

# Urschrift

## GEMEINDE WINSEN (ALLER)

37

REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

ORTSTEIL  
WINSEN(ALLER)  
B-PLAN NR.  
37 - 00  
"TAUBE BÜNTE "



ÜBERSICHTSKARTE

### VERÖFFENTLICHUNG

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 20.04.1999 IM AMTSBLATT P.d. Lkr. Celle BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN TRITTDAMIT AM 20.04.1999 IN KRAFT.

### FORM- UND VERFAHRENSFEHLER

INNERHALBEINESJAHRESNACHINKRAFTTRETENDES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WINSEN (ALLER), DEN 03.05.1999

WINSEN (ALLER), DEN 23.06.2000



(GEMEINDEFUNKTIONÄR)



(GEMEINDEFUNKTIONÄR)

PLANVERFASSER

DATUM

GEZ.

GEPR.

V-STAND

HANNOVER, DEN 06.02.1999

02/1999

SR

P

nach 3.2



PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

HANNOVER

OLBERSSTRASSE 2  
TEL. 0511 - 83 58 60

30 519 HANNOVER  
FAX. 0511 - 838 67 68

0 10 20 40 60



## BEGRÜNDUNG

### ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "TAUBE BÜNTE" IM ORTSTEIL WINSEN (ALLER) DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) - LANDKREIS CELLE

---

#### 1.0 VORBEMERKUNG

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 3.11.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 im Ortsteil Winsen (Aller) beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am Aufstellungsverfahren mit Schreiben vom 06.03.1997 beteiligt. Die vorzeitige Bürgerbeteiligung wurde durch eine Bürgerversammlung am 12.12.1995 sowie durch öffentlichen Aushang vom 11.12.1995 bis zum 22.12.1995 durchgeführt.

##### Erste öffentliche Auslegung

In seiner Sitzung am 15.05.1997 hat der Verwaltungsausschuß der Gemeinde dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 im Ortsteil Winsen (Aller) einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt und beschlossen, diese Entwurfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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

##### Zweite öffentlichen Auslegung

In seiner Sitzung am 21.10.1997 hat der Verwaltungsausschuß der Gemeinde dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 im Ortsteil Winsen (Aller) einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt und beschlossen, diese Entwurfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der zweiten öffentlichen Auslegung wurde am 24.09.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 01.10.1998 bis 06.11.1998.

Die Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte in der Sitzung am 17.12.1998.

Der Beschluß gem. § 10 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 17.12.1998 gefaßt.

#### 2.0 ERFORDERNIS DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

Die Gemeinde Winsen (Aller) hat in den letzten Jahrzehnten den Schwerpunkt der Entwicklung auf die Schaffung von Flächen, die für eine Wohnbebauung geeignet sind, gelegt.

So sind gerade im Bereich der Ortslage Winsen (Aller) vielfältige Baugebiete entstanden, in denen im wesentlichen Einfamilienhäuser errichtet wurden.

Einzelne dieser Gebiete sind bereits mehrere Jahrzehnte alt, aber es sind auch neue Gebiete vorgesehen, die demnächst einer Bebauung zugeführt werden.

In der Vergangenheit konnte man davon ausgehen, daß die Neubürger Arbeitsverhältnissen nachgehen, die außerhalb von Winsen (Aller) liegen. Hierbei ist insbesondere der Raum Celle zu nennen, der in ca. 12 km Entfernung östlich von Winsen (Aller) liegt. Aber auch der Großraum Hannover, der über die A 7 in ca. 20 Minuten zu erreichen ist, hat als Standort der Arbeitsstelle Bedeutung für Winsener Bürger.

Zwischenzeitlich sind jedoch neue Generationen in den Wohngebieten herangewachsen, die nicht mehr die Bindung zu externen Räumen haben, sondern die sich als Winsener Bürger fühlen und somit eine Veränderung der Ausgangssituation bewirken.

Konnte man in der Vergangenheit davon ausgehen, daß der Wunsch in Winsen (Aller) zu wohnen größer war, als der Wunsch in Winsen (Aller) zu arbeiten, so ist das Arbeitsplatzangebot in Winsen (Aller) heute, gemessen an der Größenordnung der Bevölkerung zu gering.

Entsprechend dieser Zielsetzung hat die Gemeinde Winsen (Aller) daher im Rahmen der 9. Flächennutzungsplanänderung gewerbliche Entwicklungsflächen dargestellt, die neben der in Winsen (Aller) notwendigen Entflechtung von Gemengelagen auch zur Neuansiedlung von Betrieben geeignet sind.

Die Art der Betriebe sollte jedoch, entsprechend dem hohen Grad der Vorprägung durch die Wohnnutzung, diesem Umstand auch entsprechen. Störende

Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen können und sollen im direkten Zusammenhang mit der Ortslage nicht angesiedelt werden. Ebenso ist die Ansiedlung dieser Einrichtungen im umliegenden Landschaftsraum über das bisher erfolgte Maß hinaus nicht Gegenstand der derzeitigen Planungsüberlegungen der Gemeinde.

Die Standortfragen wurden im Zusammenhang mit den Planungsüberlegungen zur 9. Flächennutzungsplanänderung sehr intensiv diskutiert.

Entscheidend für den Standort an der Bannetzer Straße ist die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, die durch die L 180 gegeben ist.

Über diese Verbindung wird einerseits die Anbindung an das überregionale Autobahnnetz hergestellt. Zum anderen ist, wenn auch unter Benutzung des innerörtlichen Teilstückes der L 180, auch der Raum Celle gut zu erreichen.

Für die Entwicklung des Gebietes an der Bannetzer Straße spricht außerdem die direkte Verbindung mit der Ortslage, die hier allerdings so hergestellt werden kann, daß eine Beeinträchtigung direkt angrenzender Wohnbebauung nicht oder nur in sehr geringem Umfang stattfindet.

Neben der gewerblichen Entwicklung soll für den östlichen Teil des Bebauungsplanes die Weiterentwicklung der bestehenden Friedhofsanlage der Gemeinde Winsen (Aller) ermöglicht werden. Dies erfolgt durch die Flächenfestsetzung "Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Friedhof". Sie steht im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Friedhof an der Bannetzer Straßen.

### 3.0 PLANGEBIET

#### 3.1 Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Westen der Ortslage Winsen (Aller) an der Bannetzer Straße.

Der Planungsbereich umfaßt ein Gebiet in der Größenordnung von 14,77 ha.

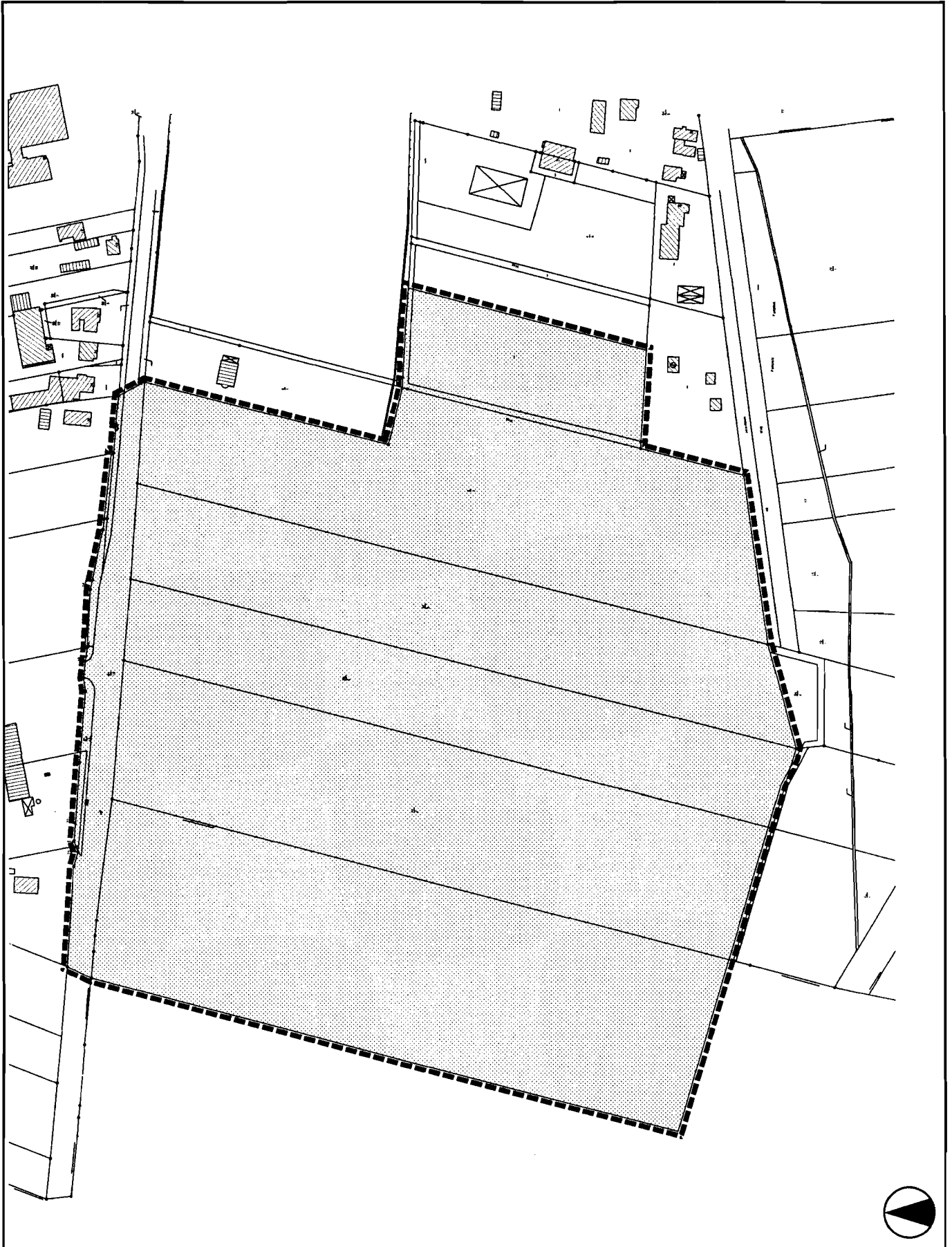
Die derzeitige und die zukünftige Nutzungsart der Flächen des Bebauungsplanes sind den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

Im wesentlichen wird die heute landwirtschaftlich genutzte Fläche in Gewerbe- und Grünflächen umgewandelt.

Derzeitige Nutzung	Größe [ha]
Landwirtschaftsflächen	14,15
Verkehrsfläche	0,62
<b>Gesamt</b>	<b>14,77</b>

Zukünftige Nutzung	Größe [ha]
Verkehrsflächen(alt)	0,62
Verkehrsflächen(neu)	0,89
Verkehrsflächen(Fussweg)	0,06
Grünflächen	5,57
Grünfläche Saumgehölz	1,11
Gewerbegebiet	6,52
<b>Gesamt</b>	<b>14,77</b>

GEMEINDE WINSEN (ALLER) - B-PLAN NR. 37 "TAUBE BÜNTE"



**Abb.1: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES**

**M 1 : 3000**

### **3.2 Gebietsbegrenzung**

Der Bereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden

- durch die Landesstraße L 180 (Flurstück 81/19).

Im Osten

- durch die Ostgrenze des Flurstückes 5/6.

Im Süden

- durch die Südgrenzen der Flurstücke 5/6, 8/2, 34/3, 39/2 sowie 44/4. Dann weiter in Richtung Westen in einer Verlängerung der Flurstückssüdgrenzen von 10,3 m.

Im Westen

- durch die Westgrenze des Flurstückes 30/1.

Das Gebiet weist ein leichtes Gefälle zum Allertal hin auf. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden. Lediglich im Süden wird der Planungsraum von einem Teilstück der Deichanlage der Aller tangiert.

### **3.3 Entwicklung der Bevölkerungs- und Beschäftigtenstruktur**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen quantitative Veränderungen der vorhandenen Nutzungsstruktur vor. Die Größe der gewerblichen Entwicklungsfläche von ca. 6,3 ha führt, setzt man eine Arbeitsplatzdichte von ca. 25 Personen/ha an, zu einer Größenordnung von ca. 150 Arbeitsplätzen.

Eine gezielte Wohnentwicklung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Grundsätzlich wird bei der Entwicklung dieses Gebietes davon ausgegangen, daß gewerbliche Einrichtungen angesiedelt werden, die der ortsansässigen Bevölkerung ortsnahe Arbeitsplätze anbietet. Es ist jedoch nicht zwingend davon auszugehen, daß der gesamte Arbeitskraftbedarf durch ortsansässige Bürger aus Winsen (Aller) abgedeckt werden kann.

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sieht die Gemeinde Winsen (Aller) daher vor, daß

weitere Wohnbaugebiete entstehen, die es ermöglichen, daß neuen Arbeitnehmern entsprechende Grundstücke für die Schaffung von Wohnraum in Winsen (Aller) angeboten werden können.

Konkret sieht die Gemeinde Winsen (Aller) hierzu die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hinteres Sandfeld" an der Waller Straße vor.

Nördlich der Bannetzer Straße hat die Gemeinde Winsen (Aller) mit dem Schulstandort am Meißendorfer Kirchweg und dem westlich vorgelagerten Bad und der diesem Bereich zugeordneten Schießsportanlage sowie den umfangreichen Freizeit- und Sportanlagen eine Entwicklung eingeleitet, die relativ ortsnah zentrale Funktionen aufnimmt. Die Flächen südlich der Bannetzer Straße wurden bisher nur vom Friedhof, der dem Schulzentrum gegenüber liegt, genutzt. Die weiter westlichen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Der Planungsraum ist somit südlich und westlich der bebauten Ortslage vorgelagert und leitet zur weiter südlich verlaufenden Aller über.

Das Baugebiet selbst steht außerdem noch im räumlichen Zusammenhang mit der ca. 800 m weiter westlich an der Bannetzer Straße vorhandenen Kläranlage der Gemeinde Winsen (Aller).

### **4.0 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ**

Der Bebauungsplan Nr. 37 beansprucht Flächen, die zur Zeit landwirtschaftlich genutzt werden.

Dieses ist entsprechend den Regelungen des Naturschutzgesetzes als Eingriff in den Landschaftsraum zu werten und daher ist es erforderlich, daß bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Gestaltung des Ortsrandes und des Landschaftsbildes zu berücksichtigen sind und die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege und hier insbesondere die des Naturhaushalten, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas in die Planung einzustellen sind.

Die Gemeinde Winsen (Aller) hat daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes den Bedarf an Kompensationsflächen ermittelt und diese Flächen mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert.

Die Lage des Gebietes am Allertal und am westlichen Ortsrand erfordert insbesondere zur Integration der Anlagen in den Landschaftsraum, die Anordnung

einer Randbegrünung. Im Zusammenhang mit den Erweiterungsflächen für den Friedhof ergibt sich eine deutlich positive Bilanz der Maßnahme. Weitergehende Festsetzungen externer Kompensationsflächen ist nicht erforderlich.

Dies setzt jedoch voraus, daß die ebenfalls im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen im privaten Bereich realisiert werden. Die Einhaltung der Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in den Landschafts- und Naturhaushalt kann somit als gegeben angesehen werden, wenn im Zusammenhang mit dem Bau der Erschließungsanlagen die zu errichteten öffentlichen Grünflächen (teilweise Flächen für die Regenrückhaltung) und parallel zu den jeweiligen Baumaßnahmen die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen realisiert werden.

### 4.1 Bestandsbewertung

Die im Planungsraum vorzufindende Ausgangssituation wird dadurch gekennzeichnet, daß es sich hier um landwirtschaftliche Nutzfläche handelt, die im Osten an den Bereich des Ortsrandes andere Strukturen aufweist. Die Qualität der Fläche wird jedoch grundsätzlich bestimmt durch die landwirtschaftliche Nutzung. Naturräumlich bedeutsame Elemente sind in dem Gebiet nicht vorhanden.

#### 4.1.1 Boden- und Wasserhaushalt

Der Untersuchungsbereich wird z.Zt. intensiv ackerbaulich sowie teilweise für die Wohnbebauung genutzt. Das bedeutet jedoch auch, daß zumindest auf den Ackerflächen die natürlichen Bodenfunktionen (Stoff- und Energiefluß) bereits heute erheblich eingeschränkt sind. Für die Wohnbereiche gilt, daß die zumindest versiegelten Flächen vollkommen ihre natürlichen Bodenfunktionen verloren haben.

Aus dem Gesichtspunkt des Natur- und des Landschaftsschutzes heraus sowie insbesondere im Hinblick auf den Boden- und Wasserhaushalt ist die Versiegelung innerhalb des Wohngebietes auf ein geringes Maß zu reduzieren. Bei Neubebauungen kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, daß sich negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate ergeben. Da die bauliche Verdichtung im nördlich angrenzenden Bereich jedoch relativ gering ist und auch vom Baugebiet selbst nur eine geringe Dichte mit einem entsprechend geringen Versiegelungsgrad vorgesehen wird, stellt die Bebauung des Bereiches keine wesentliche Funktionseinschränkung für das Grundwasser dar.

#### 4.1.2 Klima/ Luft

Makroklimatisch zählt das Untersuchungsgebiet aufgrund seiner geographischen Lage zum feucht-gemäßigtem Westwindgürtel. Demzufolge zeichnet sich das Klima unter anderem durch vorherrschende Westwinde aus, welche feuchte Luftmassen herantransportieren und zu allen Jahreszeiten Niederschläge mit sich bringen. Meso- bzw. kleinklimatisch haben zumindest die Freiflächen des Untersuchungsgebietes (heutige Ackerflächen) Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Einschränkend hinsichtlich des Schutzgutes Klima/ Luft wirken jedoch die nördlich angrenzenden Wohngebietsflächen (antropogener Einfluß).

Insgesamt gesehen hat somit der Untersuchungsbe- reich lediglich eine mittlere bis geringe Bedeutung bzgl. des Schutzgutes Klima/ Luft.

#### 4.1.3 Arten- und Lebensgemeinschaften

Der überwiegende Teil des Untersuchungsgebietes wird geprägt durch intensiv bewirtschaftete Ackerflächen sowie teilweise durch Wohnbebauung.

Die Ackerflächen weisen weitgehend Biotopstrukturen mit geringer Bedeutung auf. Die geringe strukturelle Vielfalt, das Vorkommen und der Anbau kultivierter Arten sowie die starke Nutzungs- bzw. Pflegeintensität haben zu einer stark eingeschränkten Lebensraumfunktion für Flora und Fauna geführt.

Auch der bereits durch Wohnbebauung geprägte Bereich umfaßt überwiegend gehölzarme, zumindest jedoch standortfremde Gehölze. Eine natürliche Strukturvielfalt ist aufgrund der meist hohen Pflegeintensität nicht vorhanden. Besonders kennzeichnend sind häufig gemähte, gräser- und kräuterarme Zierschnitt- rasen mit z.T. standortfremden Gehölzen, Pflanzkü- beln, Zierstrauchanpflanzungen etc. Wildpflanzen fehlen fast völlig. Hieraus ergibt sich eine nur geringe bis teilweise mittlere Wertigkeit für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften.

Die Randzonen der landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen weisen ebenfalls kaum eine Bedeutung für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften auf, da der durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bedingte Pestizideinsatz sowie die maschi- nelle Bewirtschaftung eine bedeutende Saumvegeta- tion oder Ackerwildkrautflora nicht hat entstehen lassen.

## GEMEINDE WINSEN (ALLER) - B-PLAN NR. 37 "TAUBE BÜNTE"

### 4.1.4 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist in dem Untersuchungsgebiet gekennzeichnet durch einen hohen Anteil an Freiflächen (ackerbaulich genutzte Flächen) sowie durch den im Osten angrenzenden Friedhof, der hier den Ortsrand ausbildet.

Für den Bereich von Winsen (Aller) als Ganzes bedeutet die zukünftige Bebauung keinen wesentlichen Eingriff in das Ortsbild, da sich die vorgesehene Bebauung an bereits bestehende Siedlung angliedert und eine direkte Blickbeziehung zum Allertal auch heute schon nicht besteht. Für den Planbereich im engeren Sinne bedeutet eine Bebauung jedoch vom Allertal selbst eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Siedlungslebens.

Diese Tatsache stellt erhöhte Anforderungen an die Bauleitplanung bzgl. der insbesondere südlichen Eingrünung des neuen Bereiches, so daß sich die für das Landschaftsbild ergebenden Veränderungen nicht als nachhaltig negative Beeinflussung des Landschaftsbildes herausstellen. Die Bewertung der Ausgangssituation sowie die Veränderungen durch die Planung führt zu dem in der nachfolgenden Liste aufgeführten Ergebnis. Die Berechnungsmethode basiert auf einem dem Biotoptyp zugeordnetem Faktor, der von 0,0 bis 1,0 geht. In der nachfolgenden Tabelle sind daher die jeweiligen Flächeneinsätze mit dem dem Biotoptyp zugeordneten Faktor multipliziert und gruppenweise zusammengefaßt worden.

Dem Biotoptyp versiegelte Straße ist der Wert 0,0 zugeordnet. Dem Biotoptyp Biotop ist nach § 28 NNatG der Wert 1,0 zugeordnet.

Die Flächen der Baugebiete werden entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ anteilig als versiegelte Flächen mit dem Faktor 0,0 und als unversiegelte Flächen mit dem Faktor 0,4 (begrünte Flächen) in die Berechnung mit eingestellt. Die aus den Regelungen zum Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern resultierende Grünbereiche werden gesondert in die Berechnung eingestellt.

Die Bewertung des Planbereiches "Taube Bunte" führt auf dieser Grundlage zu folgenden Ergebnissen:

Bewertung der Ausgangssituation	4,25
Bewertung der Planungssituation	4,71

Der Ausgangswert wird durch die Bewertungsziffer der Planung überschritten. Die Planungsmaßnahme kann daher durch Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

### AUSGANGSSITUATION

Nr	ha	Faktor - Biotoptyp - Anteil	Bewertung
1	14,15	0,3 - Intensive Land-/Forstwirt.	4,25
Bewertungszahl			4,25

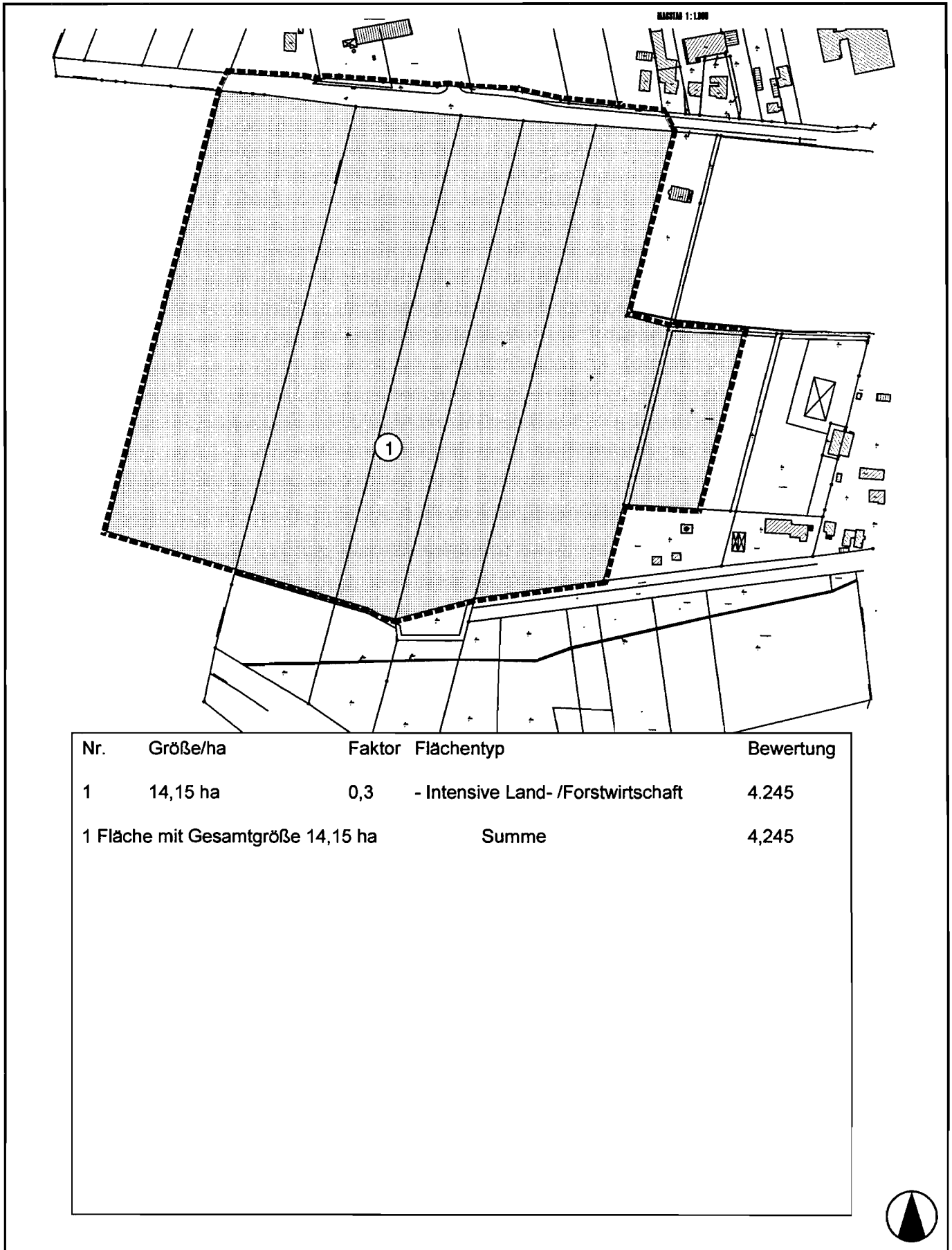
### PLANUNGSSITUATION

Nr	ha	Faktor - Biotoptyp - Anteil	Bewertung
1	2,96	0,5 - öffentliche Grünflächen	1,48
2	2,22	0,4 - BF-Anteil-Garten - 0,2	0,18
3	0,89	0,0 - Verkehrsfläche	0,00
4	0,58	0,4 - priv.Grünfläche in GE-MI	0,23
5	0,81	0,4 - priv.Grünfläche in GE-MI	0,32
6	0,60	0,4 - priv.Grünfläche in GE-MI	0,24
7	0,45	0,4 - priv.Grünfläche in GE-MI	0,18
8	0,08	0,5 - öffentliche Grünflächen	0,04
9	0,64	0,5 - öffentliche Grünflächen	0,32
10	0,12	0,5 - öffentliche Grünflächen	0,06
11	0,66	0,7 - Naturn. Regenrückhaltung	0,46
12	1,15	0,4 - BF-Anteil-Garten - 0,2	0,09
13	2,11	0,4 - BF-Anteil-Garten - 0,2	0,17
14	0,82	0,4 - BF-Anteil-Garten - 0,2	0,07
15	0,06	0,1 - wassergebundene Decke	0,01
Summe			3,85

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr	ha	Faktor - Biotoptyp - Anteil	Bewertung
16	1,00	0,8 - Einzelbäume	0,80
17	0,10	0,6 - Pflanzgebot	0,06
Summe			0,86
Bewertungszahl			4,71

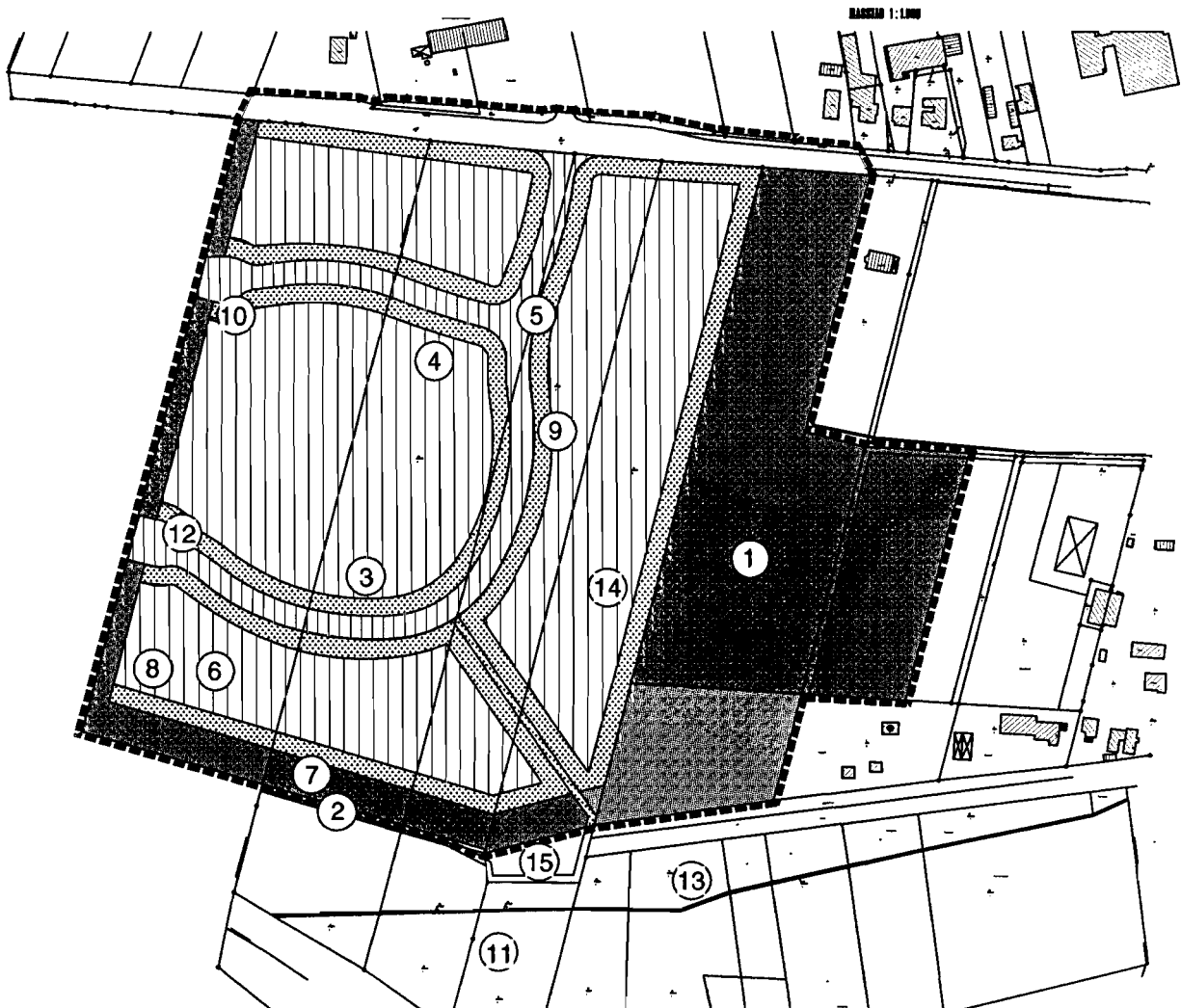
GEMEINDE WINSEN (ALLER) - B-PLAN NR. 37 "TAUBE BÜNTE"



Nr.	Größe/ha	Faktor	Flächentyp	Bewertung
1	14,15 ha	0,3	- Intensive Land- /Forstwirtschaft	4.245
1 Fläche mit Gesamtgröße 14,15 ha			Summe	4,245

**Abb.2: FLÄCHENBILANZ BESTAND**

GEMEINDE WINSEN (ALLER) - B-PLAN NR. 37 "TAUBE BÜNTE"



Nr.	Größe/ha	Faktor	Flächentyp	Bewertung
1	2,96 ha	0,5	- öffentl. Grünfläche	1,480
2	1,21 ha	0,4	- BF-Anteil-Garten - 0,2	0,484
3	2,32 ha	0,4	- BF-Anteil-Garten - 0,2	0,928
4	0,88 ha	0,4	- BF-Anteil-Garten - 0,2	0,352
5	0,39 ha	0,4	- priv, Grünfläche in GE-MI	0,156
6	0,47 ha	0,4	- priv, Grünfläche in GE-MI	0,188
7	0,54 ha	0,4	- priv, Grünfläche in GE-MI	0,216
8	0,89 ha	0,0	- Verkehrsfläche	0,000
9	0,81 ha	0,4	- priv, Grünfläche in GE-MI	0,324
10	0,08 ha	0,5	- öffentl, Grünfläche	0,040
11	0,64 ha	0,5	- öffentl, Grünfläche	0,320
12	0,12 ha	0,5	- öffentl, Grünfläche	0,060
13	0,66 ha	0,7	- Naturnahe RR-haltung	0,462
14	2,11 ha	0,4	- BF-Anteil-Garten - 0,2	0,844
15	0,06 ha	0,1	- wassergebundene Decke	0,006
15 Flächen mit Gesamtgröße 14,15 ha			Summe	5,860



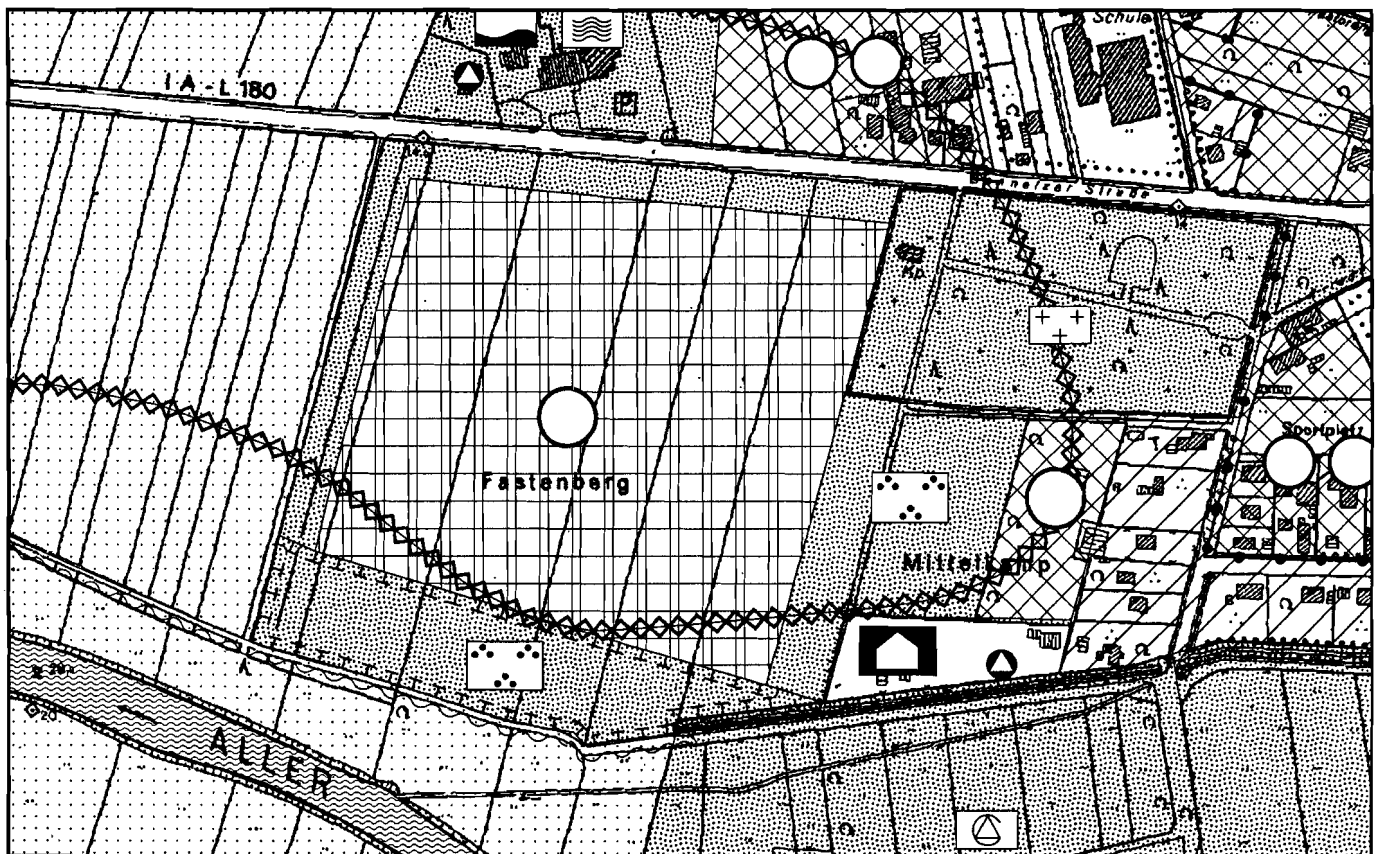
Abb.3: FLÄCHENBILANZ PLANUNG

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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Winsen (Aller) stellt im Bereich des Bebauungsplanes eine gewerbliche Entwicklungsfläche dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ableiten.

Die Übereinstimmung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Zielen des Flächennutzungsplanes ist somit entsprechend den Regelungen des § 8 des Baugesetzbuches gegeben.



**DARSTELLUNG IM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

## 6.0 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist in die Siedlungslage eingebunden und grenzt im Norden und im Süden an öffentliche Straßen und sonstige Verkehrsflächen an. Im Plangebiet zu verlegende Leitungen können an die bereits in den Straßenzügen liegende Leitungsnetze angeschlossen werden. Kapazitätsgrenzen werden hierbei nicht überschritten.

### 6.1 Elektrizität

Die Versorgung 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 Abwasserverband Matheide - Celle über den Anschluß an die vorhandene zentrale Abwasserbeseitigung in der Gemeinde Winsen (Aller), die sich in ca. 800 m Entfernung dem Bebauungsplangebiet westlich vorgelagert befindet.

### 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. Das Plangebiet liegt im näheren Einzugsgebiet der Aller. Bei entsprechenden Hochwasserständen kann dieses zu Problemen führen. Zu Vorsorge sieht der Bebauungsplan daher eine dem Baugebiet im Südosten vorgelagerte Fläche für Maßnahmen zur Regenrückhaltung vor. Es kann daher davon ausgegangen werden, daß die Abführung der Oberflächenwasser auch in diesen Zeiten möglich ist.

Bezüglich der vorgesehenen Friedhofserweiterung ist eine Geländeaufhöhung notwendig. Zwischen dem höchstem Grundwasserstand und Grabsohle ist ein Sicherheitsabstand von 0,70 m einzuhalten (siehe hierzu auch Hygiene-Richtlinie für die Anlage und Erweiterung von Begräbnisplätzen vom 21.08.1979). Bisher festgestellte Allerhochwasserstände können

beim Staatlichen Amt für Wasser und Abfall, Bürgermeister-Münchmeyer-Straße 6, 27283 Verden erfragt werden.

### 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. Dies trifft insbesondere die Dimensionierung der Wendehämmer im Westen des Plangebietes.

### 6.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird durch im Plangebiet zu verlegende Versorgungsleitungen - Wasser - mit Anschluß an die Leitungsnetze in tangierenden Straßenzügen sichergestellt.

Die über diesen Bedarf hinausgehende weitergehende Bereitstellung von Löschwasser wird durch Entnahme von Löschwasser aus der direkt angrenzenden Aller sichergestellt.

### 6.7 Altlasten

Im Süden des Plangebietes befindet sich die Altablagung mit der Anlagenummer 351 024 407. Diese wurde mit einer Bewertungszahl von 65 (von max. 100) in die Regionale Prioritätenliste aufgenommen.

Bei der Errichtung von Gebäuden in diesem Bereich sollte ein Mindestabstand von 20 m eingehalten werden. Anderweitige Bauarbeiten auf der Altablagung - also auch die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens - sollten möglichst unterbleiben.

### 6.8 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.

## 7.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND FESTSETZUNGEN

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der südwestliche Ortsrand von Winsen (Aller) neu geordnet.

Die Gemeinde sieht hier eine gewerbliche Entwicklung vor, die südlich der Bannetzer Straße liegt und die unter Berücksichtigung der erforderlichen Friedhofserweiterungsflächen, sich direkt an den westlich durch den Friedhof bereits gebildeten Ortsrand anfügt.

Die Größenordnung dieser gewerblichen Entwicklung stellt einerseits auf die städtebauliche Situation, zum andern auf den z. Zt. erwarteten und für die nahe Zukunft als sinnvoll eingeschätzten Bedarf ab.

Die Westgrenze des Geltungsbereiches bezieht sich auf die nördlich bereits vorhandene Entwicklung. Eine Überschreitung dieser Vorgabe wird jedoch nicht ausgeschlossen. Für den Fall, daß die gewerbliche Entwicklung über das in dem Bebauungsplan vorgesehene Gebiet hinausgeht, sieht die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes eine westliche Erweiterungsmöglichkeit vor.

Die weitergehende Entwicklung ist in ihren Größenordnungen nicht festgelegt, die Lage der zentralen Kläranlage im Westen begrenzt diese Entwicklung jedoch. Mögliche Erweiterungsflächen liegen östlich der vorhandenen Anlagen.

Die nachfolgend aufgeführte Skizze zur städtebaulichen Gesamtentwicklung im Bereich südlich der L 180 unter Einbeziehung der Teilflächen, die nördlich der L 180 vorhanden sind, soll aufzeigen, in welcher Form eine langfristige Entwicklung für diesen Bereich durchgeführt werden kann.

Durch das Bebauungsplangebiet Nr. 37 wird der westliche Ortsrand der Gemeinde Winsen (Aller) neu bestimmt. Die Gesamtsituation wird dadurch geprägt, daß die L 180 in einem sehr gradlinigen Verlauf auf das Siedlungsbild von Winsen (Aller) zuführt. Das südlich der L 180 liegende Gewerbegebiet ist somit im direkten Blickfeld und bestimmt maßgeblich das Erscheinungsbild und auch die Einbindung der Ortslage in den Landschaftsraum.

Entsprechend dieser exponierten Lage wird für die städtebauliche Konzeption eine weitgehende Ein- und Begrünung der Flächen vorgesehen.

Hierbei ist langfristig dann davon auszugehen, daß entstehendes Großgrün die neuen Baukörper so einbindet, daß die Beeinträchtigung der Ortsansicht aus Richtung Westen nicht so gravierend ist.

Zu berücksichtigen ist bei der Beurteilung der Gesamtsituation zudem die Tatsache, daß im Norden bereits Baukörper ähnlicher Größenordnung, wie sie im Süden zu erwarten sind, entstanden sind.

Für das städtebauliche Konzept im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37 ist weiterhin die Lage im Nahbereich der Aller von besonderer Bedeutung. Auch hier, wenn auch die direkte Einsehbarkeit von öffentlichen Verkehrsräumen aus nicht gegeben ist, gilt es, ausreichend Abstand zu halten, um den Niederungsbereich, der heute noch weitgehend von Bebauung freigeblieben ist, nicht weiter einzuengen.

Innerhalb des Geländes verläuft entlang eines vorhandenen Wirtschaftsweges bereits eine Zäsur, die durch eine Überschwemmungsschutzmaßnahme gekennzeichnet ist. Diese Linienführung wird als südliche Grenze des Bebauungsplanes beibehalten.

Nördlich dieser Fläche schließt sich jedoch nicht gleich eine gewerblich genutzte Fläche an, sondern hier sind weitere Grün- und Schutzbereiche vorgesehen, die dann im einzelnen mit dazu beitragen, den sonst sehr geringen Abstand zur Aller, der sich in einem nach Nordwesten führenden Bogen der südlichen Grenze des Bebauungsplanes bis zu ca. 50 m nähert, nicht durch die neue Bebauung zusätzlich zu verengen. Im wesentlichen wird für die Bebauung die Linie, die bereits im Zentrum von Winsen (Aller) die Lage der südlich zur Aller gelegenen Randbebauung bestimmt, auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 aufgenommen.

Die Ostgrenze grenzt an den vorhandenen Friedhof an und bezieht die westlichen und auch die südlichen Erweiterungsmöglichkeiten des Friedhofes mit ein.

Dies erfolgt anhand der Flächenfestsetzung "Öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Friedhof". Zur Vermeidung möglicher Konflikte wird hier durch die Anlage eines entsprechenden Grünstreifens ein Abstand definiert, der sichert, daß beide Funktionsbereiche sich unabhängig voneinander entwickeln können.

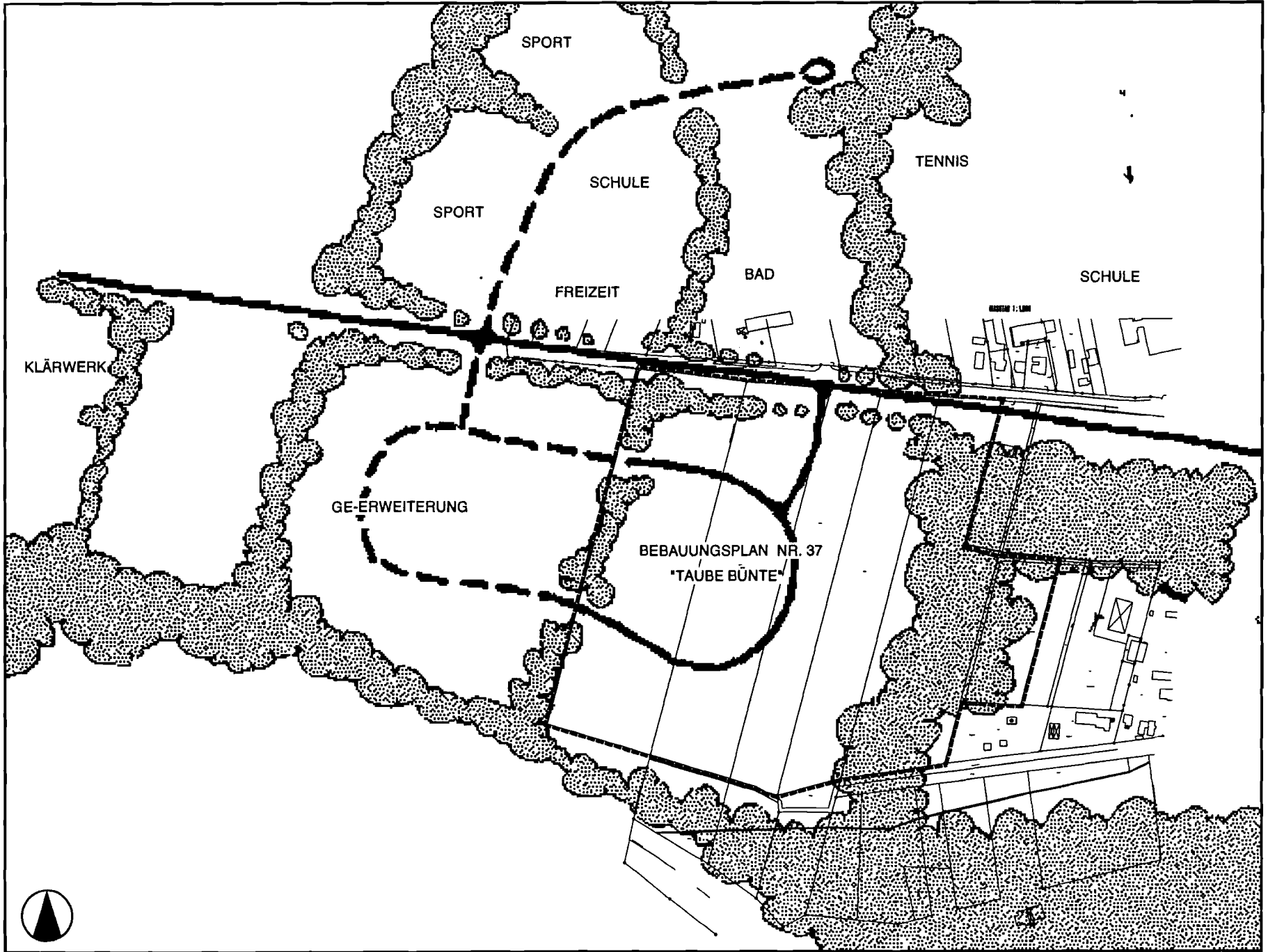


Abb.6: ENTWICKLUNGSKONZEPT

## 7.1 Art und Maß der Bebauung

Die Festsetzungen zu Art und zum Maß der Nutzung resultieren im wesentlichen aus den Überlegungen der Gemeinde zur Zweckbestimmung dieses Gebietes. Das Gebiet soll dazu geeignet sein, ortsnah und im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem übrigen Siedlungsgefüge Flächen zur Verfügung zu stellen, die einerseits geeignet sind, um Gewerbebetriebe, die innerhalb des Ortes in Gemengelagen liegen, auszusiedeln.

### Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Die Fläche des Bebauungsplangebietes südlich an der Bannetzer Straße (L 180) wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Es soll vorrangig für die Ansiedlung von gewerblichen Einrichtungen dienen, die nicht dem Einzelhandel zuzuordnen sind.

In diesem Bereich werden daher Einzelhandelsnutzungen nur eingeschränkt zugelassen.

Es ist planerische Absicht der Gemeinde Winsen (Aller) die Bedeutung dieses Bereiches als Einkaufsmöglichkeit nicht zu forcieren. Das heißt mit dieser Regelung soll eine in Konkurrenz zur inneren Ortslage stehenden Nutzungsentwicklung verhindert werden.

Kaufkraftabflüsse in das Plangebiet würde die Bemühungen zur Stabilisierung sowie Weiterentwicklung der zentralen Lage von Winsen (Aller) gefährden.

### Maß der Nutzung

Die GRZ wird mit 0,6 die GFZ mit 1,4 festgesetzt. Diese relativ geringen Ausnutzungsziffern für Gewerbegebiete dienen im wesentlichen dazu, der Randlage des Gebietes zu entsprechen. Gleichzeitig bedeuten die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen eine gewisse Reduzierung der Baugebietsgröße, so daß sich hieraus eine nochmalige Verringerung der baulichen Dichte, bezogen auf die entwickelte Fläche, ergibt.

Die Gebäudehöhe wird als eingeschossige Bauweise mit maximal 7,5 m Gebäudehöhe geregelt.

Hierdurch wird der exponierten Lage des Baugebietes entsprochen, die eine möglichst geringe Höhenentwicklung erfordert. Die Errichtung höherer Hallen mit Höhen über 5,0 m ist somit nur zulässig, wenn auf weitere Geschosse verzichtet wird. Nutzungen in der

2-ten Ebene sind nur bis zu 66 % der darunterliegenden Fläche zulässig. Hierdurch wird auch bei gewerblichen Anlagen die geneigte Dachform unterstützt, da sie diese Bedingung in der Regel erfüllt.

Da der Gebietscharakter jedoch die Ansiedlung von Betrieben zuläßt, die die verschiedensten Arten technischer Art zur Abwicklung von Betriebsabläufen benötigen, wird durch textliche Festsetzungen eine prozentuale Abweichung von diesen Werten ermöglicht. Die Regelung bezieht sich auf die bebaute Anlage. Hierdurch wird gesichert, daß das jeweilige Sonderbauteil im Verhältnis zum realisierten Baukörper nur untergeordnete Größenordnungen aufweisen können.

Eine weitere Ausnahme ist möglich, wenn geneigte Dächer angeordnet werden.

### Wohnen im Gewerbegebiet

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse zugeordnet sind, sind zulässig.

Gerade für kleinere Gewerbebetriebe ist die Bindung einer Betriebswohnung an den Gewerbebetrieb oftmals sinnvoll und erforderlich.

Damit aber der Gebietscharakter nicht gefährdet wird, sind Wohnungen nur dann zulässig, wenn sie im Obergeschoß angesiedelt sind, oder ihr Anteil an der Gesamtnutzung nur geringe Anteile einnimmt.

### Bauweise

Die Bauweise wird nicht besonders geregelt. Eindeutige städtebauliche Ordnungskriterien lassen sich nicht ableiten, da die Funktion eines Gewerbebetriebes im Vordergrund steht und somit der Grundstückszuschnitt auf die besonderen Belange der einzelnen Gewerbebetriebe zuzuschneiden ist.

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

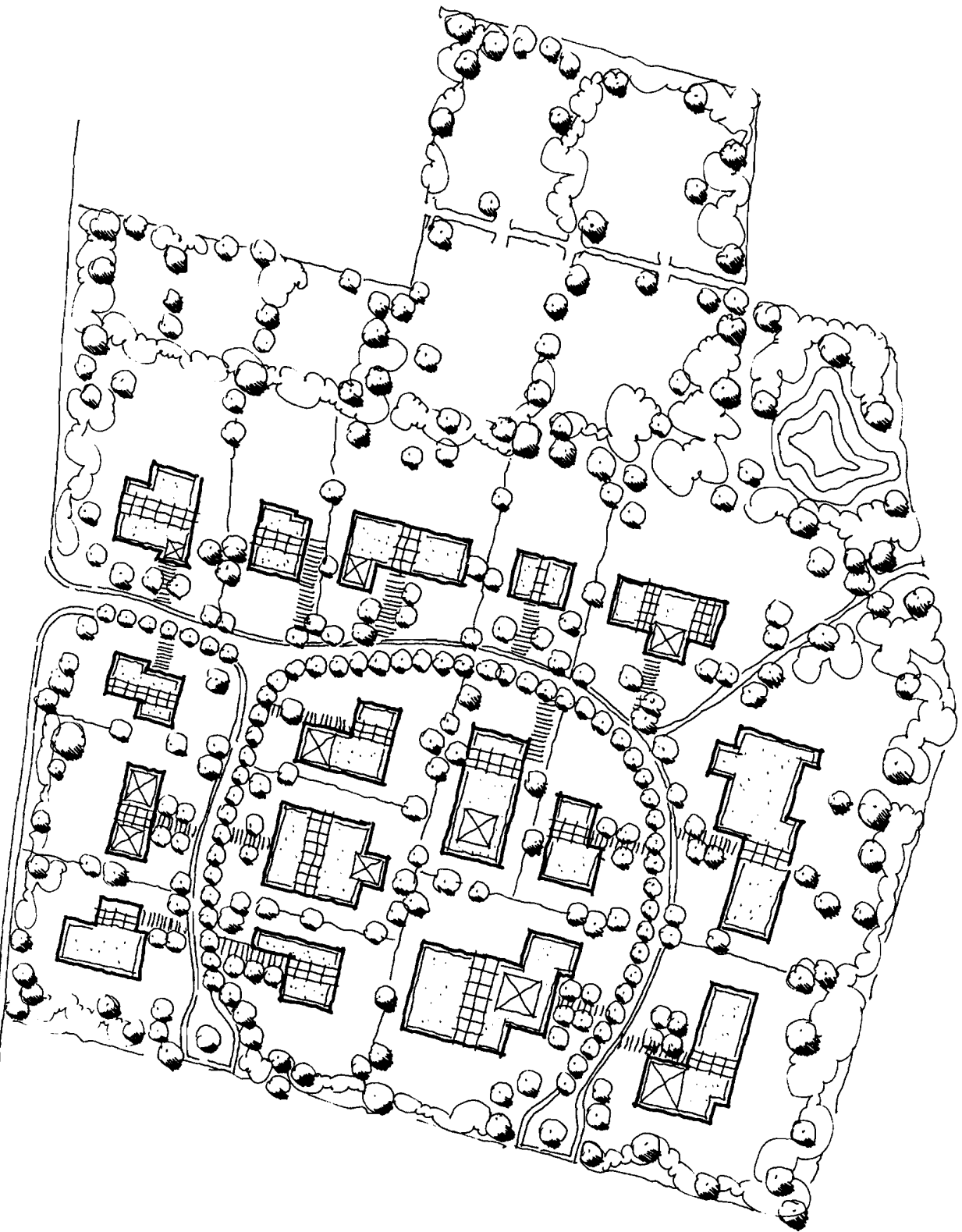


Abb.7: STÄDTEBAULICHER ENTWURF

## 7.2 Grünflächen

Die im größeren Umfang vorgesehenen Grünflächen dienen im wesentlichen dazu, die durch die Randlage des Baugebietes gegebene Notwendigkeit zur Einbindung des gesamten Raumes in den Landschaftsraum zu bewirken.

Hierbei ist zu berücksichtigen, daß sich das Baugebiet zum Niederungsbereich der Aller hin orientiert und somit an einen wichtigen überregionalen Landschaftsraum angrenzt.

Entsprechend dieser exponierten Lage sieht der Bebauungsplan daher Maßnahmen zur Einbindung des Baugebietes in den Landschaftsraum vor. Hierzu dienen die innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Grünflächen und die einzelnen Regelungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Die Grünflächen innerhalb des Baugebietes sind unterschiedlich festgesetzt:

- private Grünflächen,
- öffentl. Grünfläche (Saumgehölz),
- öffentl. Grünfläche (Regenrückhaltebecken).

### PRIVATE GRÜNFLÄCHE

Entlang der öffentlichen Straßen werden private Grünflächen vorgesehen. Die Breite beträgt 10 m.

Durch diesen Bereich wird gesichert, daß die Gebäude zum öffentlichen Straßenraum hin einen Abstand von 10 m halten und dieser Bereich nicht ausschließlich für Stellplätze und für die Präsentation von Waren genutzt wird, sondern im Zusammenhang mit der Randbegrünung dazu dient, das gesamte Gewerbegebiet umweltverträglich zu gestalten.

Die Flächen im einzelnen können unterbrochen werden, wenn dies zur Erschließung angrenzender Grundstücke erforderlich ist. Diese Regelung umfaßt sowohl die Zufahrt zu den Grundstücken, wie auch den Bau evtl. erforderlicher zusätzlicher Erschließungsanlagen (textliche Festsetzung Zu- und Abfahrtsverbot). Die Ausweitung auf Erschließungsanlagen ist erforderlich, da das vorgesehene Erschließungsnetz schon weitgehende Vorgaben für die Größe der einzelnen Baugrundstücke trifft. Sollte ein größerer Bedarf an kleineren Grundstücken bestehen, so ist der Bau einer zusätzlichen Erschließungsanlage erforderlich.

Die privaten Grünflächen dürfen keine baulichen Anlagen aufnehmen. Evtl. erforderliche Einrichtungen der Versorgungsträger (Transformatorhaus) sind auf den jeweiligen Baugrundstücken zu errichten.

### ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Das Randgrün, und hier insbesondere der Bereich im Süden, ist als öffentliche Grünfläche (SG) festgesetzt. Der südöstliche Bereich bekommt zusätzlich die Funktion zur Regenrückhaltung.

Mit dieser Festsetzung wird dem Erfordernis entsprochen, die durch die umfangreiche mögliche Versiegelung Oberflächenwasser nicht direkt der Vorflut zuzuführen, sondern durch ein leistungsfähiges Entwässerungssystem innerhalb des Gebietes zurückzuhalten und zeitlich versetzt der Vorflut zuzuleiten.

In den die öffentlichen Verkehrsflächen begleitenden Grünbereiche sollen die anfallenden Wasser über Versickerungsmulden dem Regenrückhaltebecken zugeleitet werden. Somit entsteht über die Rückhaltung hinaus die Möglichkeit, die Grundwasserneubildungsrate positiv zu beeinflussen.

Die technischen Lösungen im einzelnen werden zur gegebenen Zeit im Zusammenhang mit dem Bau der Erschließungsanlagen entwickelt.

Die Lage des Regenrückhaltebeckens ergibt sich aus zum einen der direkten Nachbarschaft des Bauhofes, welcher teilweise Versorgungs- und Pflegemaßnahmen durchführen muß, der guten Anbindung an öffentliche Wege zum Erreichen des Bereiches. Weiterhin gliedert sich die Nutzung und die entsprechende räumliche Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens positiv an die Friedhofsanlagen an und ergänzt den hier entstehenden Grünbereich. Im Westen hingegen sind die Flächen anders zu beurteilen. Sie stellen potentielle Entwicklungsflächen für die zukünftige und langfristige gewerbliche Entwicklung von Winsen (Aller) dar.

### 7.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Neben den festgesetzten Grünflächen tragen auch Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dazu bei, der beabsichtigten Durchgrünung des Baugebietes zu realisieren. Die Regelungen im Bebauungsplan sehen im einzelnen vor, daß Anpflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen und entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen zwischen den einzelnen Grundstücken durchzuführen sind.

Durch die Festsetzungen werden Maßnahmen in die Bauleitplanung aufgenommen, die bereits zum Ausgleich des Eingriffes, den die Entwicklung des Baugebietes an dieser Stelle bedeutet, beitragen.

Die Pflanzmaßnahmen sind daher zeitgleich mit der baulichen Realisierung der Gewerbebauten vorzunehmen.

Zusätzlich sieht der Bebauungsplan durch entsprechende textliche Festsetzungen das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der notwendigen Stellplatzanlagen vor. Der Bebauungsplan fordert hierbei einmal die Zuordnung von Bäumen, aber auch die von flächenhaften Bepflanzungen.

Mit der Forderung nach Bäumen wird die Einbindung der Stellplatzanlagen in das Umfeld angestrebt, gleichzeitig dienen die Bäume als Schattenspende und erhöhen somit die Funktionsfähigkeit der Stellplatzanlage. Die flächenhaften Bepflanzungen sollen eine weitere Gliederung der Stellplatzanlage bewirken. Der Forderung kann entsprochen werden, wenn zwischen zwei Stellplatzreihen ein ca. 2 m Streifen eingefügt wird. Die Lage der Fläche wird jedoch nicht geregelt, so daß auch andere Möglichkeiten der Anordnung gegeben sind.

Weiterhin sind im öffentlichen Straßenbereich umfangreiche Einzelbaumanpflanzungen vorgesehen. Somit ist gewährleistet, daß das gesamte Erschließungssystem bandartig von einer geschlossenen Baumreihe begleitet wird. Ausnahmsweise dürfen diese Pflanzbereiche unterbrochen werden, wenn dies aufgrund erforderlicher Zufahrten notwendig wird.

Auf die Festsetzung von Pflanzqualitäten im einzelnen wird verzichtet. Durch die Kopplung der Pflanzungen an die Baumaßnahme wird gesichert, daß die beabsichtigte Wirkung frühzeitig einsetzt, ohne daß hierdurch übermäßige Kosten verursacht werden.

In den Bereichen, in denen das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen ist, sind jedoch

ausschließlich landschaftstypische Bäume und Sträucher vorzusehen. Die nachfolgende Liste gilt für die Anpflanzung 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

## 8.0 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

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

Hannover, den 12.12.1998

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 15.05.1997 und am 21.10.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

Die Begründung hat in der Zeit vom 07.07.1997 bis 15.08.1997 sowie vom 01.10. bis 06.11.1997 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer wurden am 03.07.1997 und 24.09.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat der Gemeinde hat die Begründung in seiner Sitzung am 17.12.1998 beschlossen.

Winsen, den 17.12.1998



  
Gemeindedirektor

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0 ZULÄSSIGKEIT VON WOHNUNGEN

IM PLANGEBIET SIND WOHNUNGEN FÜR AUFSICHTS- UND BEREITSCHAFTSPERSONAL SOWIE FÜR BETRIEBSINHABER UND BETRIEBSLEITER, DIE DEM BETRIEB ZUGEORDNET SIND, IN DEN ERDGESCHOSSEN BIS ZU 20 % DER GRUNDFLÄCHE UND IN DEN OBERGESCHOSSEN GENERELL ZULÄSSIG.

### 2.0 ZULÄSSIGKEIT VON EINZELHANDELS-EINRICHTUNGEN

IM PLANGEBIET SIND EINZELHANDELS-EINRICHTUNGEN, DIE NACH ART UND UMFANG IM EINDEUTIGEN ZUSAMMENHANG MIT DER PRODUKTION, DER VERUND BEARBEITUNG VON GÜTERN EINSCHLIESSLICH REPARATUR UND SERVICELEISTUNGEN DER BETRIEBSSTÄTTE STEHEN, ZULÄSSIG.

SELBSTSTÄNDIGE EINZELHANDELS-EINRICHTUNGEN UND ANTEILIGE VERKAUFSFLÄCHEN DER LEBENSMITTELBRANCHE SIND BIS ZU EINER BETRIEBSGRÖSSE VON 150 QM, SONSTIGE BIS ZU EINER BETRIEBSGRÖSSE VON 250 QM PRO VERKAUFSEINHEIT ZULÄSSIG.

### 3.0 HÖHENBEGRENZUNG

DIE FESTGESETZTEN MAX. GEBÄUDEHÖHEN DÜRFEN ZU 10 % DER ÜBERBAUTEN FLÄCHE ÜBERSCHRITTEN WERDEN, WENN DIESES BETRIEBSTECHNISCH ERFORDERLICH IST (Z.B. SCHORNSTEIN, FAHRSTUHLSCHACHT, LÜFTUNGSANLAGEN U.Ä.) UND ZU 20 % DER ÜBERBAUTEN FLÄCHE WENN DIESES FÜR DIE DACHKONSTRUKTION ERFORDERLICH IST:

DIE FESTGESETZTEN MAX. GEBÄUDEHÖHEN DÜRFEN ZU 20 % DER ÜBERBAUTEN FLÄCHE ÜBERSCHRITTEN WERDEN, WENN DIESES FÜR DIE DACHKONSTRUKTION ERFORDERLICH IST.

GEMESSEN WIRD VON DER JEWELTS NÄCHSTGELEGENEN OBERKANTE DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE.

### 4.0 ANPFLANZUNGEN - BAUGEBIETE

JE 500 QM BAUGRUNDSTÜCK IST MINDESTENS EIN LAUBBAUM ZUPFLANZEN SOWIE 5 QM FLÄCHENARTIGE STRAUCHPFLANZUNG ANZULEGEN.

GRUNDSTÜCKSGRENZEN, DIE NICHT AN GRÜNFLÄCHEN ANGRENZEN, SIND IN EINER MINDESTBREITE VON 1,0 M MIT EINEM HOCHSTÄMMIGEN LAUBBAUM JE LAUFENDE 15,0 M UND MIT STRÄUCHERN ZU BEPFLANZEN.

ABWEICHUNGEN SIND ZULÄSSIG, WENN DIE ENTFERNUNG ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE NICHT MEHR ALS 3,0 M UND DIE ENTFERNUNG ZWISCHEN EINZELNEN GRÜNELEMENTEN NICHT MEHR ALS 5,0 M BETRAGEN. FÜR EBENERDIGE STELLPLATZANLAGEN SIND JE ANGEFANGENE 5 STELLPLÄTZE EIN LAUBBAUM UND 12,0 QM FLÄCHENHAFTE ANPFLANZUNG VORZUNEHMEN. DIE REALISIERUNG DER ANPFLANZUNGEN IST IM ZUSAMMENHANG MIT DER ERSTBEBAUUNG VORZUNEHMEN.

### 5.0 ANPFLANZUNGEN - GRÜNFLÄCHEN

JE 200 QM GRÜNFLÄCHE IST MINDESTENS EIN LAUBBAUM ZU PFLANZEN SOWIE 50 QM FLÄCHENARTIGE STRAUCHPFLANZUNG ANZULEGEN.

IN DEN SAUMGEHÖLZEN IST JE 100 QM GRÜNFLÄCHE MINDESTENS 1 LAUBBAUM ZU PFLANZEN. DIE GESAMTFLÄCHE IST ZU 50 % MIT FLÄCHENARTIGER STRAUCHBEPFLANZUNG ANZULEGEN, DIE EINE MINDESTBREITE VON 10 M AUFWEIST UND ZUR LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHE HIN KEINE UNTERBRECHUNG AUFWEISEN SOLL.

## 6.0 REGELUNGEN FÜR DIE ANLAGE UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

DIE DURCHFÜHRUNGEN DER IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN PFLANZMASSNAHMEN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH SIND IN DER ERSTEN PFLANZPERIODE NACH FERTIGSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNGSANLAGEN VORZUNEHMEN.

DIE IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN PFLANZMASSNAHMEN IM PRIVATEN BEREICH SIND IN DER ERSTEN PFLANZPERIODE NACH BEZUG DES GEBÄUDES VORZUNEHMEN.

ANPFLANZUNGEN SIND DAUERHAFT ZU ERHALTEN UND GEGEBENENFALLS MIT NACHPFLANZUNGEN AUFZUFÜLLEN.

ES SIND STANDORTGERECHTE UND IM NATURRAUM HEIMISCHE BÄUME UND STRÄUCHER ZU VERWENDEN. (SIEHE HINWEISE IN DER BEGRÜNDUNG)

FÜR LAUBBAUMANPFLANZUNGEN SIND BÄUME MIT EINEM STAMMUMFANG GRÖßER 16 CM ZU VERWENDEN.

IN DEN SAUMGEHÖLZEN SIND HOCHWACHSENDE STRÄUCHER (MIN 2.0 M) ZU VERWENDEN.

## 7.0 ZU- UND ABFAHRTEN

DIE ZU DEN VERKEHRSFLÄCHEN GELEGENEN GRÜNFLÄCHEN DÜRFEN IN EINER BREITE VON MAX. 10,0 M JE GRUNDSTÜCK FÜR ZU- UND ABFAHRTEN UND FÜR ERSCHLIESSUNGSTRASSEN IN EINER BREITE VON 12,0 M UNTERBROCHEN WERDEN.

## 8.0 NEBENANLAGEN

DIE ZUR VERSORGUNG DES BAUGEBIETES DIENENDEN EINRICHTUNGEN DER INFRASTRUKTUR ERFORDERLICHEN ANLAGEN SIND IN DEN BAUGEBIETEN ALLGEMEIN ZULÄSSIG.

## 9.0 ANBAUVERBOT

DIE BAUVERBOTSZONE VON 20 M (NSTRG § 24) ENTLANG DER FREIEN STRECKE DER L 180 IST VON JEGLICHER BEBAUUNG (INKL. WERBUNG, GARAGEN, CARPORTS, SCHUPPEN, LAUBEN USW. FREIZUHALTEN.

DIE HÖHENLAGE WIRD VON DEN JEWEILS NÄCHSTGELEGENEN STRASSEN OBERKANTE GEMESSEN.

## HINWEISE

### 1.0 SICHTDREIECKE

(§ 31 ABS. 2 NDS. STRASSENGESETZ)

(1) DIE FLÄCHEN INNERHALB EINES GEKENNZEICHNETEN SICHTDREIECKS SIND IM BEREICH ZWISCHEN 0,8 BIS 2,5 M, GEMESSEN VON DER FAHRBAHN-OBERKANTE DER JEWEILS ANGRENZENDE ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE, VON ALLEN SICHTBEHINDERUNGEN FREIZUHALTEN.

(2) AUSNAHMSWEISE DÜRFEN STÄMME VON LAUBBÄUMEN INNERHALB EINES FESTGESETZTEN SICHTDREIECKS IN EINEM SOLCHEN ABSTAND ZUEINANDER STEHEN, DASS EINE AUSREICHENDE SICHT IN DIE JEWEILIGE STRAÙE GEGEBEN IST.

### 2.0 ALTABLAGERUNGEN

IM BEREICH DER IM SÜDOSTEN DES PLANGEBIETES BEFINDLICHEN ALTABLAGERUNG IST VOR JEGLICHER UMNUTZUNG EINE GEFÄHRDUNGSABSCHÄTZUNG DURCHZUFÜHREN.

# GEMEINDE WINSEN (ALLER) - B-PLAN NR. 37 "TAUBE BÜNTE"

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



GEWERBEGEBIET  
(§ 8 BAUNVO)

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



GESCHOSSZAHL

H= 7.5

HÖHE DER GEBÄUDE  
ALS HÖCHSTMASS

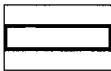
0.6

GRUNDFLÄCHENZAHL

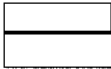


GESCHOSSFLÄCHENZAHL

## STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE  
ÖFFENTLICH



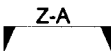
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



VERKEHRSFLÄCHE MIT BE-  
SONDERER ZWECKBESTIMMUNG -  
FUSS- RADWEG

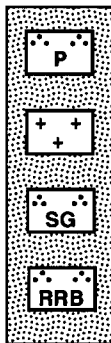


ZU- UND ABFAHRTSVERBOT  
BEREICH OHNE ZU- UND ABFAHRT



ZU- UND ABFAHRTSBEREICH

## GRÜNFLÄCHEN - ÖFFENTLICH - PRIVAT



PRIVATE GRÜNFLÄCHE

FRIEDHOF - ÖFFENTLICH

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE  
MIT SAUMGEHÖLZ

REGENRÜCKHALTEBECKEN -  
ÖFFENTLICH

## BAUWEISE, BAUGRENZEN



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



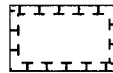
ÜBERBAUBARE FLÄCHE

## ANBAUVERBOT



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN  
VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN

## NATUR UND LANDSCHAFT



MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG  
VON NATUR UND LANDSCHAFT

## ANPFLANZUNGEN



EINZELBAUMSTANDORT

## ALTLASTEN

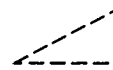


UMGRENZUNG VON MIT UMWELT-  
GEFÄHRDENDEN STOFFEN  
BELASTETE FLÄCHEN  
(NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME)

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELT-  
UNGSBEREICHES DES  
BEBAUUNGSPLANES



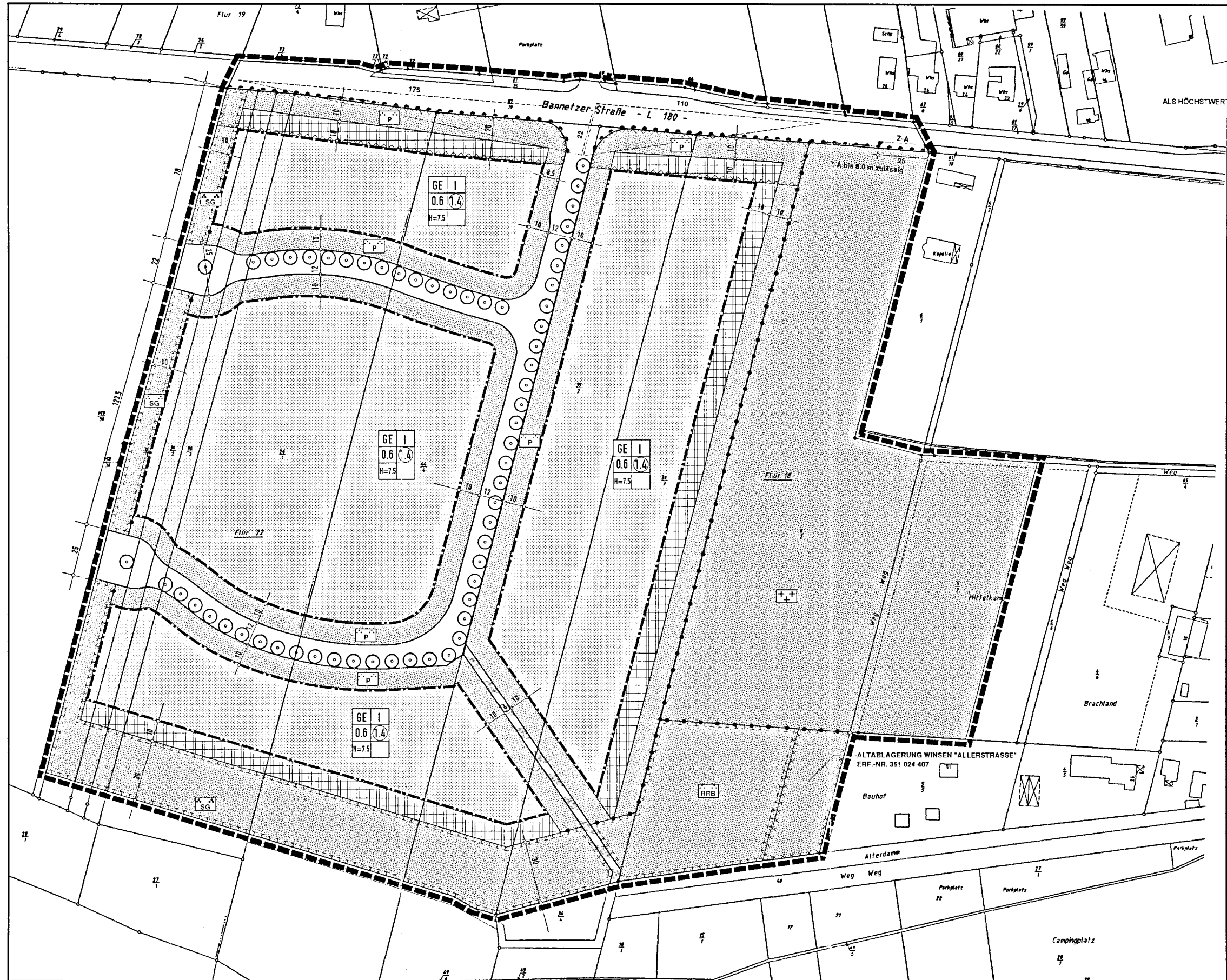
SICHTDREIECK



ABGRENZUNG UNTER-  
SCHIEDLICHER NUTZUNGEN

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

GEMEINDE WINSEN (ALLER) - B-PLAN NR. 37 "TAUBE BÜNTE"



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

M 1: 2000



# GEMEINDE WINSEN (ALLER) - OT-WINSEN (ALLER) - "TAUBE BÜNTE" NR. 37 - 00



GEMEINDE WINSEN (ALLER)

LANDKREIS CELLE - REGIERUNGSBEZIRK LÖNEBURG

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAUGRENZEN
GEWERBEGEBIET (§ 8 BAUNVO)	BAUWEISE BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUBG. § 23 BAUNVO) OBERBAUBARE FLÄCHE
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	ANBAUVERBOT
GESCHOSSZAHL	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN
H=7,5 HÖHE DER GEBÄUDE ALS HOCHSTMASS	NATUR UND LANDSCHAFT
0,6 GRUNDFLÄCHENZAHL	MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
1,4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL	ANPFLANZUNGEN
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	ANPFLANZUNGEN
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH	EINZELBAUMSTANDORT
STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE	ALTLASTEN
VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: FUSS- RADWEG	UMGRENZUNG VON MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTETE FLÄCHEN (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME)
ZU- UND ABFAHRTSVERBOT BEREICH OHNE ZU- UND ABFAHRT	SONSTIGE FESTSETZUNGEN
ZU- UND ABFAHRTSBEREICH	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
GRÜNLÄCHEN - ÖFFENTLICH - PRIVAT	SONSTIGE FESTSETZUNGEN
PRIVATE GRÜNLÄCHE	SICHTDREIECK
FRIEDHOF - ÖFFENTLICH	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE MIT SAUMGEHÖLZ	
REGENRÜCKHALTEBECKEN - ÖFFENTLICH	

## TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ZULÄSSIGKEIT VON WOHNUNGEN**  
IM PLANGEBIET SIND WOHNUNGEN FÜR AUFSICHTS- UND BEREITSCHAFTSPERSONAL SOWIE FÜR BETRIEBSINHABER UND BETRIEBSLEITER, DIE DEM BETRIEB ZUGEORDNET SIND, IN DEN ERDGESCHOSSEN BIS ZU 20 % DER GRUNDFLÄCHE UND IN DEN OBERGESCHOSSEN GENERELL ZULÄSSIG.
- ZULÄSSIGKEIT VON EINZELHANDELS-EINRICHTUNGEN**  
IM PLANGEBIET SIND EINZELHANDELS-EINRICHTUNGEN, DIE NACH ART UND UMFANG IM EINDEUTIGEN ZUSAMMENHANG MIT DER PRODUKTION DER VER- UND BEARBEITUNG VON GÜTERN EINSCHLIESSLICH REPARATUR UND SERVICELEISTUNGEN DER BETRIEBSSTÄTTE STEHEN, ZULÄSSIG.  
SELBSTSTÄNDIGE EINZELHANDELS-EINRICHTUNGEN UND ANTEILIGE VERKAUFSFLÄCHEN DER LEBENSMITTELBRANCHE SIND BIS ZU EINER BETRIEBSGRÖSSE VON 150 QM, SONSTIGE BIS ZU EINER BETRIEBSGRÖSSE VON 250 QM PRO VERKAUFSEINHEIT ZULÄSSIG.
- HÖHENBEGRENZUNG**  
DIE FESTGESETZTEN MAX GEBÄUDEHÖHEN DÜRFEN ZU 10 % DER ÜBERBAUTEN FLÄCHE ÜBERSCHRITTEN WERDEN. WENN DIESER BETRIEBSTECHNISCH ERFORDERLICH IST (Z.B. SCHORNSTEIN, FAHRSTUHLSCHACHT, LÜFTUNGSANLAGEN U.Ä.) UND ZU 20 % DER ÜBERBAUTEN FLÄCHE WENN DIESER FÜR DIE DACHKONSTRUKTION ERFORDERLICH IST.  
DIE FESTGESETZTEN MAX GEBÄUDEHÖHEN DÜRFEN ZU 20 % DER ÜBERBAUTEN FLÄCHE ÜBERSCHRITTEN WERDEN, WENN DIESER FÜR DIE DACHKONSTRUKTION ERFORDERLICH IST.  
GEMESSEN WIRD VON DER JEWEILS NÄCHSTGELEGENEN OBERKANTE DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE.
- ANPFLANZUNGEN - BAUGEBIETE**  
JE 500 QM BAUGRUNDSTÜCK IST MINDESTENS EIN LAUBBAUM ZUPFLANZEN SOWIE 5 QM FLÄCHENARTIGE STRAUCHPFLANZUNG ANZULEGEN.  
GRUNDSTÜCKSGRENZEN, DIE NICHT AN GRÜNLÄCHEN ANGRENZEN, SIND IN EINER MINDESTBREITE VON 1,0 M MIT EINEM HOCHSTÄMMIGEN LAUBBAUM JE LAUFENDE 15,0 M UND MIT STRÄUCHERN ZU BEPFLANZEN.  
ABWEICHUNGEN SIND ZULÄSSIG, WENN DIE ENTFERNUNG ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE NICHT MEHR ALS 3,0 M UND DIE ENTFERNUNG ZWISCHEN EINZELNEN GRÜNELEMENTEN NICHT MEHR ALS 5,0 M BETRAGEN. FÜR EBENERDIGE STELLPLATZANLAGEN SIND JE ANGEFANGENE 5 STELLPLÄTZE EIN LAUBBAUM UND 12,0 QM FLÄCHENHAFT ANPFLANZUNG VORZUNEHMEN, DIE REALISIERUNG DER ANPFLANZUNGEN IST IM ZUSAMMENHANG MIT DER ERSTBEBAUUNG VORZUNEHMEN.

## HINWEISE

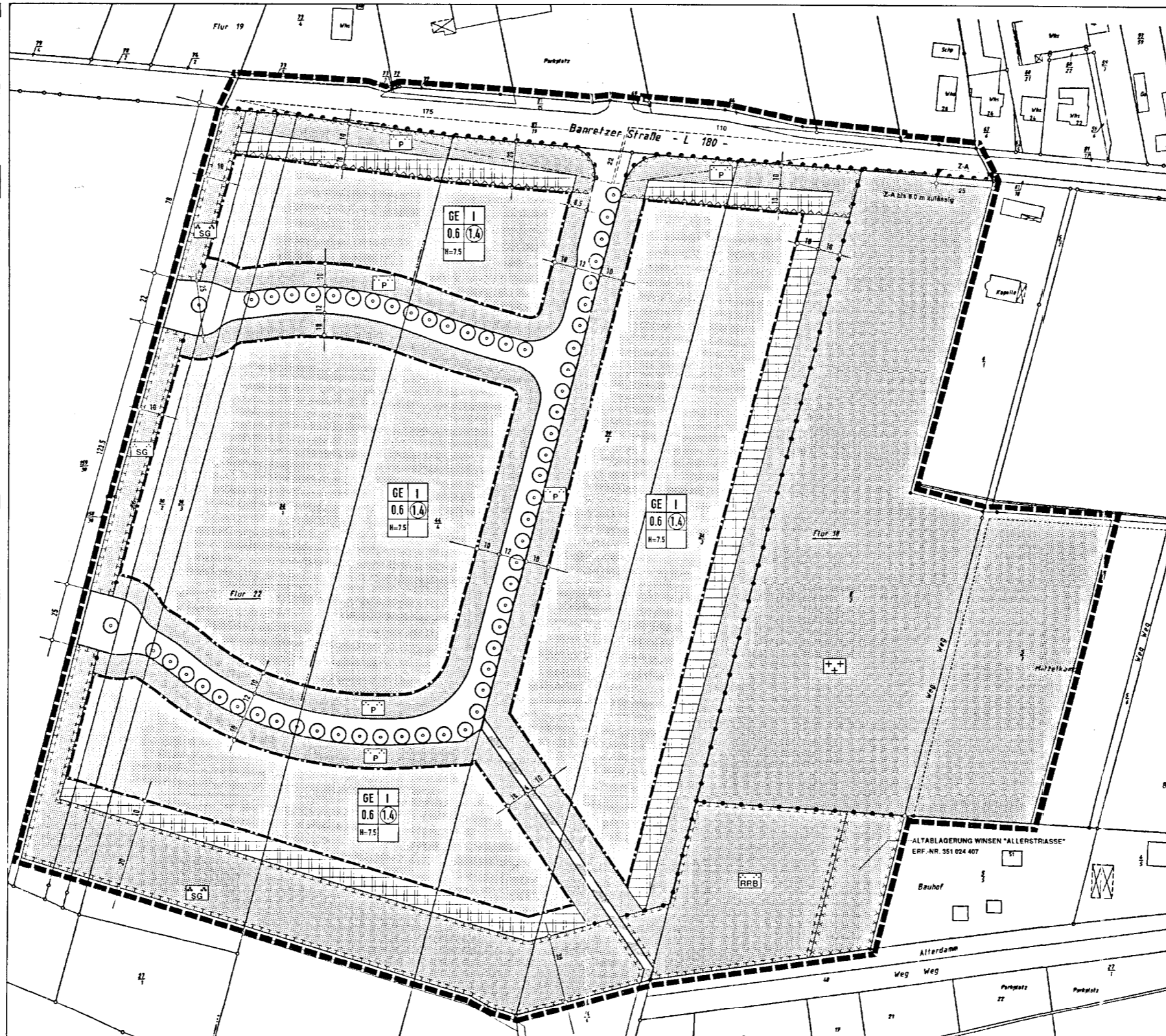
- SICHTDREIECKE** (§ 31 ABS. 2 NDS. STRASSENGESETZ)  
(1) DIE FLÄCHEN INNERHALB EINES GEGENNÄHERTEN SICHTDREIECKS SIND IM BEREICH ZWISCHEN 0,8 BIS 2,5 M, GEMESSEN VON DER FAHRAHNOBERKANTE DER JEWEILS ANGRENZEN- DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE, VON ALLEN SICHTBEHINDERUNGEN FREIZUHALTEN.  
(2) AUSNAHMSWEISE DÜRFEN STÄMME VON LAUBBÄUMEN INNERHALB EINES FESTGESETZTEN SICHTDREIECKS IN EINEM SOLCHEN ABSTAND ZUEINANDER

## TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- ANPFLANZUNGEN - GRÜNLÄCHEN**  
JE 200 QM GRÜNLÄCHE IST MINDESTENS EIN LAUBBAUM ZU PFLANZEN SOWIE 50 QM FLÄCHENARTIGE STRAUCHPFLANZUNG ANZULEGEN.  
IN DEN SAUMGEHÖLZEN IST JE 100 QM GRÜNLÄCHE MINDESTENS 1 LAUBBAUM ZU PFLANZEN. DIE GESAMTFLÄCHE IST ZU 50 % MIT FLÄCHENARTIGER STRAUCHPFLANZUNG ANZULEGEN, DIE EINE MINDESTBREITE VON 10 M AUFWEIST UND ZUR LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHE HIN KEINE UNTERBRECHUNG AUFWEISEN SOLL.  
DIE DURCHFÜHRUNGEN DER IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN PFLANZMASSNAHMEN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH SIND IN DER ERSTEN PFLANZPERIODE NACH FERTIGSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNGSANLAGEN VORZUNEHMEN.  
DIE IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN PFLANZMASSNAHMEN IM PRIVATEN BEREICH SIND IN DER ERSTEN PFLANZPERIODE NACH BEZUG DES GEBÄUDES VORZUNEHMEN.  
ANPFLANZUNGEN SIND DAUERHAFT ZU ERHALTEN UND GEBEHEBENFALLS MIT NACHPFLANZUNGEN AUFZUFÜLLEN.  
ES SIND STANDORTGERECHTE UND IM NATURRAUM HEIMISCHE BÄUME UND STRÄUCHER ZU VERWENDEN (SIEHE HINWEISE IN DER BEGRÜNDUNG).  
FÜR LAUBBAUMANPFLANZUNGEN SIND BÄUME MIT EINEM STAMMUMFANG GRÖßER 16 CM ZU VERWENDEN.  
IN DEN SAUMGEHÖLZEN SIND HOCHWACHSENDE STRÄUCHER (MIN 2,0 M) ZU VERWENDEN.
- REGELUNGEN FÜR DIE ANLAGE UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
DIE DURCHFÜHRUNGEN DER IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN PFLANZMASSNAHMEN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH SIND IN DER ERSTEN PFLANZPERIODE NACH FERTIGSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNGSANLAGEN VORZUNEHMEN.  
DIE IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN PFLANZMASSNAHMEN IM PRIVATEN BEREICH SIND IN DER ERSTEN PFLANZPERIODE NACH BEZUG DES GEBÄUDES VORZUNEHMEN.  
ANPFLANZUNGEN SIND DAUERHAFT ZU ERHALTEN UND GEBEHEBENFALLS MIT NACHPFLANZUNGEN AUFZUFÜLLEN.  
ES SIND STANDORTGERECHTE UND IM NATURRAUM HEIMISCHE BÄUME UND STRÄUCHER ZU VERWENDEN (SIEHE HINWEISE IN DER BEGRÜNDUNG).  
FÜR LAUBBAUMANPFLANZUNGEN SIND BÄUME MIT EINEM STAMMUMFANG GRÖßER 16 CM ZU VERWENDEN.  
IN DEN SAUMGEHÖLZEN SIND HOCHWACHSENDE STRÄUCHER (MIN 2,0 M) ZU VERWENDEN.
- ZU- UND ABFAHRTEN**  
DIE ZU DEN VERKEHRSFLÄCHEN GELEGENEN GRÜNLÄCHEN DÜRFEN IN EINER BREITE VON MAX. 10,0 M JE GRUNDSTÜCK FÜR ZU- UND ABFAHRTEN UND FÜR ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN IN EINER BREITE VON 12,0 M UNTERBROCHEN WERDEN.
- NEBENANLAGEN**  
DIE ZUR VERSORGLUNG DES BAUGEBIETES DIENENDEN EINRICHTUNGEN DER INFRASTRUKTUR ERFORDERLICHEN ANLAGEN SIND IN DEN BAUGEBIETEN ALLGEMEIN ZULÄSSIG.
- ANBAUVERBOT**  
DIE BAUVERBOTSZONE VON 20 M (NSTRG § 24) ENTLANG DER FREIEN STRECKE DER L 180 IST VON JEGLICHER BEBAUUNG (INKL. WERBUNG, GARAGEN, CARPORTS, SCHUPPEN, LAUBEN USW.) FREIZUHALTEN.  
DIE HÖHENLAGE WIRD VON DEN JEWEILS NÄCHSTGELEGENEN STRASSEN- OBERKANTE GEMESSEN.

## ALTLAGERUNGEN

- ALTLAGERUNGEN**  
IM BEREICH DER IM SÜDOSTEN DES PLANGEBIETES BEFINDLICHEN ALTLAGERUNG IST VOR JEGLICHER UMNÜTZUNG EINE GEFÄHRDUNGSABSCHÄTZUNG DURCHFÜHREN.



## VERFAHRENSVERMERKE



GEMEINDE WINSEN (ALLER)

REGIERUNGSBEZIRK LÖNEBURG - LANDKREIS CELLE

37

ORTSTEIL WINSEN(ALLER)  
B-PLAN NR. 37 - 00  
"TAUBE BÜNTE"



ÜBERSICHTSKARTE