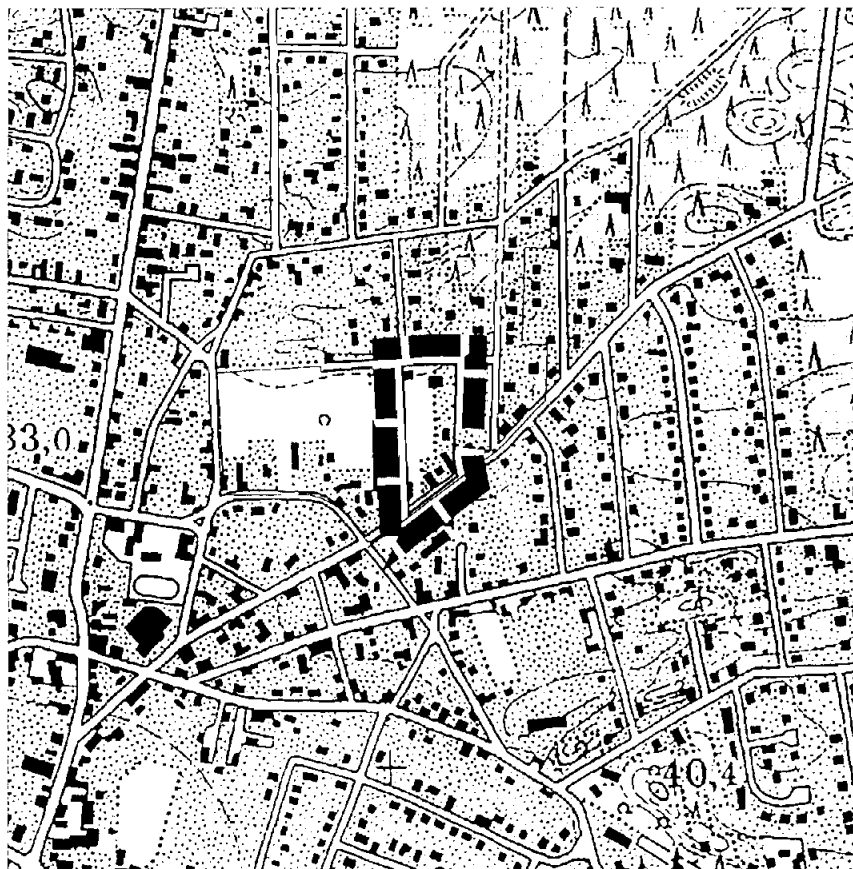




ORTSTEIL  
WINSEN(ALLER)  
B-PLAN NR. 12  
06. Änderung  
"SANDGÄRTEN"



ÜBERSICHTSKARTE

### Mängel der Abwägung

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

Winsen (Aller), den \_\_\_\_.

(L.S.)

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

### Form- und Verfahrensfehler

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Winsen (Aller), den \_\_\_\_.

(L.S.)

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)



## BEGRÜNDUNG

### ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "SANDGÄRTEN" 6. ÄNDERUNG IM ORTSTEIL WINSEN (ALLER) DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) - LANDKREIS CELLE

---

#### 1.0 VORBEMERKUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 04.09.2001 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Sandgärten" im Ortsteil Winsen (Aller) beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am Aufstellungsverfahren mit Schreiben vom 02.11.2001 beteiligt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 18.10.2001 öffentlich bekanntgemacht und in der Zeit vom 29.10.2001 bis 30.11.2001 durchgeführt.

In seiner Sitzung am 05.03.2002 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde dem Entwurf der 6. 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 21.03.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 02.04.2002 bis 02.05.2002.

Die Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte in der Ratssitzung am 17.10.2002.

Der Beschluss gem. § 10 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 17.10.2002 gefasst.

#### 2.0 ERFORDERNIS DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

Der Bereich der 6. Änderung innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 12 umfasst den östlichen Teilbereich, der im 5. Bebauungsplanänderungsverfahren aus den Jahren 1994 bis 1997 bereits umfassend an neue Nutzungsanforderungen angepasst wurde.

Die ursprüngliche Sicherung bestehender Nutzungszusammenhänge im Zusammenhang mit der Neuentwicklung von Wohnen hatte dazu geführt, dass ein zentral gelegener Kinderspielplatz im Inneren des Baugebietes zur Abdeckung des in diesem Gebiet entstehenden Bedarfs vorgesehen war.

Der Kinderspielplatz war übernommen aus der Fassung des Bebauungsplanes Nr. 12 aus dem Jahr 1967. Eine Umsetzung dieser Zielsetzung ist bisher jedoch nicht erfolgt.

Zwischenzeitlich hat sich die Kinderspielplatzsituation innerhalb der Ortslage Winsen (Aller) geändert. Es stehen Kinderspielplatzflächen zur Verfügung, die den hier abgedeckten Bedarf zusätzlich mit übernehmen können. Ein besonderes Erfordernis an dieser Stelle einen Kinderspielplatz vorzusehen, ist nicht gegeben. Die räumlichen Verhältnisse lassen einen störungsfreien Betrieb eines Kinderspielplatzes an dieser Stelle auch nur bedingt zu. Die Größe des Kinderspielplatzes ist auf die Minimalgröße nach dem Kinderspielplatzgesetz auf ca. 300 qm beschränkt.

Durch die Bebauungsmöglichkeiten, die im Rahmen der 5. Änderung im inneren vorgesehen wurden, hat sich außerdem eine deutliche Veränderung der Gesamtsituation ergeben, die den an dieser Stelle für erforderlichen gehaltenen Erschließungsweg, nicht mehr benötigt.

Die neue städtebauliche Ordnung für diesen Bereich sieht daher vor, dass die Straßenrandbebauung, die das Baugebiet insgesamt prägt, geschlossen durchgeführt wird und ohne Unterbrechung durch zusätzliche Wegeverbindungen erfolgt. Im inneren wird zusätzlich eine überbaubare Fläche vorgesehen, die als hintere Bebauung über bestehende Grundstücke zu erschließen ist. Die heute vorhandenen Grundstücksverhältnisse lassen erkennen, dass eine Nutzung in diesem Sinn möglich ist.

### 3.0 PLANGEBIET

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 1,05 ha. Die Aufteilung der derzeitigen Nutzung ist wie folgt:

Die Flächen werden z.Z. wie folgt genutzt:

Nutzungsart	Größe [qm]
WA-Allgemeines Wohngebiet	7051
MI-Mischgebiet	1989
Öffentliche Grünfläche	694
Verkehr_Flächen	852
<b>Gesamt</b>	<b>10.568</b>

Durch die Planungen werden die folgenden Nutzungsänderungen eingeleitet:

Nutzungsart	Größe [qm]
WA-Allgemeines Wohngebiet	8542
MI-Mischgebiet	2044
<b>Gesamt</b>	<b>10.586</b>

### 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"

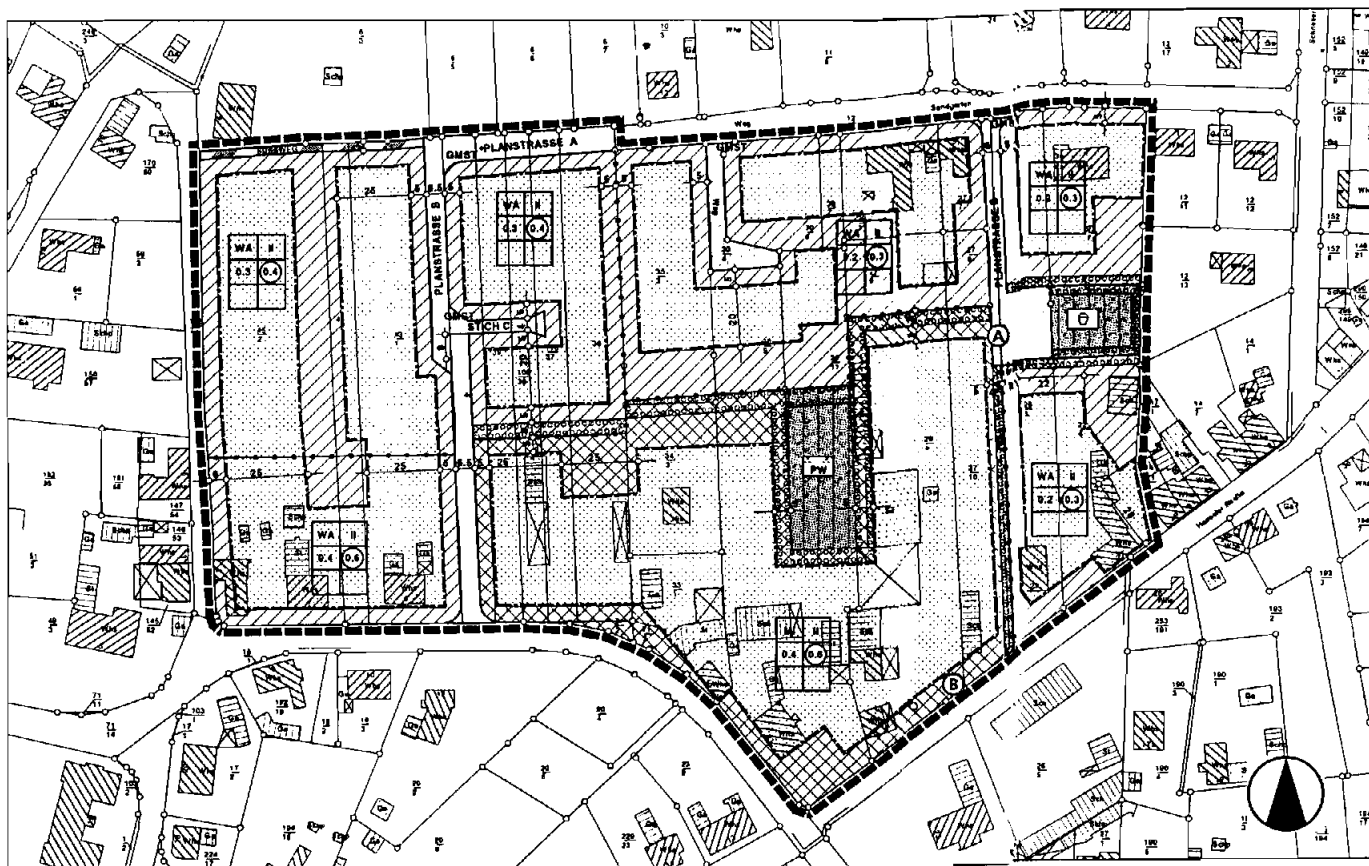
Im Süden

- durch die "Hasseler Straße"

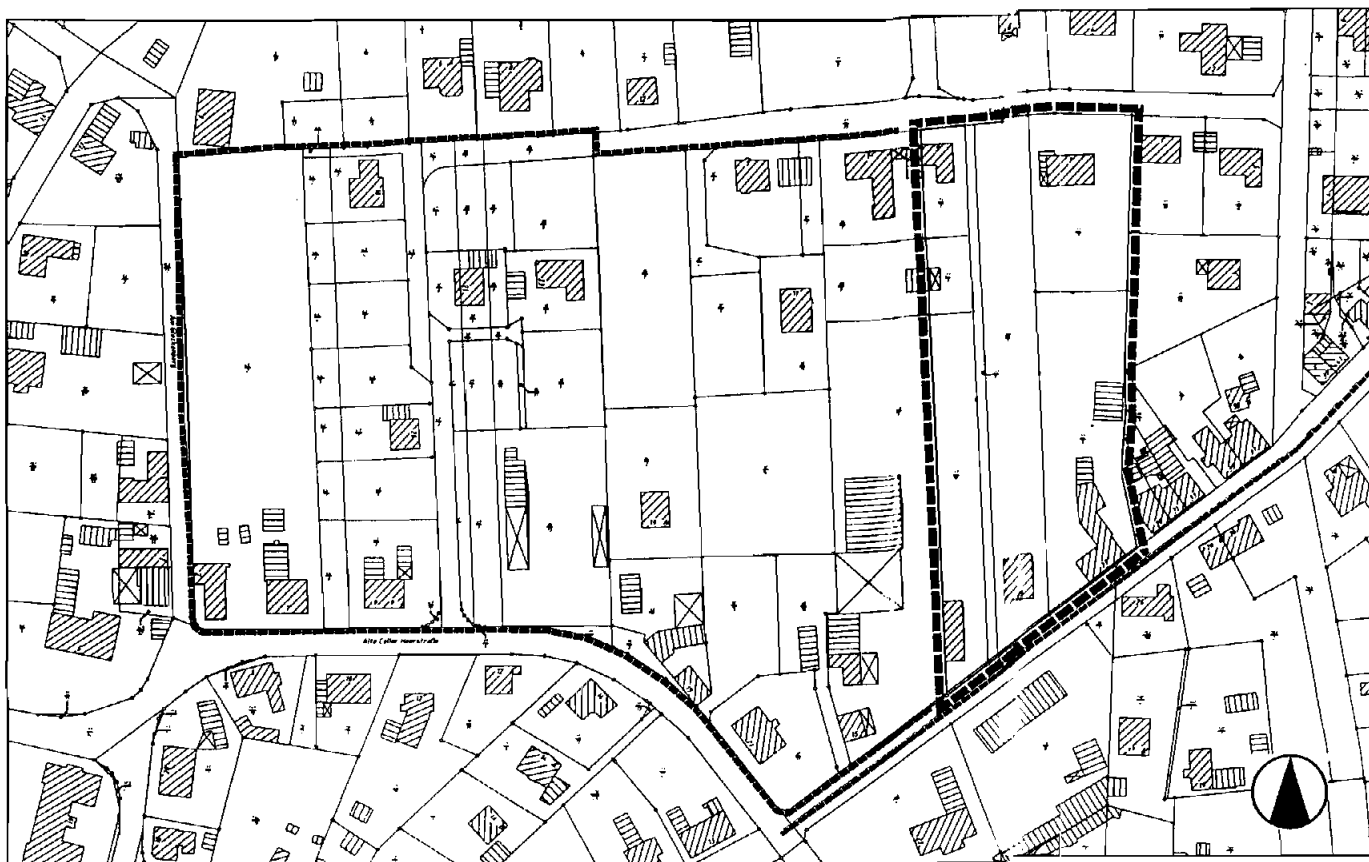
Im Westen

- durch die Westgrenze der Flurstücke 29/4, 27/5 und 29/3

GEMEINDE WINSEN (ALLER) - B-PLAN NR. 12 "SANDGÄRTEN" 6.ÄNDERUNG - OT WINSEN



Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 12



Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

#### 4.0 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden zwar grundsätzlich keine Flächen neu beansprucht, doch durch die Umnutzung einer bisher baurechtlich gesicherten Grünfläche in ein allgemeines Baugebiet ergibt sich ein zusätzlicher Eingriff, der auszugleichen ist. Die Bilanzierung der Maßnahme sieht wie folgt aus:

Die Berechnungen der Planungssituation basieren auf den Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

#### 4.1 Bestandsbewertung

Die 6. Änderung führt im Geltungsbereich der Änderung dazu, dass Planungsziele aufgegeben werden. Hierdurch ergeben sich Verschiebungen bezüglich der Bilanzierung des Eingriffes. Die planungsrechtlich abgesicherte Situation enthält eine Grünfläche, die zugunsten einer Bauflächennutzung aufgegeben wird. Hierdurch ergibt sich das unter 4.4 dargestellte Defizit.

Die Berechnungen im Einzelnen erfolgt entsprechendem im Nachfolgenden näher erläuterten Verfahren.

#### 4.2 Quantitative Bewertung

Im Rahmen der Bilanzierung werden die einzelnen Flächenarten des Bestandes und des Zustandes nach Planrealisierung gegenübergestellt. Die Bilanzierung folgt dem Bewertungsrahmen von Biotoptypen der Landschaftsplanung (Empfehlung Landesregierung Rheinland-Pfalz).

Die ökologische Wertigkeit der einzelnen unterschiedlichen Flächenarten ergibt sich hierbei als Ergebnis einer Multiplikation der nachfolgenden Faktoren:

- Flächengröße,  
je größer eine Fläche desto höher der Wert
- Biotoptyp,  
je bedeutsamer der Biotoptyp, desto höher der Faktor
- Erhaltungszustand und  
Abminderungsfaktor in begründeten Ausnahmefällen
- versiegelte Flächenanteile.  
Berücksichtigung der überbauten Flächenanteil

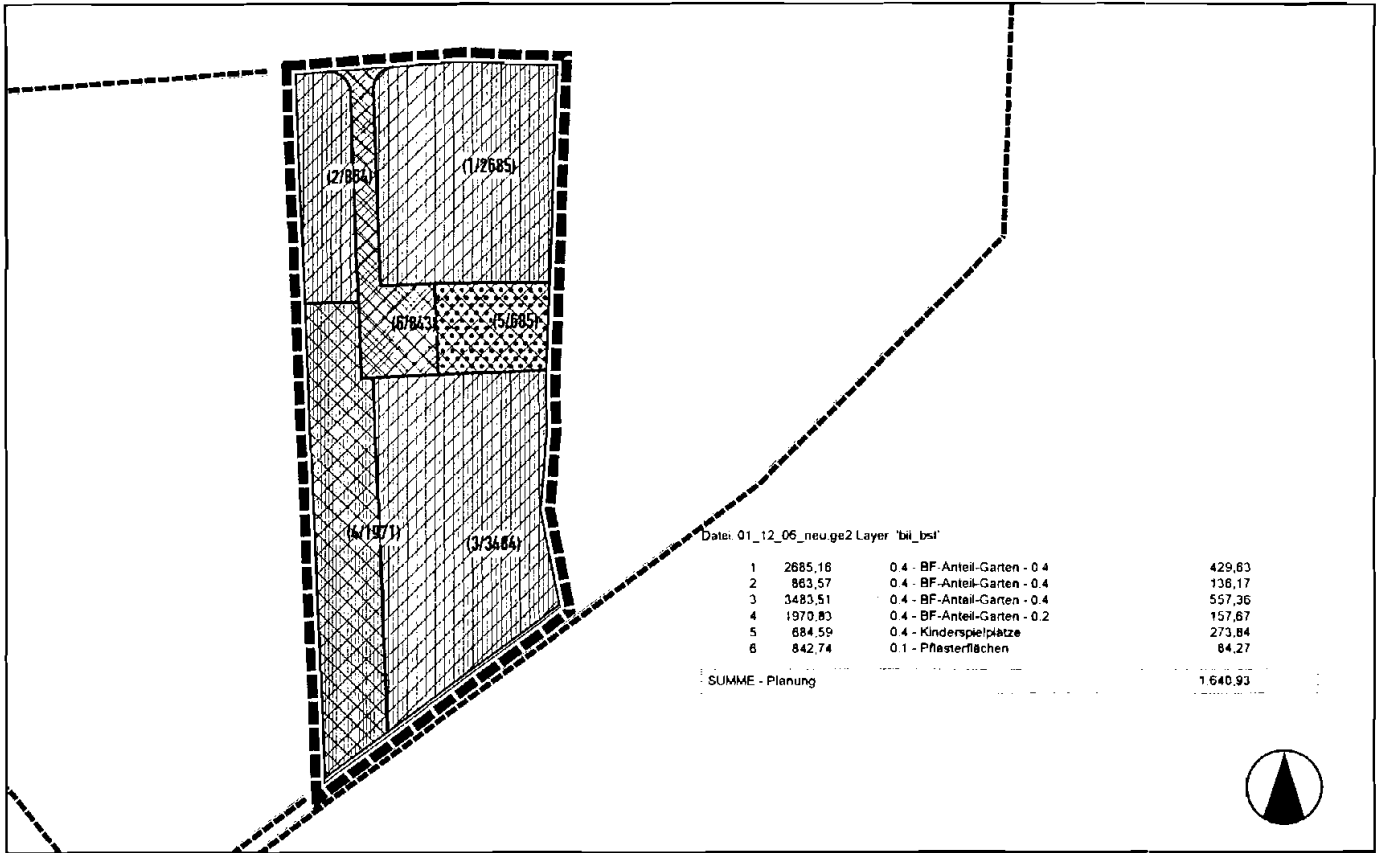
Die folgende Bilanzierung ermittelt die ökologische Wertigkeit für das Gebiet vor der Planung und nach der Planung.

### 4.3 BIOTOPTYPEN WERTFAKTOR

1. Versiegelte Flächen	0,0
2. Wassergeb.Decke, Pflasterfläche	0,1
3. Begr. Dachflächen, Rasengitterflächen, Übererd. Tiefgarage	0,2
4. Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	0,3
5. Extensive Ackerfläche	0,8
6. Gartenflächen, Private Grünflächen in Industrie und Gewerbegebieten	0,3
7. Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
8. Kleingartenanlagen	0,4
9. öffentliche Grünfläche	0,5
10. öffentliche Grünfläche (Parkanlagen mit altem Baumbestand extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald)	0,8
11. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1 ) Ziffer 20 und 25 Baugesetzbuch)	0,6
12. Intensive Grünlandnutzung	0,4
13. Extensive Grünlandnutzung	0,7
14. Baumschulen, Obstplantagen	0,4
15. Streuobstwiesen	0,9
16. Brachflächen/Sukzessionsflächen soweit nicht Ziffer 24	0,7
17. Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
18. Laub-Mischwald/Laub-Nadel-Mischwald	0,8
19. Nadelwald	0,5
20. Feldgehölz/Hecken/stufige Waldränder	0,7
21. Einzelbäume/Baumgruppen/Alleen	0,8
22. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,8
23. Fischereilich genutzte Teiche, Freizeitgewässer	0,4
24. naturschutzwürdige Biotope (z. B. Röhricht, hochstaudenreiche Feuchtwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Ufersäume u. a.)	1,0
25. Verkehrsgrün	0,3
26. Verkehrsgrün mit Baumpflanzungen	0,5
27. 1-reihige Baumpflanzungen an Verkehrsstraßen	0,1
28. 2-reihige Baumpflanzungen an Verkehrsstraßen	0,2

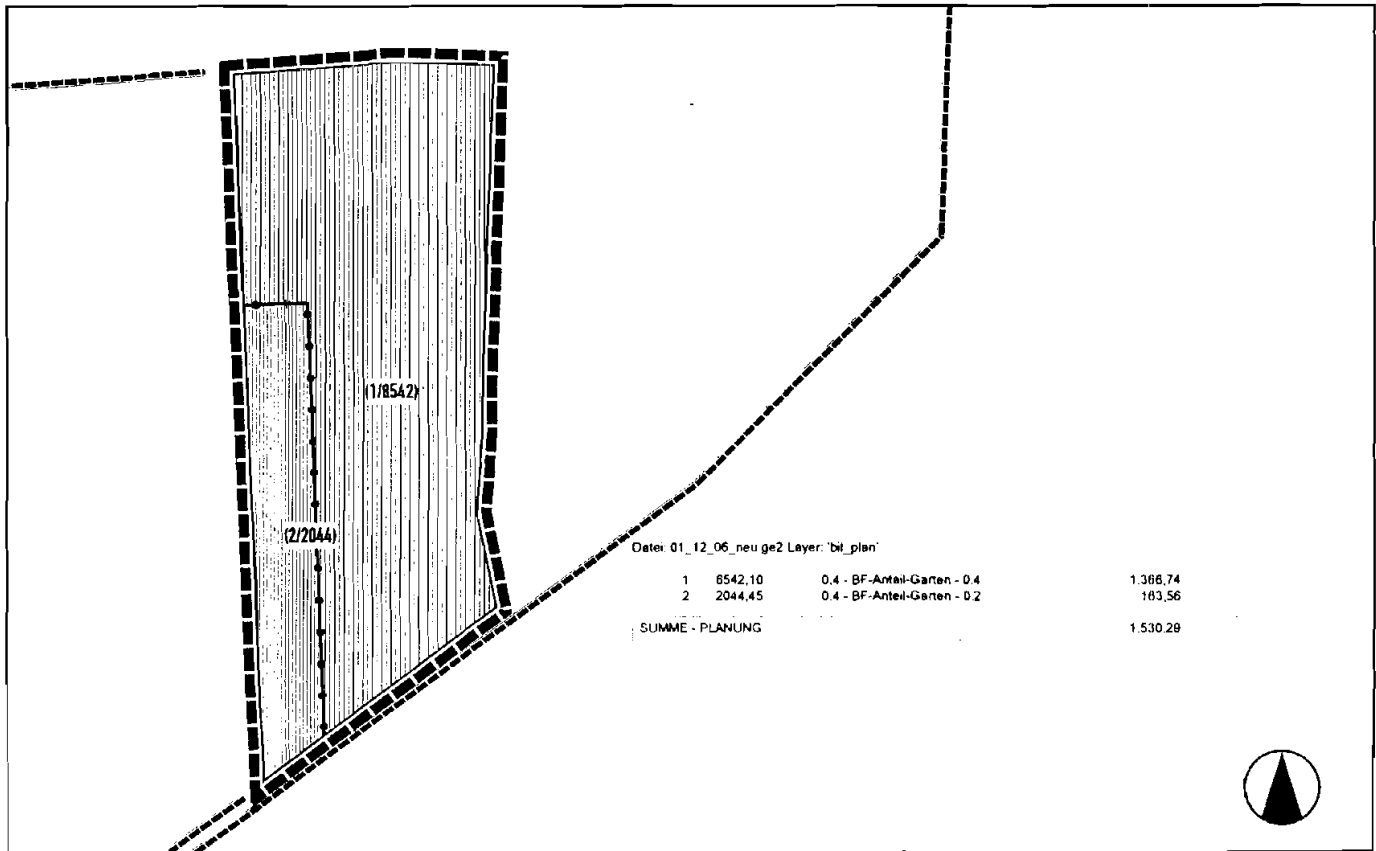
Anm. zu 27. und 28.: Wertfaktor x Gesamtumfang der jew. Verkehrsfläche.

GEMEINDE WINSEN (ALLER) - B-PLAN NR. 12 "SANDGÄRTEN" 6.ÄNDERUNG - OT WINSEN



Bilanzierung - Bestand

M 1 : 2.000



Bilanzierung - Planung

M 1 : 2.000



#### 4.4 Ausgleichsberechnungen

Die Berechnungen führen zu folgendem Ergebnis:

Ausgangssituation	1.640
Planungssituation	1.530
<hr/>	
Differenz	110
<hr/>	

Das rechnerische Defizit von ca. 110 Punkten wird durch zusätzlich textliche Festsetzung geforderten Pflanzmaßnahmen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen. So wird eine stärkeren Durchgrünung durch eine festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gefordert.

#### 4.5 Zusammenfassung

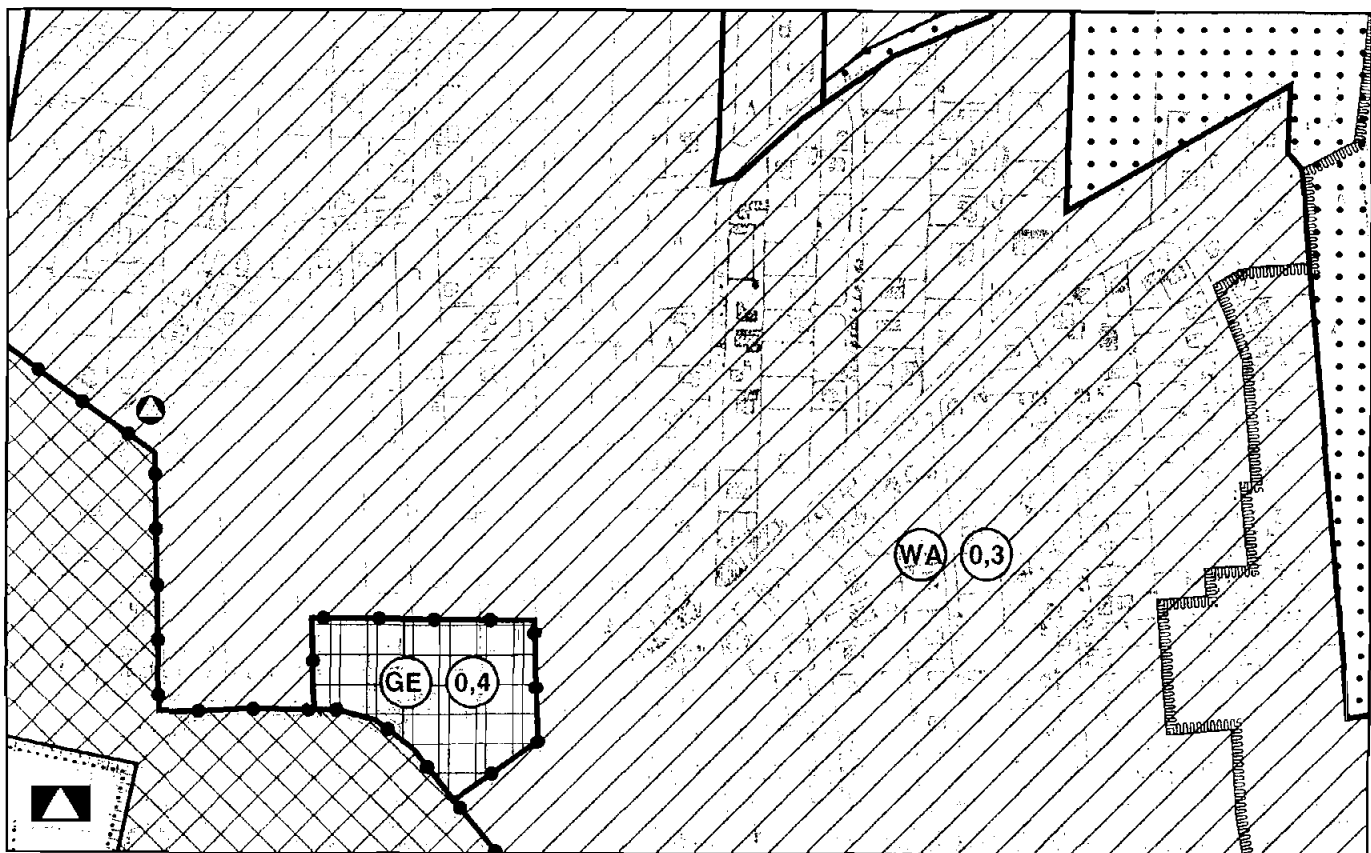
Der durch den Bebauungsplan verursachte Eingriff in Natur und Landschaft kann durch Maßnahmen innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden.

Erforderlich ist jedoch, dass die Grünmaßnahmen, die im Bebauungsplan vorgesehen sind, auch im Rahmen der weiteren baulichen Entwicklung zur Durchführung kommen.

### 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.

Die im 6. Änderungsverfahren vorgesehenen Nutzungsänderungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Winsen (Aller) sieht in dem von der Maßnahme betroffenen Bereich die Darstellung eines Wohngebietes vor. Der Kinderspielfeldplatz, der im Bebauungsplan festgesetzt war, ergibt sich aus den Anforderungen des dargestellten Baugebietes. Er selbst ist weder als Fläche noch als taktisches Zeichen im Flächennutzungsplan enthalten. Entsprechende § 8 BauGB kann daher davon ausgegangen werden, dass auch die Änderungen sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt ist.



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

## 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 wird durch die Stromversorgung Osthannover GmbH durch Anschluss an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Winsen (Aller) sichergestellt.

### 6.3 Abwasserbeseitigung

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

Für die Bewilligung von Grunddienstbarkeiten bei einer gegebenenfalls erforderlichen Herstellung von öffentlichen Abwasseranlagen auf Wegeflächen, die in Privateigentum verbleiben, hat die Gemeinde Sorge zu tragen.

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

### 6.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird durch im Plangebiet zu verlegende Versorgungslei-

tungen - Wasser - mit Anschluss an die Leitungsnetze in tangierenden Straßenzügen sichergestellt.

### 6.7 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

### 6.8 Telekommunikation

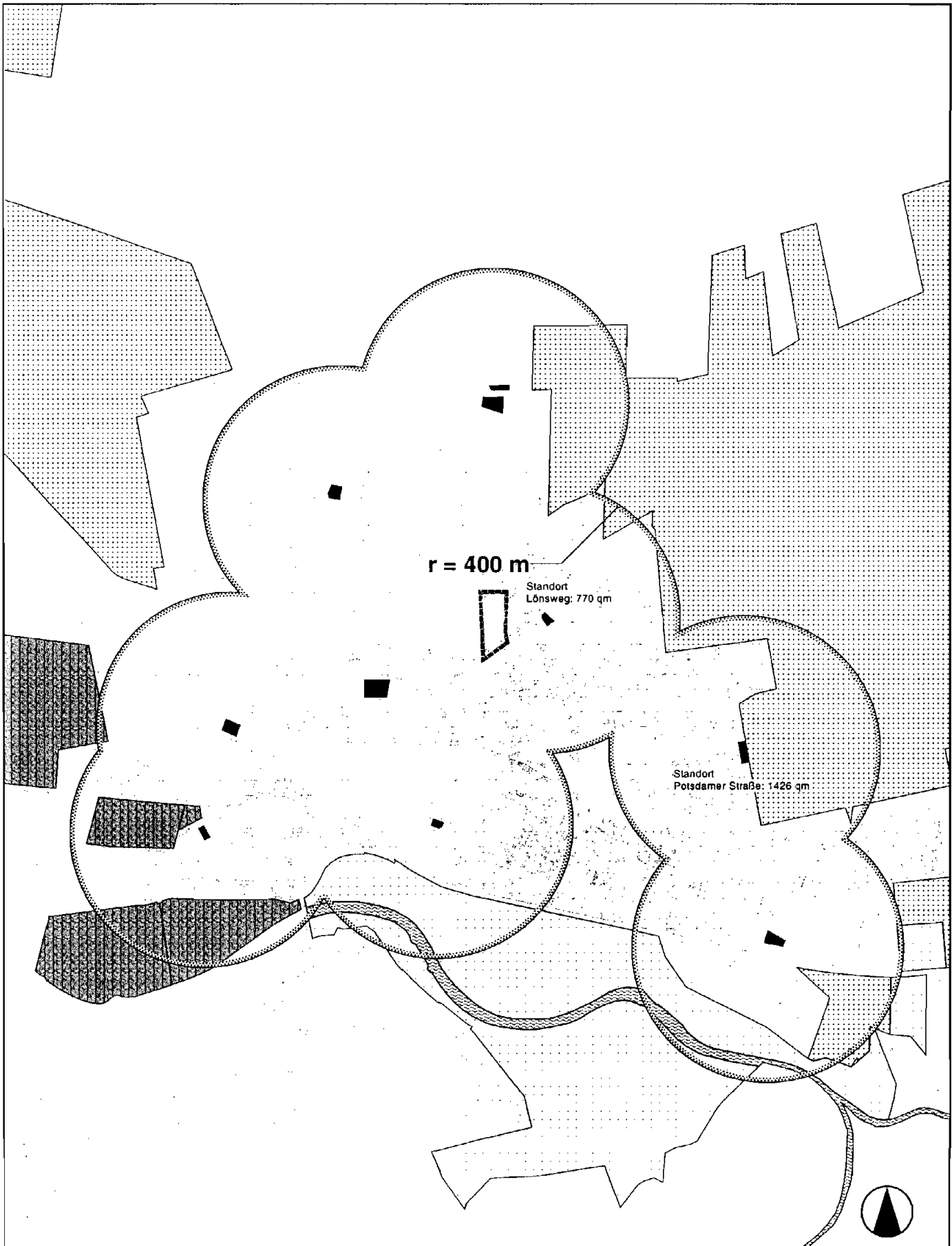
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Technikniederlassung Magdeburg, Sägemühlenstraße 6, in 29221 Celle, Ressort BBN 28, Telefon (05141)17-918, so früh wie möglich vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## 7.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND FESTSETZUNGEN

Die städtebauliche Zielsetzung für den im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Sandgärten" behandelten Bereich dient mit dazu, die in diesem Bereich durch die Festsetzung des Bebauungsplanes beabsichtigte Nutzungsmischung zu reduzieren. Bereits im Rahmen der 5. Änderung wurden die ehemals als gewerbliche Flächen abgesicherten Bereiche in Mischgebiete umgewandelt und somit mehr in das tatsächlich vorhandene Nutzungsgefüge eingebunden. Mit der 6. Änderung wird nun eine weitere Vereinfachung der Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgenommen. Diese sieht im Einzelnen vor:

- Verzicht auf die Darstellung eines Kinder-spielplatzes im Inneren des Planbereiches der 6. Änderung.
- Verzicht auf eine von Norden nach Süden geführte Verbindung, die auf Höhe des Kinderspielplatzes mit einer Stichstraße endet.
- Verzicht auf einen Fußweg, der als Gehrecht vom Wendehammer bis zur Hasseler Straße führt.

Die Flächen werden, soweit sich aus den oben genannten Zielsetzungen eine für sie eine Nutzungsänderung ergibt, als allgerneines Wohngebiet in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.



Standorte der Kinderspielplätze OT Winsen

M 1 : 15.000

Die Art und das Maß der Bebauung der angrenzenden Flächen wird auf die inneren Bereiche übertragen. Die Bebauung der Randbereiche erfolgt ohne Einhaltung von Bauwischen in Form eines straßenbegleitenden Bauwichts. Für den inneren Bereich wird eine zusätzliche Baufläche vorgesehen, die einen Einzelbaukörper ermöglicht, nicht aber ein Zusammenwachsen der nördlichen mit der südlichen Bebauung über die gesamte Grundstückstiefe vorsieht.

Für diese Bereiche gelten die durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 12 - 5. Änderung getroffenen Regelungen.

#### Kinderspielplatz

Die Situation der Kinderspielplatzversorgung in Winsen-Nordost, die in der nachfolgenden Karte dargestellt ist, zeigt auf, dass ein Kinderspielplatzstandort innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 nicht erforderlich ist, da in unmittelbarer Nähe der Kinderspielplatz Lönsweg vorhanden ist, der aufgrund seiner Größe auch geeignet ist, den Bedarf abzudecken.

## 8.0 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

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

Hannover, den 06.09.2001

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 05.03.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

Die Begründung hat in der Zeit vom 02.04.2002 bis 02.05.2002 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer wurden am 21.03.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat der Gemeinde hat die Begründung in seiner Sitzung am 17.10.2002 beschlossen.

Winsen (Aller), den 18.10.2002\_

L.S. gez. Hemme

---

(Bürgermeister)

**Fassung der Baunutzungsverordnung**

Die zeichnerischen und textlichen 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)**

**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 Firsthöhe ist auf 11.0 m begrenzt. Die Werte sind lotrecht zur nächstgelegenen Verkehrsfläche zu messen.

**4.0 Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Der in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzstreifen ist als mindestens 3.0 m breiter freiwachsender Gehölzstreifen aus standortgerechten, im naturraumheimischen 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 aufgeführten Liste zu verwenden.

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

legen öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

Anmerkung:

Die Festsetzungen entsprechen den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 12 in der 5. Änderung. Die textliche Festsetzung 2.0 entfällt, da sie ausschließlich für einen Bereich Regelungen trifft, der außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

## **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 Traufhöhe 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 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. nächstge-

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**



ALLGEM. WOHNGEBIET  
(§ 4 BAUNVO)

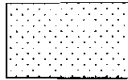


MISCHGEBIET  
(§ 6 BAUNVO)

**BAUWEISE, BAUGRENZEN**



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



ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-  
FLÄCHE

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

I

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
ALS HÖCHSTMASS

0.2

GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ

0.3

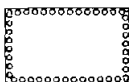
GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELT-  
UNGSBEREICHES DES  
BEBAUUNGSPLANES

**FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN**

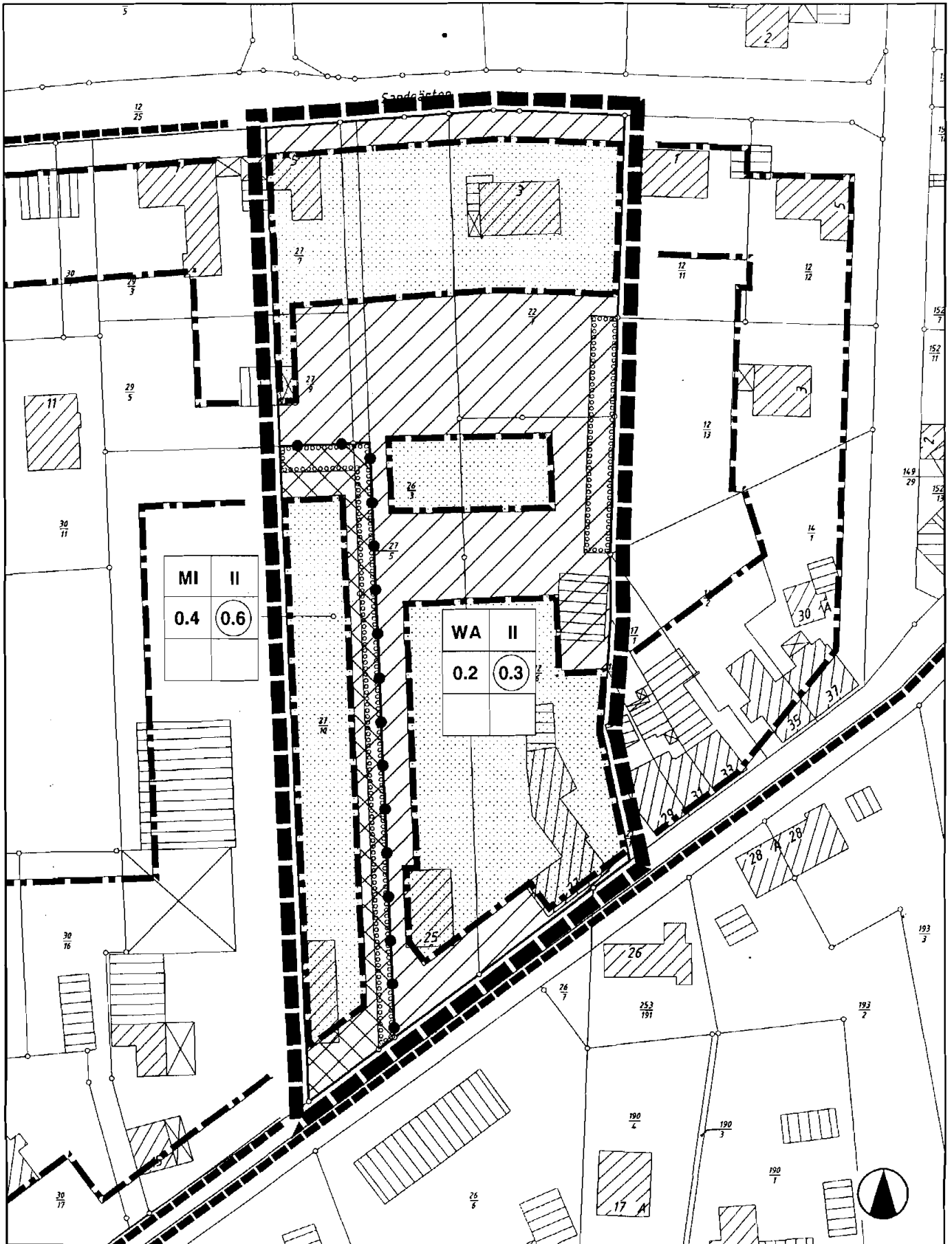


FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN  
VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

**Planzeichenerklärung**



GEMEINDE WINSEN (ALLER) - B-PLAN NR. 12 "SANDGÄRTEN" 6.ÄNDERUNG - OT WINSEN



Zeichnerische Festsetzungen

M 1 : 1.000

## VERFAHRENSVERMERKE

### FASSUNG DER BAUNUTZUNGS- VERORDNUNG

Die Regelungen basieren auf der Baunutzungsverordnung (BaUNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. GS 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. GS 466).

### Vervielfältigungsvermerk

Kanengrundlage: Flurkartenwerk  
Flur  
Maßstab 1:1000

Vervielfältigungserlaubnis für die Gemeinde Winsen (Alder) erteilt durch Ö.B.V.I. Riemann-Meyer

am \_\_\_\_\_ AZ: \_\_\_\_\_

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Alder) hat in seiner Sitzung am 04.09.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Winsen (Alder) Nr. 12 "Sandgärten" 6. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Winsen (Alder), den 18.10.2002

(L.S.) gez. Hemme

(Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Winsen (Alder) hat in seiner Sitzung am 17.10.2002 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung nach § 10 BauGB, die Begründung nach § 9 (8) BauGB beschlossen.

Winsen (Alder), den 18.10.2002

(L.S.) gez. Hemme

(Bürgermeister)

### PRÄMABEL

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Winsen (Alder) den Bebauungsplan Winsen (Alder) Nr. 12 "Sandgärten" 6. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Winsen (Alder), den 18.10.2002

(L.S.) gez. Hemme

(Bürgermeister)

### Übernahmungsvermerk

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom \_\_\_\_\_). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Celle, den \_\_\_\_\_

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Alder) hat in seiner Sitzung am 05.03.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.03.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.04.2002 bis 02.05.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Winsen (Alder), den 18.10.2002

(L.S.) gez. Hemme

(Bürgermeister)

### Veröffentlichung

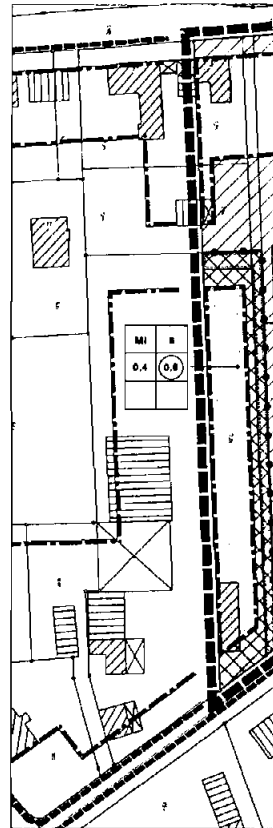
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 18.11.2002 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit am 19.11.2002 in Kraft.

Winsen (Alder), den 21.11.2002

(L.S.) gez. Hemme



(Bürgermeister)

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

-  ALLGEM. WOHNGEBIET  
(§ 4 BAUNVO)
-  MISCHGEBIET  
(§ 6 BAUNVO)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1** ZAHL DER VOLLDGESCHOSSE  
ALS HÖCHSTMASS
- 0.2** GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ
- 0.3** GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ

### FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN

-  FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN  
VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

### HINWEISE



#### 1.0 TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Es gelten die Textlichen Festsetzungen der  
05. Änderung


Textliche Festsetzung 05 entfällt.

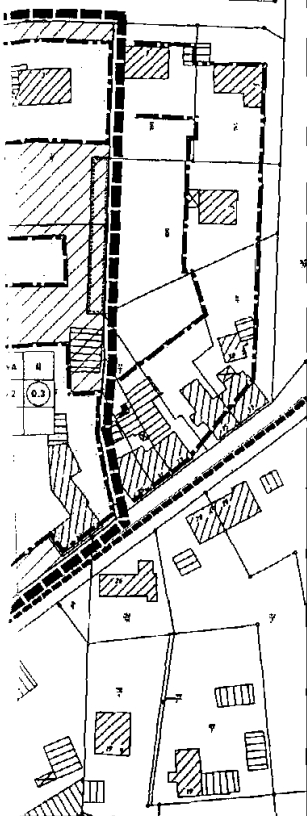
Die Textlichen Festsetzungen sind in der Begrün-  
dung aufgeführt

### BAUWEISE. BAUGRENZEN

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

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELT-  
UNGSBEREICHES DES  
BEBAUUNGSPLANES



# GEMEINDE WINSEN (ALLER)

# 12 06

REGIERUNGSBEZIRK LÖNEBURG - LANDKREIS CELLE

ORTSTEIL  
WINSEN(ALLER)  
B-PLAN NR. 12  
06. Änderung  
"SANDGÄRTEN"



ÜBERSICHTSKARTE

### Mängel der Abwägung

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

Winsen (Aller), den \_\_\_\_\_

(L.S.)

(Bürgermeister)

### Form- und Verfahrensfehler

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des  
Bebauungsplanes ist die Verletzung von Ver-  
fahrens- oder Formvorschriften beim Zustan-  
dekommen des Bebauungsplanes nicht gel-  
tend gemacht worden.

Winsen (Aller), den \_\_\_\_\_

(L.S.)

(Bürgermeister)



PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTESBAU

NAMMOVER

ULDENSTRAßE 2  
TEL. 0511 - 98 95 96

39110 NAMMOVER  
FAX: 0511 - 938 07 50

