

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "SANDGÄRTEN" 5. ÄNDERUNG IM ORTSTEIL WINSEN (ALLER) DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) - LANDKREIS CELLE

1.0 VORBEMERKUNG

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 21.04.1994 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Sandgärten" im Ortsteil Winsen (Aller) beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am Aufstellungsverfahren mit Schreiben vom 06.03.1997 beteiligt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 12.12.1995 und in der Zeit vom 11.12.1995 - 22.12.1995 durchgeführt.

In seiner Sitzung am 22.05.1997 hat der Verwaltungsausschuß der Gemeinde dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 im Ortsteil Winsen (Aller) einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt und beschlossen, diese Entwurfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 03.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 07.07.1997 bis 15.08.1997.

Die Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte in der Ratssitzung am 07.05.1998

Der Beschluß gem. § 10 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 07.05.1998 gefaßt.

2.0 ERFORDERNIS DES AUFSTELLUNGS- AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

Die Gemeinde Winsen (Aller) ist, ausgehend von Planungsüberlegungen, die im Rahmen einer Entwicklungsstudie für die Gemeinde entstanden sind, bemüht, die innerhalb des Gemeindegebietes gegebenen Baulandreserven auszuschöpfen.

Hierdurch soll der anhaltenden Nachfrage, die bereits in der Vergangenheit zu einer sehr starken Zunahme der Wohnbevölkerung geführt hat, und bewirkt hat, daß die Gemeinde Winsen (Aller) heute durch umfangreiche Wohngebiete bestimmt wird, entsprochen werden.

Da das in der Gemeinde Winsen (Aller) vorhandene Angebot an verfügbaren Bauplätzen ständig abnimmt, ergeben sich innerhalb des Gemeindegebietes erhebliche Steigerungen bei den Bodenpreisen.

Aufgrund der hohen Preisforderungen stehen Baugrundstücke nicht mehr in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Hieraus entstehen Einschränkungen, die seitens der Gemeinde Winsen (Aller) nicht gewünscht werden.

Die Gemeinde Winsen (Aller) hat daher beschlossen, das Bauflächenangebot zu verbessern. Voraussetzung hierfür ist zum einen die Schaffung neuer Baugebiete oder aber die Intensivierung der Bebauung innerhalb der bereits erschlossenen Bereiche.

- Im Rahmen einer umfassenden Änderung aller Bebauungspläne wird daher von den durch die Änderung der Baunutzungsverordnung gegebenen Möglichkeiten des zusätzlichen Dachgeschoßausbaues Gebrauch gemacht.
- Neben dieser inneren Verdichtung werden im Rahmen der 9. Flächennutzungsplanänderung weitere Gebiete für eine Bebauung vorbereitet.

Parallel hierzu sind aber mehrere Bereiche innerhalb der Gemeinde untersucht worden, um, dort wo es möglich ist, vorhandenes und erschlossenes Bauland nun einer Bebauung zuzuführen.

3.0 PLANGEBIET

Im Rahmen dieser Bemühungen wurden bereits verschiedene Bauleitplanverfahren eingeleitet. U.a. auch das Änderungsverfahren Nr.5 für den Bebauungsplan Nr. 12.

Bei dieser Änderung steht jedoch nicht so sehr die Schaffung von Bauplätzen im Vordergrund, sondern es geht darum, die innerhalb des südlichen Abschnittes des Bebauungsplanes erkennbare Problemstruktur neu zu analysieren, um eine Bebauung zu ermöglichen.

Die Regelungen im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entsprechen nicht mehr den planerischen Zielsetzungen für dieses Gebiet.

Vorrangig soll durch die Änderung erreicht werden, daß die im zentralen Bereich des südlichen Abschnittes an der "Alten Celler Heerstraße" und zwischen dem "Hasseler Weg im Osten und der Straße "Am Glockenberg" gelegene und bauleitplanerisch festgesetzten Gewerbebebietsfläche an neue Nutzungsanforderungen anzupassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Nordosten des Zentrums von Winsen (Aller) zwischen der Hasseler Straße im Osten, der "Alten Celler Heerstraße" im Süden, der Straße "Am Glockenberg" im Westen und der Straße "Sandgärten" im Norden.

Der Planungsbereich umfaßt ein Gebiet in der Größenordnung von 5,35 ha. Die Aufteilung der derzeitigen Nutzung ist wie folgt:

Die Flächen werden z.Z. wie folgt genutzt:

Nutzungsart	Größe [ha]
Unbebaute_Flächen	1,95
Gewerb_Flächen	1,75
Wohn_Flächen	0,29
Wohn_Flächen	1,18
Unbebaute_Flächen	0,14
Verkehr_Flächen	0,04
Gesamt	5,35

Durch die Planungen werden die folgenden Nutzungsänderungen eingeleitet:

Nutzungsart	Größe [ha]
Verkehr_Flächen	0,28
Verkehr_Fussweg	0,02
Grün_Kinderspielpatz	0,07
Grün_Privat	0,12
WA - Allgemeines Wohngebiet	3,17
MI - Mischgebiet	1,70
Gesamt	5,35

3.1 Geltungsbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden

- durch die Straße "Sandgärten" im Osten,

Im Osten

- durch den "Schnellen Ritt"

Im Süden

- durch die "Hasseler Straße" im Südosten und durch die "Alte Celler Heerstraße" im Südwesten

Im Westen

- durch die Straße "Am Glockenberg"

3.2 Entwicklung der Bevölkerungs- und Beschäftigtenstruktur

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen quantitative Veränderungen der vorhandenen Nutzungsstruktur vor. Die weitestgehend bereits bebaute Mischgebiets- und Allgemeine Wohnbaufläche von ca. 3,2 ha sowie die Entwicklungsfläche von ca.3.3 ha führt, geht man von einer Wohndichte von ca 20 WoE/ha aus, zu einem möglichen Zuwachs durch Neubebauung oder Umstrukturierung von ca. 130 WoE. Der tatsächlich realisierbare Zuwachs dürfte jedoch deutlich niedriger liegen.

Grundsätzlich wird durch die Festsetzung des Mischgebietes bei der Entwicklung dieses Gebietes auch davon ausgegangen, daß gewerbliche Einrichtungen angesiedelt werden.

Es ist jedoch nicht zwingend davon auszugehen, daß sich allein durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Trend, daß gewerbliche Einrichtungen an diesem Standort nicht weiter betrieben werden, umkehren läßt.

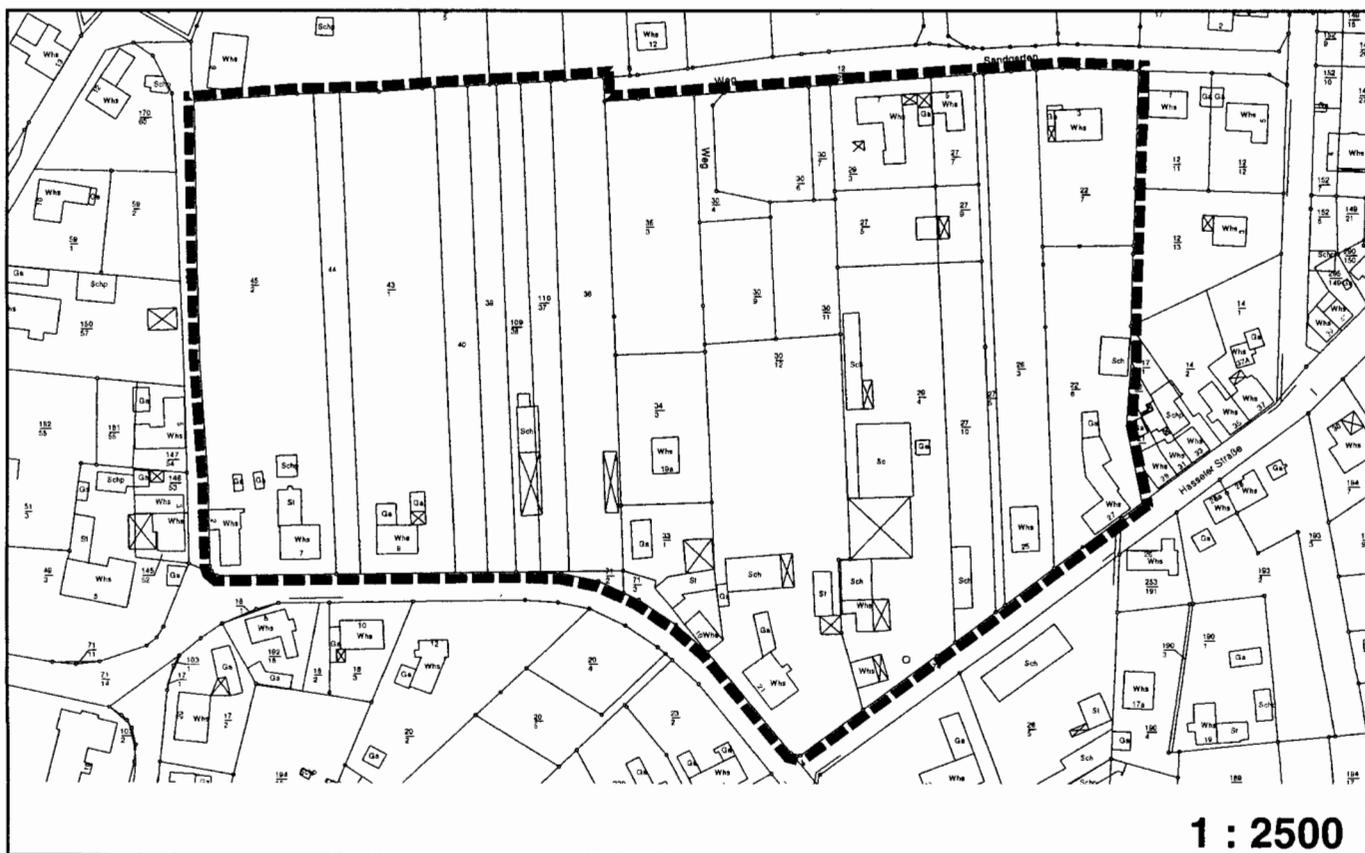


Abb.1: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

3.3 Charakteristik des Planungsraumes

Die Bebauung des Planbereiches gliedert sich in unterschiedliche Bereiche.

- Der nordöstliche Bereich, der durch die Straße Sandgärten begrenzt wird, weist eine überwiegende Bebauung durch Einfamilienhäuser auf.
- Der Süden enthält entlang der Straßenzüge "Alte Celler Heerstraße" und der "Hasseler Straße" einen gemischt genutzten Bereich, der in seiner Struktur dem südwestlich angrenzenden Zentrum von Winsen (Aller) zuzuordnen ist.
- Im mittleren Bereich befinden sich ehemals gewerblich genutzte Anlagen und Freiflächen, die nicht mehr gewerblich genutzt werden.
- Der Nordwesten ist überwiegend unbebaut und noch konnte noch nicht seiner durch Festsetzung im Bebauungsplan definierten Zweckbestimmung zugeführt werden.

Innerhalb des Bebauungsplanes ergibt sich hieraus das Problem, daß unterschiedliche Nutzungszonen aneinandergrenzen. Dieses führt dazu, daß eine Einzelbewertung der Grundstücke erforderlich wird.

Die Grundstücke im Norden sind überwiegend bebaut oder aufgrund der dort möglichen Parzellierung entsprechend den für die angrenzende Bebauung geltenden Vorgaben bebaubar. Dagegen weist die Grundstücksstruktur und die Nutzungsstruktur im Süden sehr große Unterschiede auf. Neben kleineren dem Wohnen dienenden Grundstücke im Osten und Westen, sowie einzelnen Gebäuden entlang des Straßenzuges "Alte Celler Heerstraße" / "Hasseler Straße" sind in diesem Bereich auch größere zusammenhängende Flächen vorhanden, die bis heute frei von Bebauung geblieben sind. Andere werden gewerblich genutzt oder wurden dieses in der Vergangenheit.

So befindet sich an der "Alten Celler Heerstraße" die Einrichtung eines Baubetriebes und eines Sägewerks an der "Hasseler Straße", die beide bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 planungsrechtlich abgesichert wurden, heute aber nicht mehr betrieben oder aber in naher Zukunft aufgegeben werden.

Bei der Beurteilung dieser Grundstücke ergibt sich somit eine neue Situation.

Deutlich werden die sich aus dieser Gemengelage ergebenden Probleme dadurch, daß der Bereich südlich der Sandgärten bisher nicht entsprechend den durch den Bebauungsplan vorgesehenen Möglichkeiten entwickelt wurde.

Der Planungsraum der 5. Änderung umfaßt nun den Bereich, für den sich die Regelungen des Bebauungsplanes nicht konfliktfrei realisieren lassen.

Die Randbereiche, und hier insbesondere die südlich gelegenen, werden bereits intensiv baulich genutzt.

Im inneren Bereich weist nur der östliche Teil der Straße "Sandgärten" eine Bebauung auf. Die Fortführung dieser Straße nach Westen, die der Bebauungsplan Nr. 12 vorsieht, ist bisher noch nicht erfolgt. Entsprechend ist auch in diesem Bereich bisher eine Bebauung ausgeblieben.

4.0 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden keine Flächen neu beansprucht.

Das Planverfahren stellt somit keine Maßnahme dar, die entsprechend den Regelungen des Naturschutzgesetzes als Eingriff in den Landschaftsraum zu werten ist.

Der Bebauungsplan Nr. 12 ist aber innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung nur teilweise bebaut. Einzelne Flächen werden heute noch im weitesten Sinne für die Landwirtschaft oder für verwandte Nutzungen (Pferdehaltung) benötigt. Der überwiegende Charakter des Gebietes wird daher durch Wiesen bestimmt.

Die rechtliche Ausgangssituation für diesen gesamten Bereich wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt. Der Bebauungsplan Nr. 12 setzt hier Bauland fest und legt somit abschließend und rechtskräftig die Baulandeigenschaft dieser Bereiche fest.

Die Maßnahmen im Rahmen der 5. Änderung stellen somit keinen erneuten Eingriff in die Natur und den Landschaftsraum im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes dar. Eine Kompensation durch zusätzliche Ausgleichs- oder Ersatzflächen ist daher nicht erforderlich.

Trotzdem wird, da sich hier private Interessen und Maßnahmen des Naturschutzes günstig miteinander verbinden lassen, der zentrale Bereich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Pferdewiese" festgeschrieben.

Somit wird ein Bereich, der in dem bestehenden Bebauungsplan als Baugebiet ausgewiesen wurde, aus dieser Nutzung herausgenommen.

Insgesamt bedeutet dies eine Verbesserung der Grünbilanz, so daß den heute für die Ausweisung von Baugebieten geltenden Grundsätzen des Naturschutzes im höheren Maße entsprochen werden kann, als es mit den ehemaligen Festsetzungen in diesem Gebiet der Fall war.

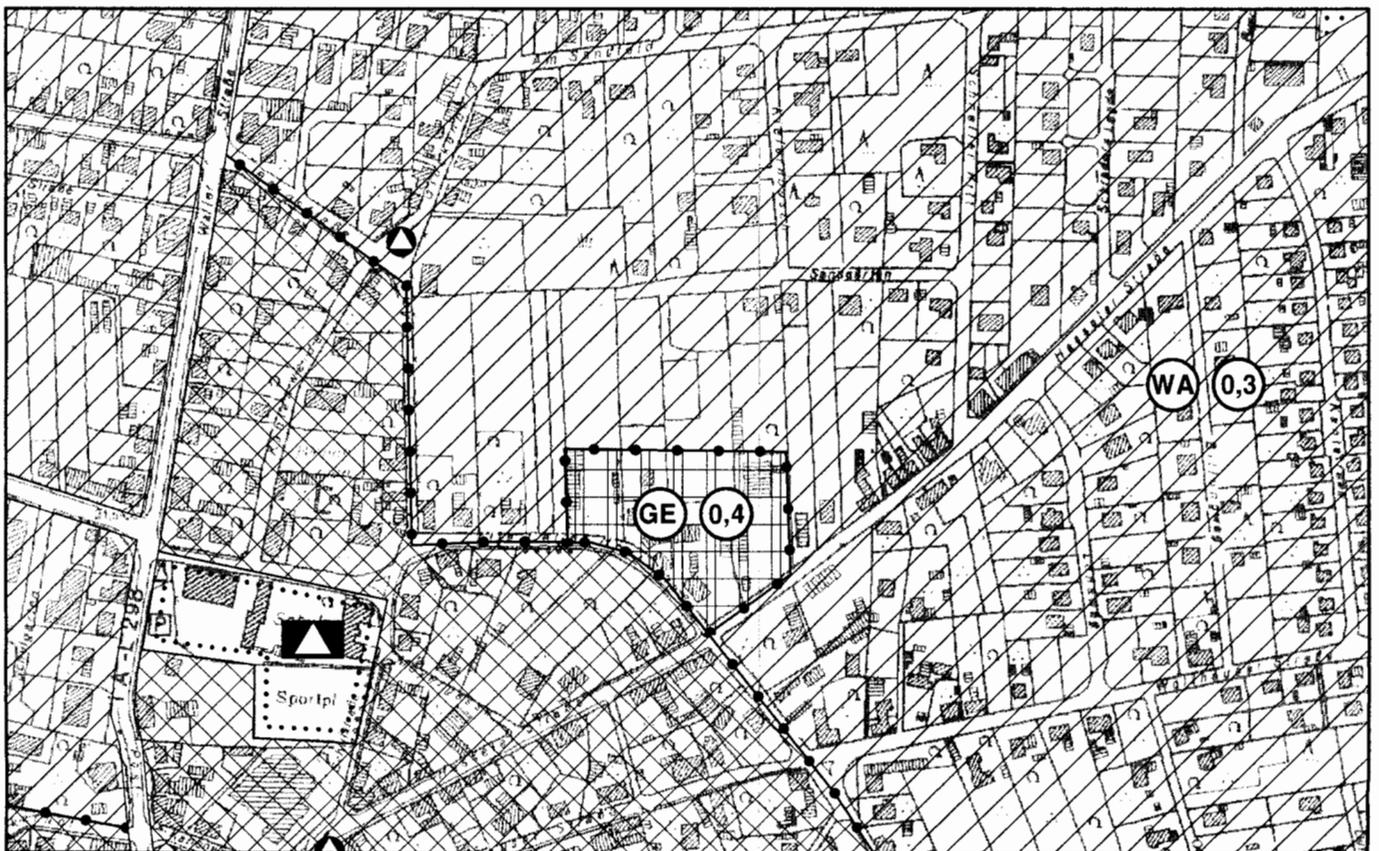


Abb.2: DARSTELLUNG IM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

5.0 EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE WINSEN (ALLER)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Winsen (Aller) aus dem Jahre 1976/77 mit Genehmigung vom 09.11.1978 sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 Darstellungen vor, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

Bei überwiegender WA-Darstellung für den nördlichen Teil und der jeweils westlichen und östlichen Randbereiche ist im Süden der Kreuzungsbereich zwischen der Alten Celler Heerstraße und der Hasseler Straße entsprechend der damals vorhandenen Nutzung als Gewerbegebiet dargestellt.

Diese Darstellungen entsprechen nicht mehr den Festsetzungen der 5. Änderung. Die Regelungen der 5. Änderung sehen vor, daß ein größerer Bereich des Gewerbegebietes als gemischte Baufläche, in der die gewerbliche Funktion untergeordnet ist, in die Änderung übernommen wird.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1978 stellt im wesentlichen noch darauf ab, bestehende Strukturen zu erhalten. Hieraus folgt eine relativ parzellenscharfe Darstellung der Gesamtsituation im Flächennutzungsplan. Als Trennung zwischen dem südlich angrenzenden Dorfgebiet und dem im Änderungsgebiet gelegenen Gewerbegebiet wird die Alte Celler Heerstraße gewählt.

Durch die neuen Regelungen der 5. Änderung entstehen nun andere Größenverhältnisse zwischen den einzelnen Flächen, ohne daß sich hierdurch wesentliche qualitative Veränderungen ergeben.

Der betrachtete Bereich wird auch weiterhin von

- einem Wohngebiet im Norden,
- einem in der Mitte liegenden gewerblich genutzten Gebiet, das als Mischgebiet aus der gewerblichen Flächendarstellung entwickelt wird

bestimmt.

Die allgemeinen Zielsetzungen in diesem Gebiet, die Erhaltung bestehender Gewerbegrundstücke in Mischgebieten und die Neuentwicklung von Bauflächen als WA, bleiben somit erhalten.

Die im Rahmen der 5. Änderung vorgenommenen Neuausweisungen werden daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet. Mit der Mischgebietsdarstellung wird nicht eine vollständige Umkehrung der Nutzung, sondern nur eine Anpassung der Nutzung vorgenommen. Das gewerbliche Element ist nicht gänzlich ausgeschlossen, sondern nur in seiner Bedeutung zurückgenommen. Die

Flächen werden nicht gegen ein WA ausgetauscht, sondern durch die Mischnutzung wird dieser vorhandenen Gemengelage auch weiterhin entsprochen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Änderung des Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Diesschließtnichtaus,daßdieGemeindeWinsen(Aller)im Rahmen weiterer Flächennutzungsplanänderungen eine Anpassung dieser Flächen an die Festsetzungen des Bebauungsplanes vornimmt.

6.0 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet grenzt allseitig an öffentliche Straßen und sonstige Verkehrsflächen an. Im Plangebiet zu verlegende Erschließungsleitungen können an die bereits in den Straßenzügen liegende Leitungsnetze angeschlossen werden. Kapazitätsgrenzen werden hierbei nicht überschritten.

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 der Wasserversorgungsverband im Landkreis Celle durch Anschluß an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Winsen (Aller) sichergestellt.

6.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an die vorhandene zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Winsen (Aller).

6.4 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenwasser sollen, soweit es der jeweilige Verschmutzungsgrad zuläßt, auf den jeweiligen Grundstücken flächenhaft verrieselt werden. Probleme bezüglich der Verrieselung von unbelasteten Oberflächenwasser 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.

6.7 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

7.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND FESTSETZUNGEN

Die städtebauliche Zielsetzung für den im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Sandgärten" behandelten Bereiches geht davon aus, daß unter weitgehender Beibehaltung der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes eine städtebauliche Weiterentwicklung in diesem Gebiet ermöglicht werden soll. Die bisher wirksame Festsetzung des Gewerbegebietes führte, da heute die grundsätzliche Verträglichkeit von Gewerbegebieten in Bereichen, die durch Wohnbebauung gekennzeichnet sind, kritischer gesehen wird, als es bei Aufstellung des Bebauungsplanes der Fall war, dazu, daß eine Entwicklung in diesem Gebiet nicht vorgenommen werden kann.

Die Fläche ist aufgrund der vorhandenen Infrastruktur, der gegebenen Nähe zum Zentrum, der vollständigen Einbindung in eine vorhandene Bebauung zu wertvoll, um sie in einem planungsrechtlichen Zustand zu belassen, der eine Bebauung oder Nutzung dieser Gebiete verhindert.

Unter Beibehaltung der äußeren Erschließung sieht die 5. Änderung des Bebauungsplanes daher vor, daß der zentrale Bereich, der an der Kreuzung Alte Celler Heerstraße und der Hasseler Straße liegt, in ein Mischgebiet umgewandelt wird.

7.1 Art und Mass der Bebauung

In den Randbereichen wird die Art und das Maß der Nutzung beibehalten. Lediglich für den zentralen Bereich wird die dort ehemals festgesetzte gewerbliche Entwicklungsfläche in ein Mischgebiet umgewandelt. Die Ausnutzungsziffern orientieren sich hierbei an dem Bestand und an der im Umfeld vorhandenen Vorprägung. Entsprechend wird das Gebiet als zweigeschossig bebaubar festgesetzt.

Die GRZ orientiert sich mit 0,4 an den Regelungen der Baunutzungsverordnung. Dieser Wert entspricht jedoch, berücksichtigt man, daß aus der Gesamtfläche eine zentral gelegene Grünfläche herausgeschnitten worden ist, der im Umfeld für das Gewerbegebiet bestehenden Regelung. Hier beträgt die GRZ 0,2 - 0,3.

Die GFZ weist 0,6 auf. Auch hier wird eine deutliche Anhebung der Bebaubarkeit gegenüber den angrenzenden Einfamilienhausgebieten im Norden angestrebt. Die Vorstellungen zur Entwicklung des Mischgebietes gehen daher dahin, daß einerseits bestehende Bauungen abgesichert werden müssen und daß auf den Grundstücken im Rahmen der neuen Nutzungsregelungen auch Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sein sollen. Diese Entwicklungsmöglichkeiten sollen sich auf zentrale Funktionen konzentrieren, da für diesen Bereich keine Entwicklung als Einfamilienhausgebiet gewünscht wird, sondern eine der Mischgebietsausweisung entsprechende Bauungs- und Nutzungsintensität erreicht werden soll.

Eine Notwendigkeit zur Festsetzung der Bauweise wird auch deshalb nicht gesehen, da durch das umfangreiche Randgrün der Gebäudebestand unabhängig von der Größenordnung in das Siedlungsgefüge eingebunden wird.

7.2 Grünflächen

Die vorgesehenen Grünflächen dienen bestimmten Zwecken.

Der Kinderspielplatz im Osten dient zur Abdeckung des Bedarfes, der durch die Maßnahmen innerhalb des Gebietes entsteht. Im Inneren des Mischgebietes wird eine heute vorhandene Wiese in dieser Nutzung festgeschrieben. Im einzelnen erfolgt die Regelung, daß dieser Bereich als private Grünfläche zu erhalten ist und für dieses Gebiet eine zusätzliche Zweckbestimmung zur Nutzung dieser Fläche als Pferdekoppel ermöglicht wird.

7.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Obwohl mit der Herabstufung des ehemaligen Gewerbegebietes zu einem Mischgebiet bereits eine deutliche Reduzierung des zum WA bestehenden Konfliktpotentials bewirkt wird, sieht der Bauungsplan zusätzlich noch ein Pflanzgebot vor, mit dem das Mischgebiet zu den angrenzenden WA-Gebieten abgeschirmt wird.

Diese Abpflanzung dient nicht so sehr dem Schallschutz oder der Reduzierung sonstiger Immissionen, sondern bewirkt, daß die direkte Sichtverbindung unterbrochen wird. Außerdem kann so der innerhalb des Gebietes der durch die Ausweisung von überbaubaren Flächen bewirkte Eingriff ausgeglichen werden.

1. Bäume I. Ordnung

Acer plantanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
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 monogyna	- Weissdorn
(nicht geeignet in Bereichen mit gewerbl. Obstanbau)	
Rhamnus fragula	- Faulbaum
Salix caprea	- Salweide
Ilex aquifolium	- Stechpalme
Sambucus nigra	- Schw.Holunder
Sambucus racemosat	- Traubenholunder
Viburnum opulus	- gem.Schneeball

4. Straßenbäume I. Ordnung

Aps acer	- Bergahorn
----------	-------------

Pseudoplatanus
Qr quercus robur - Stieleiche
Tc tilia cordata - Winterlinde

5. Straßenbäume II. Ordnung

Ac acer campestre - Feldahorn
Bp betula pendula - Sandbirke
Cb carpinus betulus-Hainbuche
So sorbus - Eberesche
aucuparia

7.4 Geh- und Fahrrechte

Die verkehrstechnischen Lösungen, die der Bebauungsplan Nr. 12 vorsieht, wird weitestgehend beibehalten. Alternativ wird nur die innere Erschließung der östlichen und des westlichen Randbereiches gehandhabt. Im Osten ist ein zentral gelegener Kinderspielplatz vorgesehen, der von einem im nördlichen Bereich für Pkw zugänglichen Weg und von Süden aus durch einen Fußweg erreicht wird. Der Fußweg wird auf privater Grundstücksfläche durch die Festsetzung eines der Allgemeinheit dienenden Gehrechtes gesichert.

Mit dieser durchgängigen Verbindung wird gleichzeitig ein direkter Weg ins Zentrum für den nördlich angrenzenden größeren Wohnbereich beschaffen.

Im Westen wird die direkte Verbindung in der Verlängerung des Sandgartens zur tangierenden Straße "Am Glockenberg" aufgegeben. Stattdessen wird über die Planstraße B eine Verbindung nach Süden hergestellt. Über diese Straße wird der innenliegende Bereich für die festgesetzte Wohnbebauung erschlossen.

7.5 Bauweise

Die Bauweise wird für das Mischgebiet nicht festgesetzt, da die Nutzungsentwicklungen in dem Mischgebiet z. Zt. noch nicht abschließend beurteilt werden können. Es ist hier vorstellbar, daß großräumige Entwicklungen von der Hasseler Straße oder der Alten Celler Heerstraße aus ins Innere des Gebietes hereingeführt werden. Wenn es sich um störende Nutzungen handelt, wäre es wünschenswert, daß diese ohne zwischenliegende Freiräume entwickelt werden können. Für die Straßenrandbebauung bedeutet dieses zwar die Möglichkeit zur intensiveren Nutzung dieser Zone. Die bereits vorhandene Vorprägung durch vorhandene Gebäude sichert jedoch eine

gewisse Kleinteiligkeit. Die Entwicklung nach Norden hin bezieht außerdem nicht die gesamten Flächen mit ein, sondern entwickelt nur überbaubare Bereiche, die in ihrer Größenordnung den angrenzenden Flächen im allgemeinen Wohngebiet entsprechen. Die nach Norden hin abstrahlenden Auswirkungen aus dem Mischgebiet können daher nur ähnliche Dimensionen aufweisen, wie sie im allgemeinen Wohngebiet selbst zulässig sind.

7.6 Abzubrechende Gebäude

Das Gewerbegebiet im Kreuzungsbereich wird durch vielfältige Bebauungen, die teilweise keiner intensiven Nutzung mehr dienen, gekennzeichnet. Insbesondere der Bereich des Sägewerkes ist hiervon betroffen. Die Nutzungsregelung und die Darstellung von überbaubaren Flächen sichert zwar z. T. die Möglichkeit zum Erhalt dieser Bebauung. Außerdem ist im Rahmen des Bestandsschutzes auch zukünftig die Nutzung der vorhandenen Gebäude möglich. Die Gemeinde Winsen(Aller)geht jedoch davon aus, daß im Rahmen der weiteren Entwicklung insbesondere die gewerblichen Teile des ehemaligen Sägewerks niedergelegt werden und die Flächen eine Neubebauung zur Verfügung stehen.

8.0 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft P & R
Olbersstraße 2
30519 Hannover
Tel. 0551-83 58 60

Hannover, den 20.06.1997

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 22.05.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

Die Begründung hat in der Zeit vom 07.07.1997 bis 15.08.1997 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer wurden am 03.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

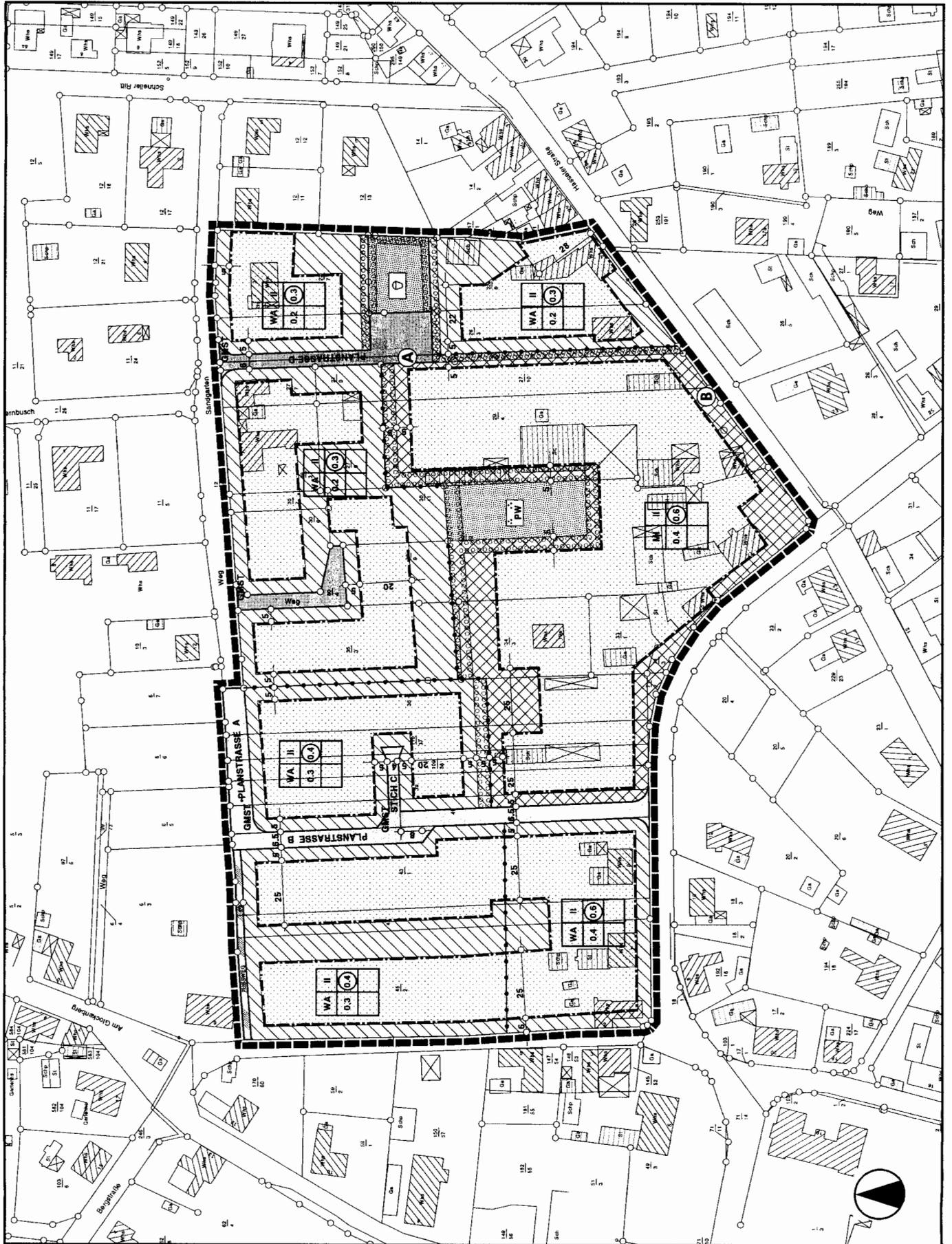
Der Rat der Gemeinde hat die Begründung in seiner Sitzung am 07.05.1998 beschlossen.

Winsen (Aller), den 07.05.1998

L.S. Stöver

Der Gemeindedirektor

GEMEINDE WINSEN (ALLER) - B-PAN NR.12 "SANDGÄRTEN" - OT WINSEN (ALLER) - 5.ÄNDERUNG



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN **M 1 : 2.000**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

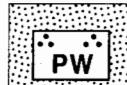


ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(§ 4 BAUNVO)



MISCHGEBIET
(§ 5 BAUNVO)

GRÜNFLÄCHEN - ÖFFENTLICH - PRIVAT



PFERDEWEIDE - PRIVAT



KINDERSPIELPLATZ - ÖFFENTLICH

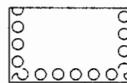
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ALS HÖCHSTMASS

0.3 GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ

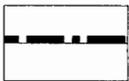
(0.3) GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ

FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR
ANPFLANZUNGEN VON
BÄUMEN UND STRÄUCHERN

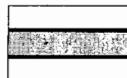
BAUWEISE, BAUGRENZEN



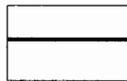
BAUGRENZEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB,
§§ 22 UND 23 BAUNVO)



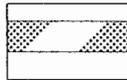
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-
FLÄCHE



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
ÖFFENTLICH



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



FUSSWEG

GEMEINSCHAFTSANLAGEN

GMST GEMEINSCHAFTSMÜLLSTELLPLATZ
IM STRASSENRAUM 2.0 x 3.0 m
NUR AM TAG DER ENTLERUNG

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELT-
UNGSBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANES

PLANZEICHENERKLÄRUNG

GEMEINDE WINSEN (ALLER) - B-PLAN NR.12 "SANDGÄRTEN" - OT WINSEN (ALLER) - 5.ÄNDERUNG

FASSUNG DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

DIE ZEICHNERISCHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN BASISIEREN AUF DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER NEUFASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL III DES GESETZES ZU ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

INNERHALB DER FESTGESETZTEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETE (WA) SIND ALLE AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN (GEMÄSS § 4 ABS. 3 NR. 1-5 BauNVO) UNZULÄSSIG.

1.2 MISCHGEBIET (MI)

INNERHALB DER FESTGESETZTEN MISCHGEBIETE SIND GARTENBAUBETRIEBE UND TANKSTELLEN (GEMÄSS § 1 ABS. 5 BauNVO) UNZULÄSSIG.

2.0 NEBENANLAGEN (§ 23 ABS. 5 BAUNVO)

IN DER FESTGESETZTEN GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG PFERDEWEIDE IST EINE BAULICHE ANLAGE, DEREN NUTZUNGSZUWEISUNG IM ZUSAMMENHANG MIT DER PFERDEWEIDE STEHT WIE ZUM BEISPIEL STALLUNG, KUTSCHENREMISE U.Ä., MIT MAX. 150 QM GESCHOSSFLÄCHE IN EINGESCHOSSIGER BAUWEISE ZULÄSSIG.

3.0 HÖHEN DER GEBÄUDE

DIE FIRSHÖHE IST AUF 11.0 M BEGRENZT. DIE WERTE SIND LOTRECHT ZUR NÄCHSTGELEGENEN VERKEHRSLÄCHE ZU MESSEN.

4.0 PFLANZFESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

DER IN DER PLANZEICHNUNG FESTGESETZTE PFLANZSTREIFEN SIND ALS MINDESTENS 3.0 M BREITERFREIWACHSENDERGEHÖLZSTREIFEN AUS STANDORTGERECHTEN, IM NATURRAUM HEIMISCHEN LAUBGEHÖLZEN AUSZUFÜHREN.

JE ANGEFANGENE 300 QM GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST MINDESTENS EIN LAUBBAUM ZU PFLANZEN, ZU ERHALTEN UND BEI ABGANG ZU ERSETZEN.

5.0 PFLANZENARTEN

FÜR ALLEN ANPFLANZUNGEN SIND STANDORTHEIMISCHE BÄUME UND STRÄUCHER IN ANLEHNUNG AN DIE IN DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN AUFGEFÜHRTE LISTE ZU VERWENDEN.

6.0 GEH-/FAHR-/LEITUNGSRECHT

ZWISCHEN DEN IM PLAN GEKENNZEICHNETEN PUNKTEN A UND B IST EINE 3.0 M BREITE VERBINDUNG HERZUSTELLEN. DIESE IST MIT EINEM GEHRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT UND EINEM LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGSTRÄGER ZU BELASTEN.

1.0 DÄCHER

1.1 DACHFORM

DIE DÄCHER DER HAUPTGEBÄUDE SIND ALS SATTEL-, WALM- UND KRÜPPELWALMDÄCHER AUSZUFÜHREN.

1.2 DACHAUFBAUTEN

DACHAUFBAUTEN WIE GAUBEN, ZWERCHDÄCHER ETC. SOWIE DACHEINSCHNITTE SIND BIS ZU 50 % DER TRAUFLÄNGE DER ENTSPRECHENDEN GEBÄUDESEITE ZULÄSSIG.

1.3 DACHNEIGUNG

DIE DÄCHER DER HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE SIND MIT EINER DACHNEIGUNG VON MINDESTENS 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 VERKEHRSLÄCHEN DÜRFEN NUR ALS STEINMAUER, ALS LEBENDE HECKE ODER ALS HOLZZAUN MIT VERTIKALER GLIEDERUNG ERRICHTET WERDEN.

DIE HÖHE DER EINFRIEDUNGEN AUF DEN GRENZEN ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSLÄCHE DARF 1.4 M, BEZOGEN AUF DIE OBERKANTE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE BZW. NÄCHSTGELEGENEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSLÄCHE, NICHT ÜBERSCHREITEN.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



GEMEINDE WINSEN (ALLER) - B-PLAN NR. 12 - 05

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

FASSUNG DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

DIE ZEICHNERISCHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN BASISIEREN AUF DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER NEUFASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL III DES GEFÜGTES ZU ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

INNERHALB DER FESTGESETZTEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETE (WA) SIND ALLE AUSNAHMSWEISE ZULASSIGEN NÜTZUNGEN (GEMÄSS § 4 ABS. 3 NR. 1-5 BAUNVO) UNZULASSIG.

1.2 MISCHGEBIET (MI)

INNERHALB DER FESTGESETZTEN MISCHGEBIETE SIND GARTENBAUBETRIEBE UND TANKSTELLEN (GEMÄSS § 1 ABS. 5 BAUNVO) UNZULASSIG.

2.0 NEBENANLAGEN (§ 23 ABS. 5 BAUNVO)

IN DER FESTGESETZTEN GRÜNFLACHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG PFERDEWEIDE IST EINE BAULICHE ANLAGE, DEREN NUTZUNGSZUWEISUNG IM ZUSAMMENHANG MIT DER PFERDEWEIDE STEHT WIE ZUM BEISPIEL STALLUNG, KUTSCHENREMISE U.Ä., MIT MAX. 150 QM GESCHOSSFLÄCHE IN EINGESCHOSSIGER BAUWEISE ZULASSIG.

3.0 HÖHEN DER GEBÄUDE

DIE FIRSHOHE IST AUF 11,0 M BEGRENZT. DIE WERTE SIND LOTRECHT ZUR NÄCHSTGEBIENEN VERKEHRSFLÄCHE ZU MESSEN.

4.0 PFLANZFESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

DER IN DER PLANZEICHNUNG FESTGESETZTE PFLANZSTREIFEN SIND ALS MINDESTENS 3,0 M BREITER FREIWACHSENDER GEHÖLZSTREIFEN AUS STANDORTGERECHTEN, IM NATURRAUM HEIMISCHEN LAUBGEHÖLZEN AUSZUFÜHREN.

JE ANGEFANGENE 300 QM GRUNDSTÜCKSFÄCHE IST MINDESTENS EIN LAUBBAUM ZU PFLANZEN, ZU ERHALTEN UND BEI ABGANG ZU ERSETZEN.

5.0 PFLANZENARTEN

FÜR ALLEN ANPFLANZUNGEN SIND STANDORTHEIMISCHE BÄUME UND STRÄUCHER IN ANLEHNUNG AN DIE IN DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN AUFGEFÜHRTEN LISTE ZU VERWENDEN.

6.0 GEH-FAHR-LEITUNGSRECHT

ZWISCHEN DEN IM PLAN GEKENNZEICHNETEN PUNKTEN A UND B IST EINE 3,0 M BREITE VERBINDUNG HERZUSTELLEN. DIESE IST MIT EINEM GEHRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT UND EINEM LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER VER- UND ENTSGUNGSLEITUNGS-TRÄGER ZU BELASTEN.

1.0 DÄCHER

1.1 DACHFORM

DIE DÄCHER DER HAUPTGEBÄUDE SIND ALS SATTEL-, WALM- UND KRUPPELWALMDÄCHER AUSZUFÜHREN.

1.2 DACHAUFBAUTEN

DACHAUFBAUTEN WIE GAUBEN, ZWERCHDÄCHER ETC. SOWIE DACHEINSCHNITTE SIND BIS ZU 50 % DER TRAUFLÄNGE DER ENTSPRECHENDEN GEBÄUDESEITE ZULASSIG.

1.3 DACHNEIGUNG

DIE DÄCHER DER HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE SIND MIT EINER DACHNEIGUNG VON MINDESTENS 20 GRAD AUSZUFÜHREN.

DACHAUFBAUTEN SIND VON DIESEN FESTSETZUNGEN NICHT BETROFFEN.

1.4 DACHEINDECKUNG

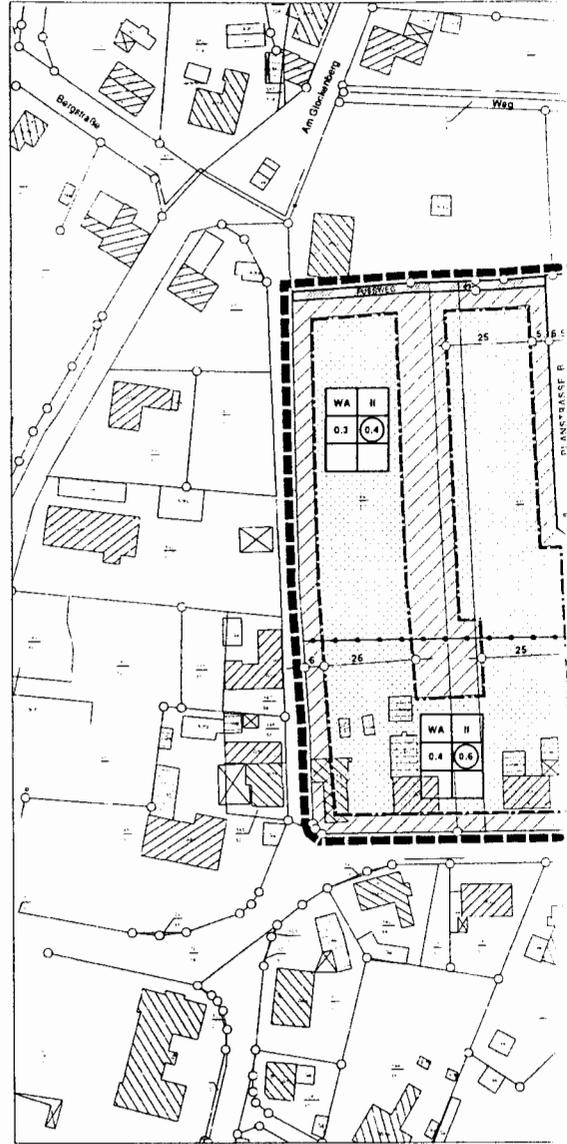
FÜR DIE DACHEINDECKUNG SIND NUR KLEINTEILIGE DACHSTEINE ODER ZIEGEL UNTER AUSSCHLUSS GLASIERTER OBERFLÄCHEN ZULASSIG.

2.0 EINFRIEDUNGEN

EINFRIEDUNGEN ENTLANG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN DÜRFEN NUR ALS STEINMAUER, ALS LEBENDE HECKE ODER ALS HOLZZAUN MIT VERTIKALER GLIEDERUNG ERRICHTET WERDEN.

DIE HOHE DER EINFRIEDUNGEN AUF DEN GRENZEN ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE DARF 1,4 M, BEZOGEN AUF DIE OBERKANTE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE BZW. NÄCHSTGEBIENEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE, NICHT ÜBERSCHREITEN.

TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DER §§ 56 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAO) UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (NGO) HAT DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 - 5 ÄNDERUNG 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 07.05.1998

(L.S.) Buchheister

(BÜRGERMEISTER)

(L.S.) Stöver

(GEMEINDEDIREKTOR)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) HAT IN SEINER SITZUNG AM 21.04.1994 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 - 5 ÄNDERUNG BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 07.12.1995 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

WINSEN (ALLER), DEN 07.05.1998

(L.S.) Stöver

(GEMEINDEDIREKTOR)

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

KARTENGRUNDLAGE: FLURKARTENWERK FLUR 14 MASSTAB 1:1000

VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS FÜR DIE GEMEINDE WINSEN (ALLER) ERTEILT DURCH O.B.V. RIEMANN-MEYER

AM Oktober 1996

AZ.

PLANUNTERLAGE

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM Oktober 1996). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE NEU ZUBILDENDEN GRENZEN LASSEN SICH EINWANDFREI IN DIE ÖRTLICHKEIT ÜBERTRAGEN.

CELLE, DEN 30.03.1999

Meyer, ObVI

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) HAT IN SEINER SITZUNG AM 22.05.1997 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES, DER ENTWURFSBEGRIFFUNG UND DEM ENTWURFS-ORTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG ZUGESTIMMT UND DEREN ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 03.05.1997 BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES, DER ENTWURFSBEGRIFFUNG UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG HABEN VOM 07.05.1997 BIS 15.08.1997 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WINSEN (ALLER), DEN 07.05.1998

(L.S.) Stöver

(GEMEINDEDIREKTOR)

