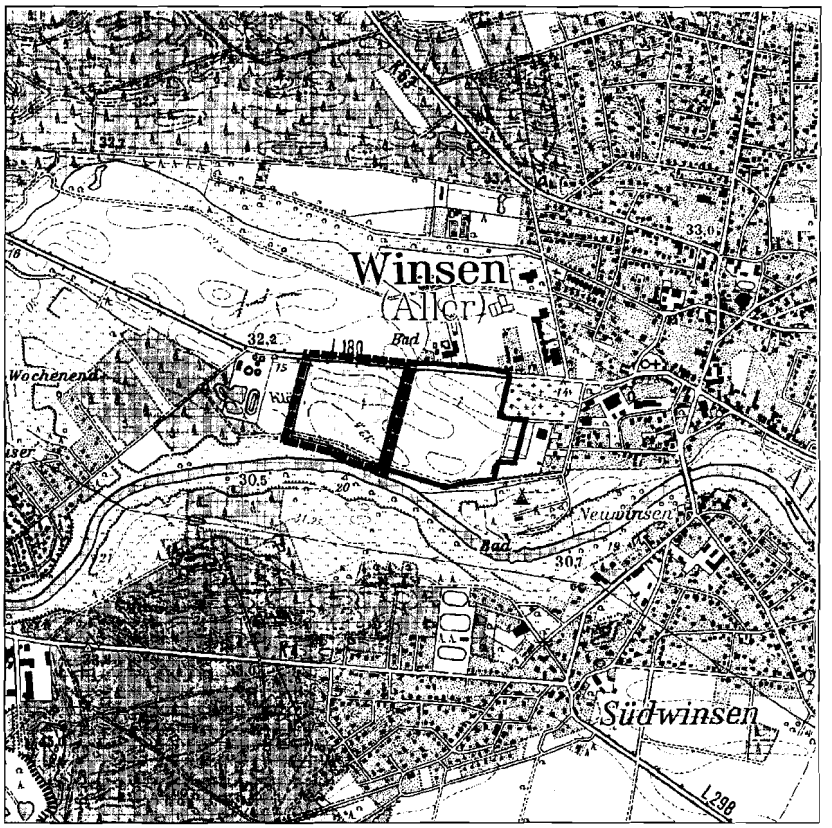
GEMEINDE WINSEN (ALLER)

42

REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

ORTSTEIL WINSEN(ALLER) B-PLAN NR. 42 - 00

"TAUBE BÜNTE - WEST"



ÜBERSICHTSKARTE

MÄNGEL DER ABWÄGUNG	FORM- UND VERFAHRENSFEHLER
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.	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 __.__.____	Winsen (Aller), den __.__.____
(L.S.) _____ (Bürgermeister)	(L.S.) _____ (Bürgermeister)

PLANVERFASSER	DATUM	GEZ.	GEPR.	V-STAND
HANNOVER, DEN 3.6.2002	11/2000	GE	P	§ 3.2

P&R PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

HANNOVER OLBERSSTRASSE 2 30 519 HANNOVER
TEL. 0511 - 83 58 60 FAX. 0511 - 838 67 68

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 42 "TAUBE BÜNTE - WEST" IM ORTSTEIL WINSEN (ALLER) DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) - LANDKREIS CELLE

1.0 VORBEMERKUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 18.01.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 im Ortsteil Winsen (Aller) beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am Aufstellungsverfahren mit Schreiben vom 30.05.2000 beteiligt. Die vorzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 16.06.2000 bis zum 17.07.2000 durchgeführt.

Öffentliche Auslegung

In seiner Sitzung am 05.09.2000 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 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 16.11.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 27.11.2000 bis 28.12.2000.

Die Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte in der Sitzung am 20.03.2002.

Der Beschluss gem. § 10 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 20.03.2002 gefasst.

2.0 ERFORDERNIS DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

Die Gemeinde Winsen (Aller) hat im Rahmen der 9. Flächennutzungsplanänderung die vielfältigen innerhalb der Gemeinde vorhandenen Engpässe bei der Baulandbereitstellung aufgegriffen.

In diesem Zusammenhang wurde auch die Frage nach einem neuen Gewerbestandort untersucht und ein Standort in Winsen-Süd an der Oldauer Straße und ein Gebiet in der Ortslage Winsen (Aller) an der Bannetzer Straße dargestellt.

Für den nördlichen Bereich in der Ortslage Winsen (Aller) wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Taube Bünte" die Voraussetzung zur Ansiedlung mehrerer Betriebe geschaffen.

Die Erfahrungen haben gezeigt, dass für einen großen Teil der Einrichtung der Standort an der Landesstraße zwischen der Autobahn und Celle von besonderer Bedeutung ist. Hinzu kommt, dass der Gewerbestandort an der Oldauer Straße aufgrund der auch hier zu vermutenden Ausrichtung auf die genannten überörtlichen Verkehrsanbindungen, die innerhalb der Ortslage Winsen (Aller) insbesondere im Bereich der Allerbrücke und im Bereich der zentralen Kreuzung schon vorhandenen Verkehrsüberlastung noch verstärken würde.

Die ehemals beabsichtigte und im Rahmen der 9. Flächennutzungsplanänderung auch bauleitplanerisch vorbereitete geografisch getrennte Entwicklung zweier gleichwertiger Gewerbegebiete wird somit nicht mehr weiter verfolgt.

Die Gemeinde Winsen (Aller) hat deshalb ein erneutes Änderungsverfahren für den Bereich an der Oldauer Straße eingeleitet.

- Der für gewerbliche Ansiedlung vorgesehene Bereich wird in eine Wohnbauflächen umgewandelt.

- Gleichzeitig wird eine weitere Fläche, die im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem bereits entwickelten Gebiet Taube Bünte steht, für eine gewerbliche Entwicklung vorbe-

reitet.

Die Gemeinde nimmt mit dieser Maßnahme die bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 aufgezeigte Erweiterungsmöglichkeit dieses Bebauungsgebietes auf.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 42 wird die durch den Bebauungsplan Nr. 37 bereits eingeleitete bauliche Entwicklung auf der Südseite der Bannetze Straße fortgesetzt.

Die gewerblichen Entwicklungsflächen beider Bebauungspläne bilden eine räumlich-organisatorische Einheit, die am westlichen Ortsrand, der durch den Friedhof gebildet wird, fast bis zum Klärwerk im Westen reicht.

Geruchsimmissionen

Dem Gebiet westlich vorgelagert liegt die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Matheide.

Bei ungünstiger Witterungslage sind Geruchsimmissionen, die von der Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Winsen (Aller), die im Westen des Baugebietes liegt, nicht auszuschließen.

Zum Klärwerk selbst wird jedoch noch eine deutliche Distanz eingehalten, da nicht auszuschließen ist, dass in diesem Bereich auch zukünftig weitere Investitionen erforderlich werden, die flächenbeanspruchende Auswirkungen haben.

Aufgrund der gegebenen örtlichen Nähe ist nicht auszuschließen, dass bei bestimmten Wetterlagen und im Zusammenhang mit bestimmten Funktionsabläufen der Kläranlage Geruchsbelästigungen im Gewerbegebiet zu verzeichnen sind, die oberhalb der Grenzwerte für Wohngebiete liegen. Die Qualität von Inhaberwohnungen und der sonstigen zulässigen Wohnungen wird hierdurch beeinträchtigt.

Schulstandort

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.

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.

3.0 PLANGEBIET

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

Der Planungsbereich umfasst ein Gebiet in der Größenordnung von 10,18 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	10,18

Zukünftige Nutzung	Größe [ha]
Verkehrsflächen(neu)	0,68
Verkehrsflächen(Fussweg)	0,03
Grünflächen	1,31
Grünfläche Saumgehölz	1,30
Gewerbegebiet	6,86
Gesamt	10,18

3.1 Gebietsbegrenzung

Der Bereich des Bebauuungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden
durch die Landesstraße L 180 (Flurstück

81/19).

Im Osten
durch die Ostgrenze des Flurstückes 158/30 (Weg)

Im Süden
durch die Südgrenzen der Flurstücke 35,148/34,149/34,189/31,190/31,163/30, und weiter entlang dem Lot auf die Ostgrenze des Flurstückes 158/30 (Weg)

Im Westen
durch die Westgrenze des Flurstückes 35.

Das Gebiet weist ein leichtes Gefälle zum Allertal hin auf. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden.

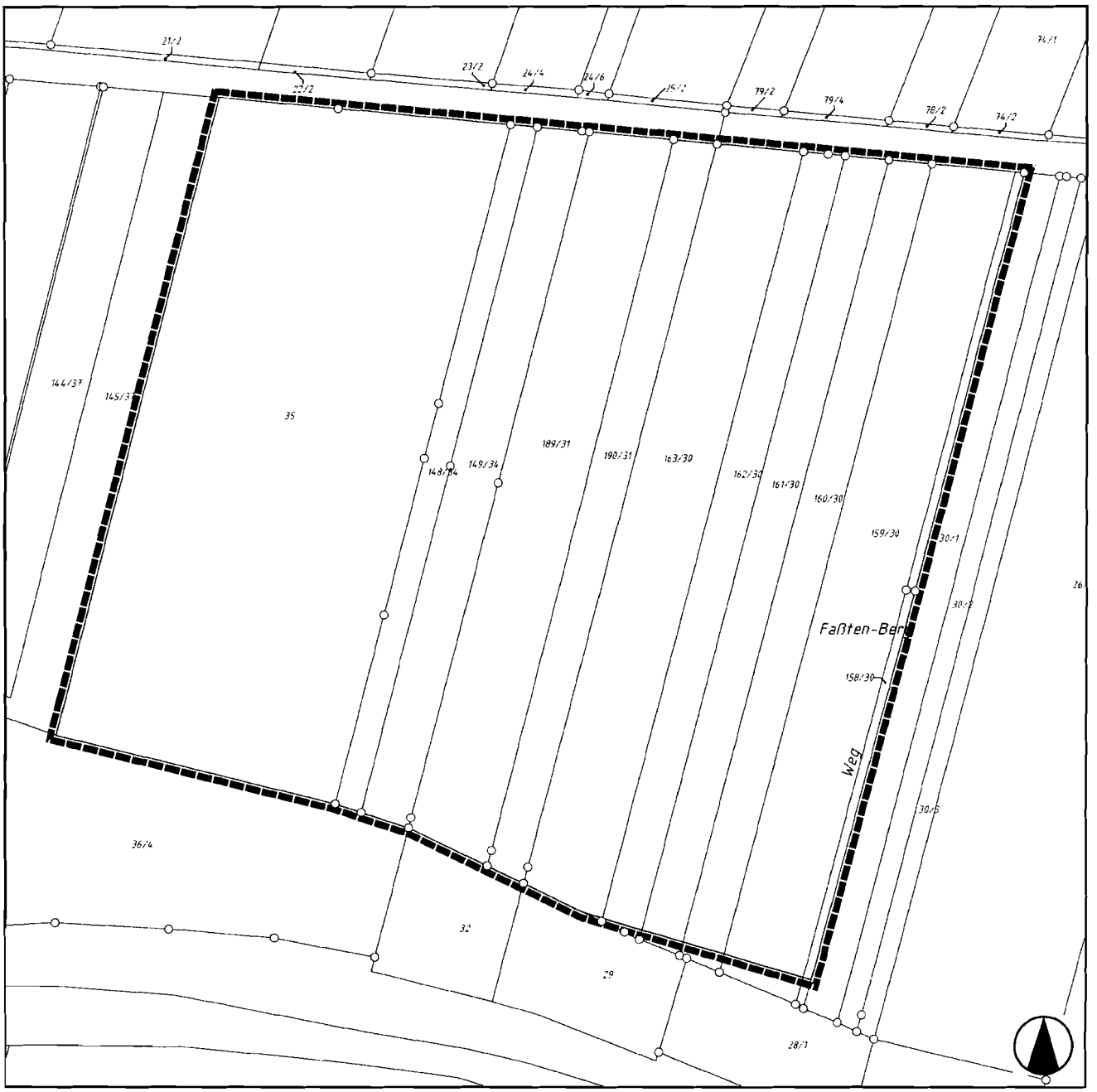


Abb.1: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES M 1 : 2000

3.2 Entwicklung der Bevölkerungs- und Beschäftigtenstruktur

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen quantitative Veränderungen der vorhandenen Nutzungsstruktur vor. Die Größe der gewerblichen Entwicklungsfläche von ca. 6,8 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.

4.0 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Der Bebauungsplan Nr. 42 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 Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas in die Planung einzustellen sind.

Die Lage des Gebietes am Allertal stellt besondere Anforderungen an die Integration des Gewerbegebietes in den Landschaftsraum. Der Bebauungsplan sieht deshalb die Anordnung einer Randbegrünung zum Allertal und zur freien Landschaft hin, vor.

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

Zusätzlich zu den Festsetzungen sind noch weitergehende Regelungen auf externen Kompensationsflächen erforderlich.

Dies setzt jedoch voraus, dass die ebenfalls im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen im privaten Bereich realisiert werden.

Der Ausgleich des Eingriffes in den Landschafts- und Naturhaushalt kann somit als ausgeglichen angesehen werden.

4.1 Bestandsbewertung

Die im Planungsraum vorzufindende Ausgangssituation wird dadurch gekennzeichnet, dass es sich hier um landwirtschaftliche Nutzfläche handelt. Die Qualität der Fläche wird somit durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Naturräumlich bedeutsame Elemente sind in dem Gebiet nicht vorhanden.

4.1.1 Boden- und Wasserhaushalt

Der Untersuchungsbereich wird z.Zt. intensiv ackerbaulich genutzt. Das bedeutet, dass zumindest auf den Ackerflächen die natürlichen Bodenfunktionen (Stoff- und Energiefluss) bereits heute erheblich eingeschränkt sind.

Aus dem Gesichtspunkt des Natur- und des Landschaftsschutzes heraus sowie insbesondere im Hinblick auf den Boden- und Wasserhaushalt ist die Versiegelung innerhalb des Gewerbegebietes zu reduzieren oder eine ortsnahe Versickerung vorzusehen.

4.1.2 Klima/ Luft

Makroklimatisch zählt das Untersuchungsgebiet aufgrund seiner geographischen Lage zum feuchtgemäßigtem 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. Gemessen an der Bedeutung des gesamten Allertals und der bereits vorhandenen Bebauung führen die baulichen Veränderungen in Bezug auf das Schutzgut Klima/ Luft nur zu geringfügigen Veränderungen.

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

4.1.3 Arten- und Lebensgemeinschaften

Das Untersuchungsgebiet wird geprägt durch intensiv bewirtschaftete Ackerflächen.

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.

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 maschinelle Bewirtschaftung eine bedeutende Saumvegetation oder Ackerwildkrautflora nicht hat entstehen lassen.

4.1.4 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist in dem Untersuchungsgebiet gekennzeichnet durch ackerbaulich genutzte Flächen.

Für Winsen (Aller) als Ganzes bedeutet die zukünftige Bebauung keinen wesentlichen zusätzlichen 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.

Die gegebene enge räumliche Nähe zum Allertal stellt erhöhte Anforderungen an die südliche Eingrünung des neuen Bereiches.

4.2 Quantitative Bewertung

Nachfolgend wird dargelegt wie sich die durch eine Bebauung vorgenommene Umnutzung auswirkt.

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

Die ökologische Wertigkeit der einzelnen unterschiedlichen Flächenarten ergibt sich 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 Flächenanteile

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

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

GEMEINDE WINSEN (ALLER) - BP NR.42 "TAUBE BÜNTE - WEST"

1	100570,80	0.3 - Intensive Land- /Forstwirtschaft	30.171,24
2	1250,85	0.1 - wassergebundene Decke	125,08
			30.296,32

BILANZ - BESTAND **M 1 : 3.000**

GEMEINDE WINSEN (ALLER) - BP NR.42 "TAUBE BÜNTE - WEST"

1	977,70	0.5 - öffentliche Grünflächen	488,85
2	2573,54	0.4 - priv.Grünfläche in GE-MI	1.029,42
3	328,61	0.1 - wassergebundene Decke	32,86
4	3363,87	0.5 - öffentliche Grünflächen	1.681,93
5	1511,99	0.5 - öffentliche Grünflächen	756,00
6	8602,93	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.2	688,23
7	23503,65	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.2	1.880,29
8	1507,53	0.5 - öffentliche Grünflächen	753,76
9	8801,83	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.2	704,15
10	1513,58	0.4 - priv.Grünfläche in GE-MI	605,43
11	1511,45	0.4 - priv.Grünfläche in GE-MI	604,58
12	5163,76	0.4 - priv.Grünfläche in GE-MI	2.065,50
13	6791,16	0.0 - Verkehrsfläche	0,00
14	7157,36	0.5 - öffentliche Grünflächen	3.578,68
15	28512,69	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.2	2.281,02
			17.150,71

BILANZ - PLANUNG **M 1 : 3.000**

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.	Verehrsgrün	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.

4.4 AUSGLEICHSBERECHNUNGEN

Die Berechnungen führen zu folgendem Ergebnis:

Ausgangssituation	30.296
Planungssituation	17.150
Differenz	13.146

Das rechnerische Defizit von ca. 13.146 Punkten wird durch zusätzlich festgesetzte Pflanzmaßnahmen wie folgt ausgeglichen:

4.4.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Textliche Festsetzung 5.0

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

Grünflächen privat 1,31 ha

65 Laubbaumanpflanzungen
im privaten Grünbereich

65 Stk x 100 qm x 0,2 Faktor
Qualitative Aufwertung 1.300

4.4.2 GRÜNFLÄCHE SAUMGEHÖLZ- ÖFFENTLICH

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.

Grünfläche Saumgehölz 1,30 ha

130 Laubbaumanpflanzungen
im Saumgehölz

130 Stk x 100 qm x 0,2 Faktor
Qualitative Aufwertung 2.600

4.4.3 GEWERBEGEBIET

Textliche Festsetzung 4.0

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

Gewerbegebiet 6,86 ha

140 Laubbaumanpflanzungen
im privaten Bereich

140 Stk x 100 qm x 0,2 Faktor
Qualitative Aufwertung 2.800

4.4.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Durch Planzeichen festgesetzte Bepflanzung im öffentlichen Verkehrsraum.

Innerhalb der Verkehrsflächen von 0,68 ha sind 54 Standorte ausgewiesen.

54 Laubbaumanpflanzungen
im öffentlichen Bereich

54 Stk x 100 qm x 0,5 Faktor
Qualitative Aufwertung 2.700

4.4.5 Externe Maßnahmen

Die im Plangebiet vorgesehenen und durch textliche Festsetzungen gesicherten Maßnahmen reichen allein nicht aus um den Eingriff auszugleichen.

Die Gemeinde Winsen (Aller) sieht deshalb den Ausgleich auf externen Flächen vor, die im Flächenausgleichskataster enthalten sind.

- Den konkreten Nachweis der Ausgleichsfläche führt die Gemeinde Winsen (Aller) auf Flächen innerhalb der Gemarkung Meißendorf.

- Auf diesen Flächen wird eine Verbesserung vorgesehen, deren Größenordnung sich aus der Differenz zwischen "Intensiver Ackerfläche" Bewertung 0,3 und "Extensiver Grünlandnutzung" Bewertung 0,8 in Höhe von 0,5 errechnet.

- Die Bilanzierung weist einen Fehlbetrag von ca. 3750 Pkt. auf.

- Zum Ausgleich der fehlende Bewertungspunkte ist daher eine Fläche von ca. 7500 m2 x Faktor 0.5 = 3750 Bewertungspunkte erforderlich.

- Die Gemeinde Winsen (Aller) wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 42 die erforderlich Ausgleichsmaßnahme einleiten.

- Die Maßnahme ist in das Kompensationskataster der Gemeinde Winsen (Aller) übernommen und wird dort entsprechend verrechnet. Die Lage der Kompensationsfläche sowie die Größenordnung, die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 42 "Taube Bünte - West" erforderlich ist, ist im entsprechenden Ausschnitt gekennzeichnet.

  Die Kompensationsfläche selbst wird wie folgt charakterisiert:

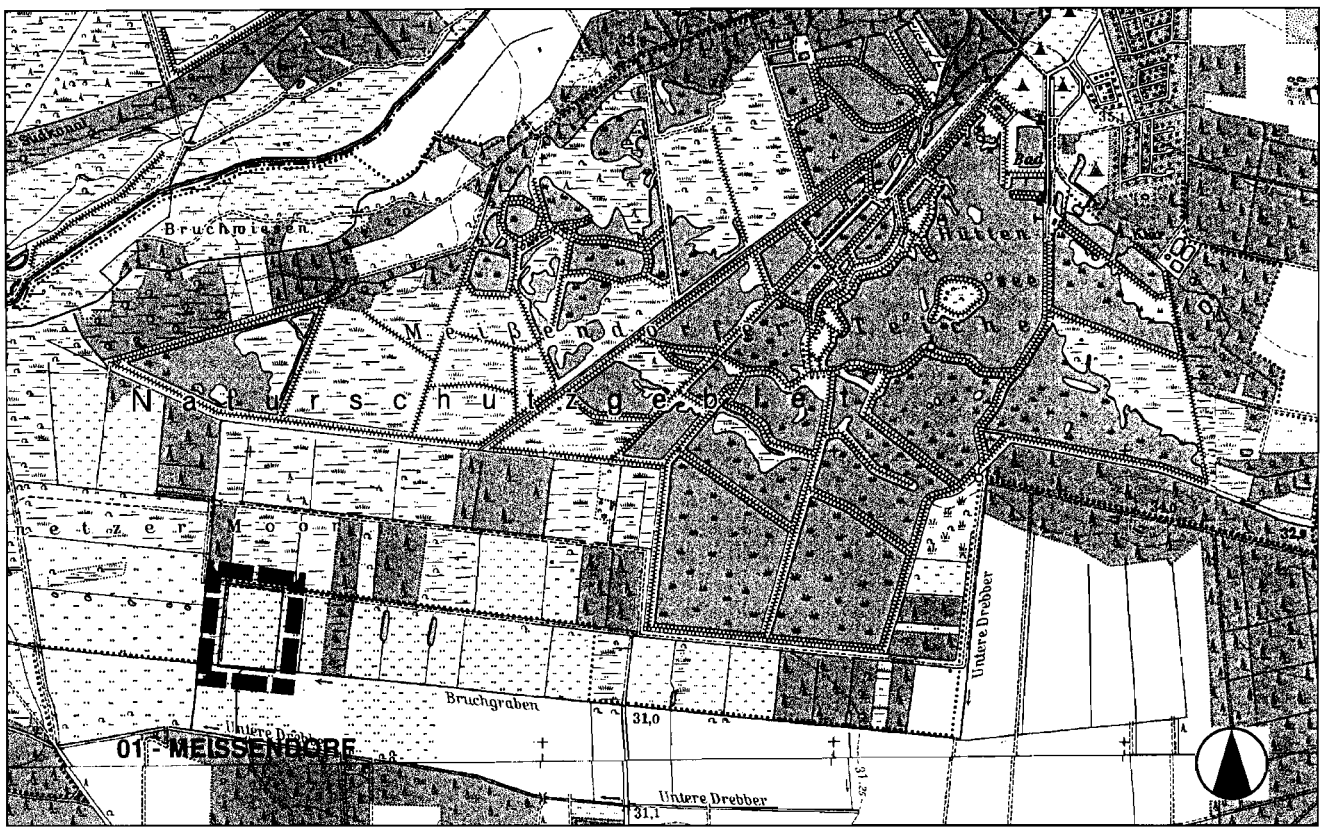
  Die Fläche gehört zur naturräumlichen Haupteinheit des Ostenholzer Moores, die untergeordnet dem Bannetzer Moor zugerechnet wird. Die Fläche ist nahezu eben, mit einem leichten Gefälle zum südlich fließenden Bruchgraben und liegt auf einer Höhe von 31 m üNN.

  Genutzt wird die Fläche als Grünland für die Silageproduktion. Das Gebiet wird zum, am westlichen Rand verlaufenden Entwässerungsgraben, Bruchgraben, hin entwässert. Nach der geologischen Karte handelt es sich um ein ehemaliges Hochmoor, das durch Trockenlegung, Abtorfung und Umpflügung in Grünland umgewandelt wurde. Durch die gegebene Einbindung in die umgebende Landschaft (Moorgebiete, Bruchwälder und Fließgewässer) ist die Kompensationsfläche für die Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung.

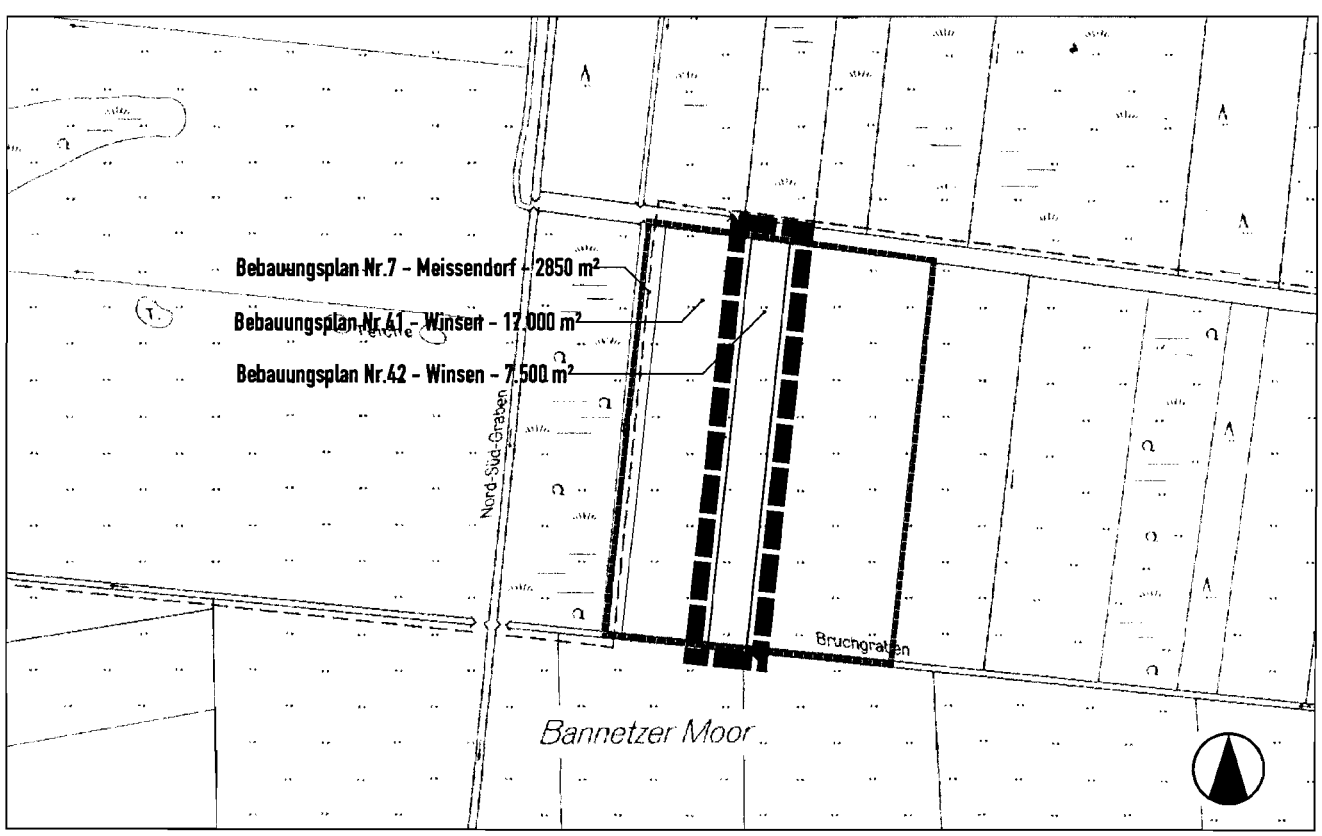
  Durch die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen ist die Wertigkeit der Fläche anzuheben. Sie ist aus der Agrarnutzung heraus zu nehmen und für die Entwicklung im Rahmen von Landschafts- und Naturpflegemaßnahmen zur Verfügung zu stellen. Eine Entwässerung der Fläche ist zu unterbinden.

  Nach Einstellung der Landwirtschaft wird sich aufgrund der direkten Nachbarschaft zu Nieder- und Hochmoorgebieten relativ zeitnah ein naturnaher Biotoptyp einstellen, der von besonderer Bedeutung für das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" ist.

GEMEINDE WINSEN (ALLER) - BP NR.42 "TAUBE BÜNTE - WEST"



Lage der Kompensationsfläche im Gemeindegebiet **M 1 : 25.000**



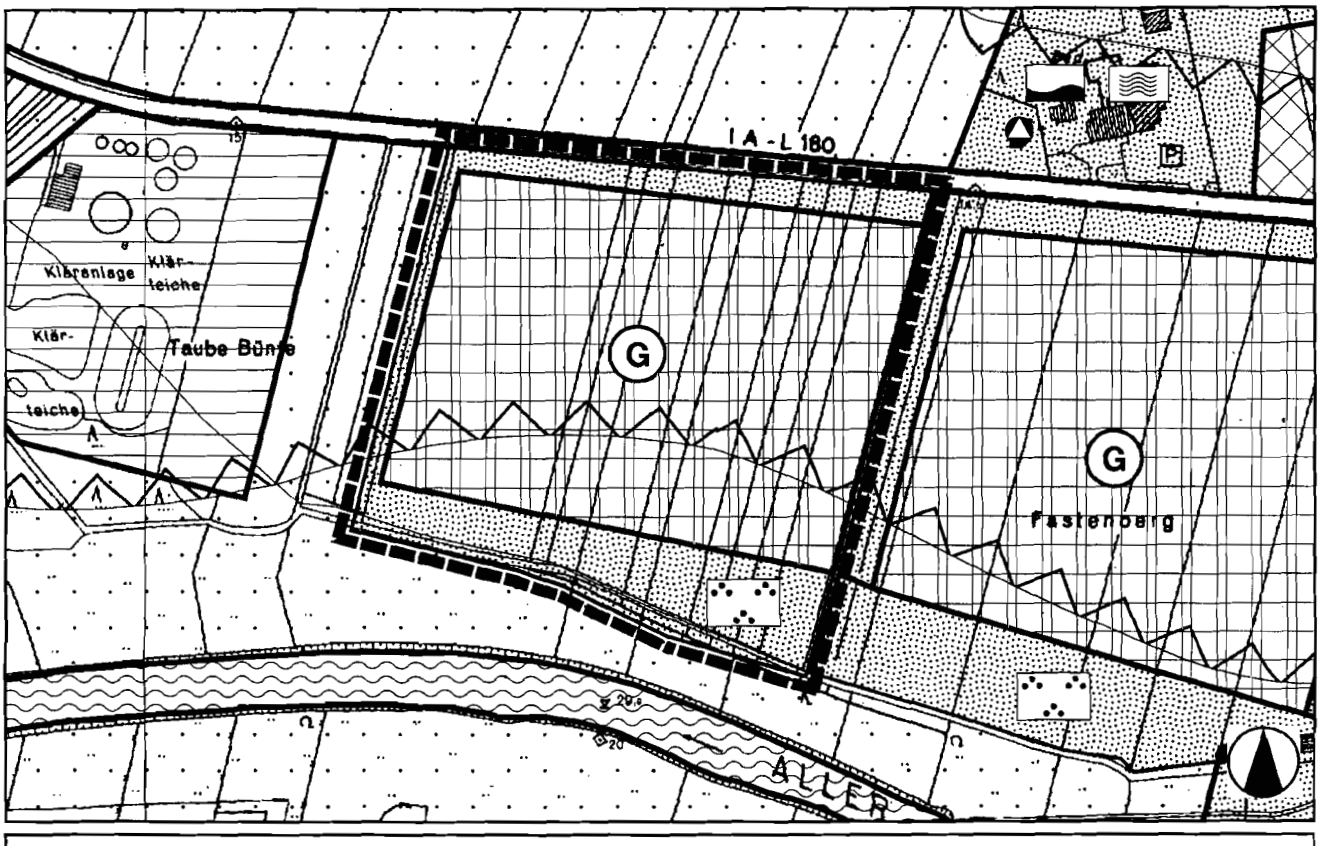
Ausgleichsfläche BP 42 in der Kompensationsfläche 01 - Meißendorf **M 1 : 5.000**

4.5 ZUSAMMENFASSUNG

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

Die Maßnahmen 4.4.1 -4.4.4 gleichen 9400 Punkte aus, der verbleibende Rest von 3750 Punkten ist auf externen Flächen nachzuweisen (4.4.5).

4.4.1	Privates Grün	1.300
4.4.2	Öffentliches Grün	2.600
4.4.3	Gewerbegebiet	2.800
4.4.4	Verkehrsflächen	2.700
4.4.5	Externe Maßnahme	3.750
Summe der Massnahmen		13.150



DARSTELLUNG IM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

5.0 EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE WINSEN (ALLER)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Winsen (Aller) stellt im Bereich des Bebauungsplanes eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

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

Die Gemeinde Winsen (Aller) führt daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes an die Zielsetzungen des Bebauungsplanes im Rahmen der 13. Flächennutzungsplanänderung durch.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Winsen (Aller) zeigt für den Änderungsbereich 13.2 ein Grünordnungskonzept auf, das eine Randeingrünung des Gewerbegebietes vorsieht.

Der Bebauungsplan bleibt bei ähnlicher quantitativer Darstellung von Grünflächen, die Gesamtfläche anders als im Flächennutzungsplan vorgesehen. Neben der Randeingrünung wird auch eine intensive Durchgrünung des gesamten Gewerbegebietes vorgsehen. Hierdurch soll dem Charakter des Gewerbegebietes in der Allerniederung stärker entsprochen werden. Es wird angestrebt, dass sich die Gesamtsituation einem Gewerbepark anpasst. Eine innere Durchgrünung führt hierzu einer stärker die Fläche in die Gestaltung mit einbeziehende Maßnahme dar, als es allein durch eine Randeinfassung mit Grünelementen sein kann.

Die Übereinstimmung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Zielen des Flächennutzungsplanes lässt sich somit entsprechend den Regelungen des § 8 des Baugesetzbuches herstellen.

6.0 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist in die Siedlungslage eingebunden und grenzt im Norden und im Osten an öffentliche Straßen 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 wird durch die Stromversorgung Osthannover GmbH, 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

Das auf öffentlichen Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser ist grundsätzlich über die Bodenoberfläche innerhalb des Bebauungsgebietes zu versickern (Flächen-, Mulden- oder Beckenversickerung). Die Bedarfsflächen für die erforderlichen Versickerungsanlagen sind von der Bebauung bzw. von jeder anderen Nutzung frei zu halten.

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.

Eine konkrete Darstellung dieser Bereiche innerhalb des Bebauungsplanes erfolgt nicht. Es wird jedoch empfohlen, die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen so auszugestalten, dass sie diese Funktion übernehmen können.

Für die mit der Regenwassereinleitung verbundene Gewässerbenutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gesondert zu beantragen. In dem Erlaubnisantrag ist die schadlose Beseitigung des Regenwassers und die technische Durchführbarkeit nachzuweisen. Den Regenwasserversickerungsanlagen dürfen keine wassergefährdenden Stoffe zugeleitet werden.

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 Versorgungsleitungen - Wasser - mit Anschluss an die Leitungsnetze in tangierenden Straßenzügen mit einer Menge von 800 l/Min zur Verfügung gestellt.

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

6.7 Altlasten

Altlasten innerhalb des Planungsgebietes sind der Gemeinde Winsen (Aller) nicht bekannt und sind im bisherigen Planverfahren auch nicht von anderer Seite an sie herangetragen worden.

6.8 Gasversorgung

Die Stromversorgung Osthannover GmbH, Celle ist zuständig für die Versorgung des Baugebietes mit Gas. Das Gebiet des Bebauungsplanes kann von der Stromversorgung Osthannover GmbH, Celle mit Erdgas versorgt werden.

6.9 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 Hannover, Postfach 9011, in 30001 Hannover, Ressort SuN 15, Telefon (0511)308-9515, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6.10 Bodenschutz

Gem. § 1 des Gesetzes zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17.März 1998 (BGBl. 1998 Teil 1 Nr. 16) sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen und seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Im Falle, dass im Laufe der Baumaßnahme Erkenntnisse über die Natur- und Kulturgeschichte des Bodens gewonnen werden, die von besonderer Bedeutung sind, so ist es erforderlich, entsprechende bodenkundliche Kartierungen und eine Bodenfunktionsbewertung vorzunehmen.

7.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND FESTSETZUNGEN

Mit dem Bebauungsplan Nr. 42 wird die durch die im Bebauungsplan Nr. 37 vorbereitete neue städtebauliche Ordnung des westlichen Ortsrandes von Winsen (Aller) fortgesetzt

Die Gemeinde sieht hier eine größere gewerbliche Entwicklungsfläche 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 der gewerblichen Entwicklung, die durch den Bebauungsplan Nr. 42 eingeleitet wird, entspricht der Fläche, die der Bebauungsplan Nr. 37 aufweist. Die Erfahrungen bei der Erschließung des Plangebietes Nr. 37 haben gezeigt, dass in diesem Gebiet lediglich die bestehende Nachfrage abgedeckt werden kann.

Flächen, die es auch in Zukunft ermöglichen, bei entsprechender Nachfrage geeignete gewerbliche Grundstücke nachzuweisen, sind ohne die Entwicklung des Plangebietes Nr. 42 innerhalb der Gemeinde nicht vorhanden.

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.

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 ortsnahe und im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem übrigen Siedlungsgefüge stehende Flächen bereit stellen, die geeignet sind, um Gewerbebetriebe, die innerhalb des Ortes in Gemengelagen liegen und neue Betriebe in Winsen (Aller) anzusiedeln.

Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Die Fläche des Bebauungsplangebietes 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 diesen Regelungen soll eine in Konkurrenz zur inneren Ortslage stehende Nutzungsentwicklung verhindert werden.

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

Maß der Nutzung

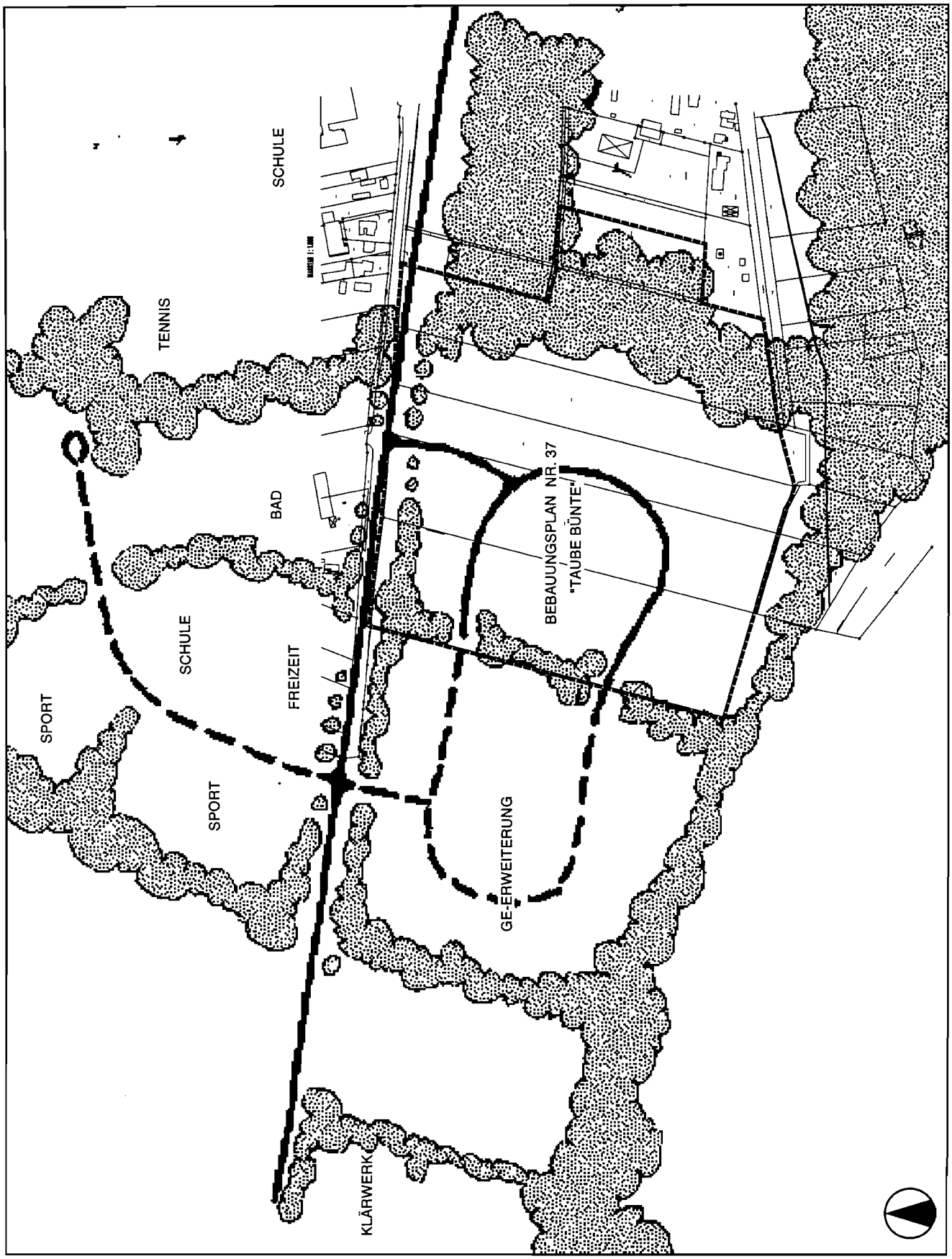
Die GRZ wird mit 0,6 die GFZ mit 1,4 festgesetzt. Diese relativ geringen Ausnutzungsziffern für Gewerbegebiete dienen im wesentlichen dazu, der Randlage des Gebietes zu entsprechen. Gleichzeitig bedeuten die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen eine zusätzliche Reduzierung der Bauflächen, so dass 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 Einrichtungen zur Abwicklung von Betriebsabläufen benötigen, wird durch textliche Festsetzungen eine prozentuale Abweichung von diesen Werten ermöglicht.

GEMEINDE WINSEN (ALLER) - BP NR.42 "TAUBE BÜNTE - WEST"



ENTWICKLUNGSKONZEPT WINSEN (ALLER) - WEST

P&R PLANUNGSGEMEINSCHAFT - HANNOVER

Die Regelung bezieht sich auf die bebaute Anlage. Hierdurch wird gesichert, dass das jeweilige Sonderbauteil eine im Verhältnis zum realisierten Baukörper untergeordnete Größenordnungen aufweisen muss.

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 untergeordnet 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 die Bebauung auf die speziellen Belange der einzelnen Gewerbebetriebe zuzuschneiden ist.

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

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),

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 umweltverträglicher 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 (Transformatorenhaus) sind auf den jeweiligen Baugrundstücken zu errichten.

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Das Randgrün, und hier insbesondere der Bereich im Süden, ist als öffentliche Grünfläche (SG) festgesetzt.

In den die öffentlichen Verkehrsflächen begleitenden Grünbereiche sollen die anfallenden Wasser über Versickerungsmulden dem Boden 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.

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, die beabsichtigte 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 diese 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 Anpflanzung 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 Schattenspender 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.

In den Bereichen, in denen das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen ist, sind ausschließlich landschaftstypische Bäume und Sträucher vorzusehen. Die nachfolgende Liste gilt für die Anpflanzung als Anhaltspunkt.

PFLANZLISTE

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 (nicht geeignet in Bereichen mit gewerbl. Obstanbau)	- Weissdorn
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 Pseudoplatanus	- Bergahorn
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 aucuparia	- Eberesche

8.0 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

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

Hannover, den 12.05.2000

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 05.09.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

Die Begründung hat in der Zeit vom 27.11.2000 bis 28.12.2000 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer wurden am 16.11.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat der Gemeinde hat die Begründung in seiner Sitzung am 20.03.2002 beschlossen.

Winsen (Aller), den 22.03.2002

gez. Hemme

L.S.

Der Bürgermeister

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 Einzelhandelseinrichtungen

Im Plangebiet sind Einzelhandelseinrichtungen, 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 Einzelhandelseinrichtungen 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 Höhe wird von der jeweils nächstgelegenen Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche gemessen.

4.0 Anpflanzungen - Baugebiete

Je 500 qm Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen 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 beträgt. 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 innergebietlichen 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 erforderlichen Einrichtungen der Infrastruktur 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.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE — GEWERBEGEBIET (§ 8 BAUNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

| — GESCHOSSZAHL

H= 7.5 — HÖHE DER GEBÄUDE ALS HÖCHSTMASS

0.6 — GRUNDFLÄCHENZAHL

1.4 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - FUSS- RADWEG

ZU- UND ABFAHRTSVERBOT BEREICH OHNE ZU- UND ABFAHRT

GRÜNFLÄCHEN - ÖFFENTLICH - PRIVAT

P, SG — PRIVATE GRÜNFLÄCHE

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

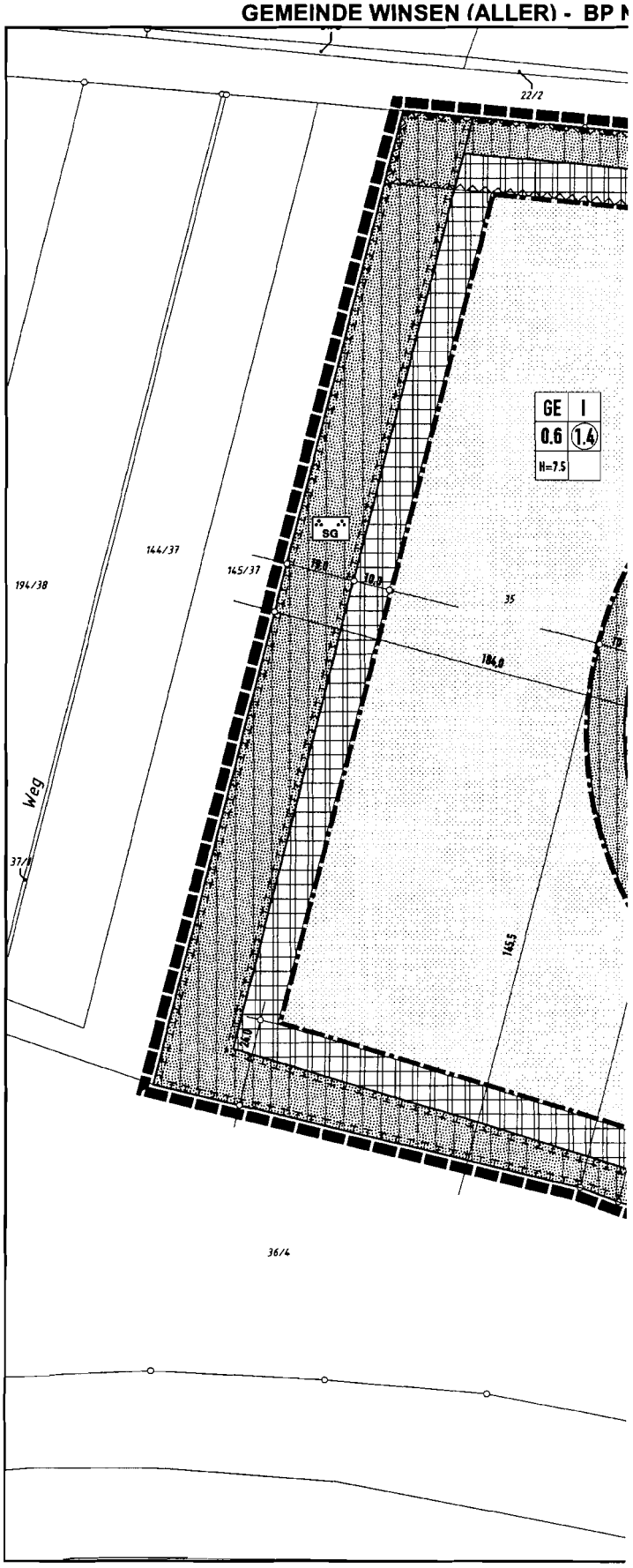
EINZELBAUMSTANDORT

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

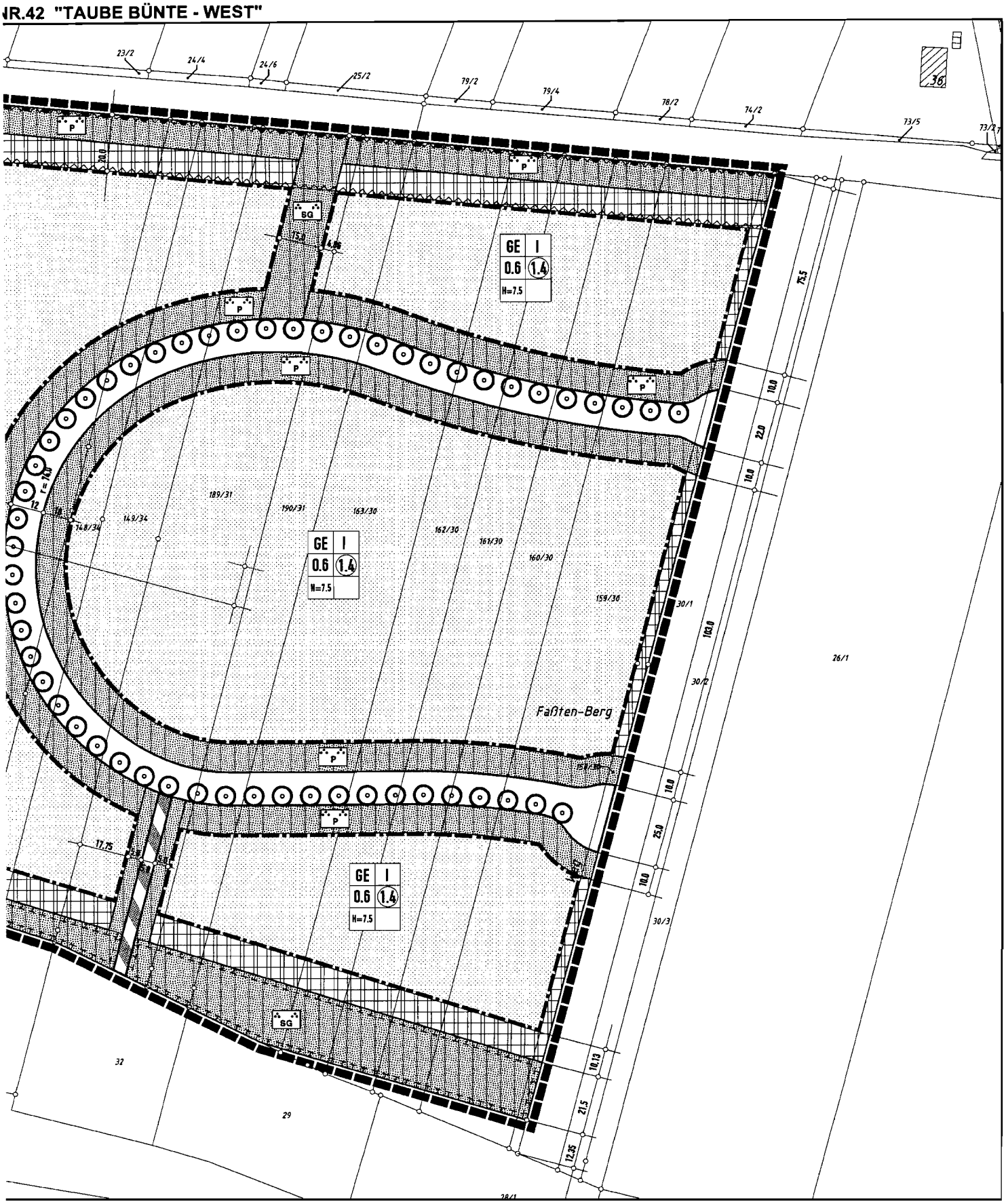
PLANZEICHENERKLÄRUNG



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

P&R PLANUNGSGEMEINSC

NR.42 "TAUBE BÜNTE - WEST"



M 1: 1750

HAFT - HANNOVER

TEIL B - 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 Einzelhandelseinrichtungen

Im Plangebiet sind Einzelhandelseinrichtungen, 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 Einzelhandelseinrichtungen 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 Höhe wird von der jeweils nächstgelegenen Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche gemessen.

4.0 Anpflanzungen - Baugebiete

Je 500 qm Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen sowie 5 qm flächenerlige Strauchpflanzung anzulegen.

Grundstücksgrenzen, die nicht an Grünflächen engrenzen, 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 beträgt. 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 Grunfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen sowie 50 qm flächenertige 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 Pflanzmassanahmen im öffentlichen Bereich sind in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen vorzunehmen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmassanahmen 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 innergebietlichen 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.

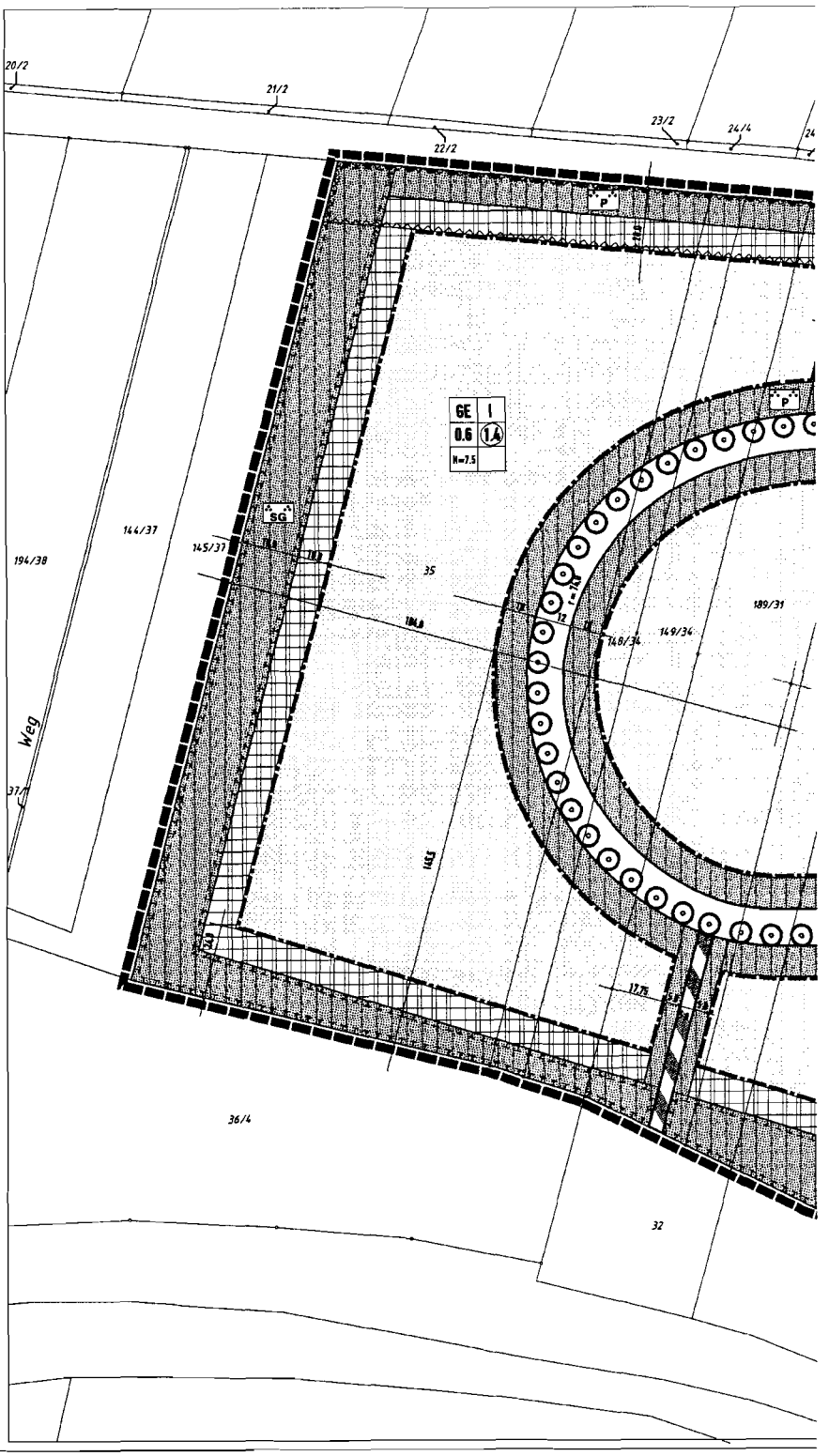
8.0 Nebenanlagen

Die zur Versorgung des Baugebietes erforderlichen Einrichtungen der Infrastruktur 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.

TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) diesen Bebauungsplan Nr. 42 "Taube Bünte - West"- OT. Winsen (Aller), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Winsen (Aller), den 22.03.2002

(L.S.) gez. Hemme
(Bürgermeister)

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERK

Kartengrundlage: Flurkartenwerk
Flur 18, 22
Maßstab 1 : 1000

Vervielfältigungserlaubnis für die Gemeinde Winsen (Aller) erteilt durch Ö.b.V.I. Riemann-Meyer
am ___.___.____

AZ.

Celle, den ___.___.____

(Öffentl.best.Verm.Ing.)

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

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

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 18.01.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Taube Bünte - West" OT. Winsen (Aller) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäss §2 Abs. 1 BauGB am 08.06.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Winsen (Aller), den 22.03.2002

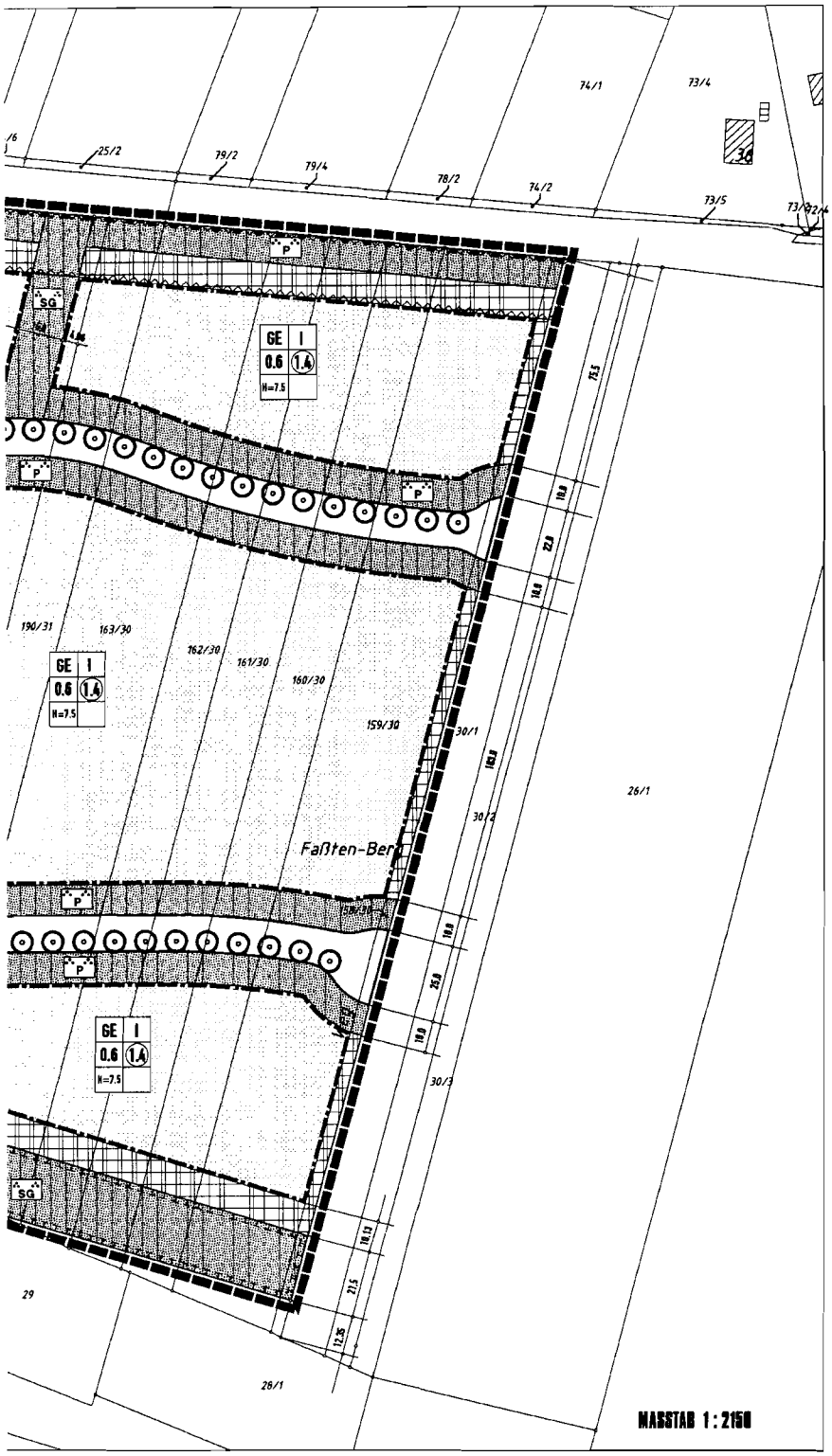
(L.S.) gez. Hemme
(Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 05.09.2000 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 16.11.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.11.2000 bis 28.12.2000 gemäss § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Winsen (Aller), den 22.03.2002

(L.S.) gez. Hemme
(Bürgermeister)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE — GEWERBEGEBIET (§ 8 BAUNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I — GESCHOSSZAHL

H= 7.5 — HÖHE DER GEBÄUDE ALS HÖCHSTMASS

0.6 — GRUNDFLÄCHENZAHL

1.4 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - FUSS- RADWEG

ZU- UND ABFAHRTSVERBOT BEREICH OHNE ZU- UND ABFAHRT

GRÜNFLÄCHEN - ÖFFENTLICH - PRIVAT

P, SG — PRIVATE GRÜNFLÄCHE

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

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

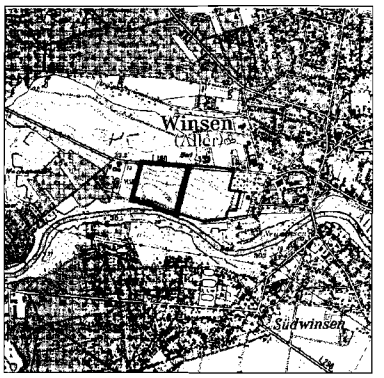
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

44/4

GEMEINDE WINSEN (ALLER) 42

REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

ORTSTEIL WINSEN(ALLER)
B-PLAN NR. 42 - 00
"TAUBE BÜNTE - WEST"



ÜBERSICHTSKARTE

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 20.03.2002 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs.2 BauGB daN Bebauungsplan als Satzung nach § 10 BauGB und die Begründung nach § 9 (8) BauGB beschlossen.

Winsen (Aller), den 22.03.2002

(L.S.) gez. Hemme
(Bürgermeister)

VERÖFFENTLICHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäss § 10 Abs. 3 BauGB am 16.04.2002 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit am 16.04.2002 in Kraft.

Winsen (Aller), den 16.04.2002

(L.S.) gez. Hemme
(Bürgermeister)

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)

PLANVERFASSER	DATUM	GEZ.	GEPR.	V-STAND
HANNOVER, DEN 4.6 2002	11/2000	GE	P	§ 3.2

P&R PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
HANNOVER