur einseitige Dachziegel oder Ziegel unter Ausschluss der sonstigen Oberflächen zulässig.

**1.6 Einliehnen**

Einliehnen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur als Stimmzettel an bestehende Gebäude an 1,40 m Höhe mit vertikaler Gestaltung errichtet werden.

**Die Höhe der Einliehnen auf den Grenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 1,4 m betragen, auf der Oberkante Erreichungshöhe über nachsteigenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.**

**TEIL A - ZEICHNERISCH FESTSETZUNGEN**



**PLANZEICHNERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(WA) ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUOVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTMASS

0.2 GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ

0.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ

**BAUWEISE BAUGRENZEN**

(AD) NUR EINZEL UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

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

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

**NATUR UND LANDSCHAFT**

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG

**GRÜNFLÄCHEN - ÖFFENTLICH**

KINDERSPIELPLATZ

**BRANDSCHUTZ**

BRANDSCHUTZ MASSNAHMENBEREICH - PRIVAT

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

**SATZUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) HAT IN SEINER SITZUNG AM 05.04.2001 NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN NACH § 3 ABS 2 BAUGB DEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG NACH § 10 BAUGB, DIE BEGRÜNDUNG NACH § 9 (6) BAUGB SOWIE DIE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG NACH § 97 ABS 1 SATZ 1 NBAUGB BESCHLOSSEN.

WINSEN (ALLER) DEN 06.04.2001

(L.S.) IM AUFTRAG GEZ WALTER (GEMEINDEDIREKTOR)

**VERÖFFENTLICHUNG**

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 10(3) BAUGB AM 20.04.2001 IM AMTSLATT FÜR DEN LANDKREIS CELLE BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN TRITT DAMIT AM 20.04.2001 IN KRAFT.

WINSEN (ALLER) DEN 23.04.2001

(L.S.) IM AUFTRAG GEZ WALTER (GEMEINDEDIREKTOR)

**ORTSTEIL WINSEN (ALLER)**

**B-PLAN NR. 36**

**1. ÄNDERUNG**

**"ORTZEHEIDE SÜD"**

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ZUR GESTALTUNG

STAND 14.8.2001

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 DES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND VERFAHRENS- ODER FORMVOR-SCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WINSEN (ALLER) DEN

(L.S.) (GEMEINDEDIREKTOR)