



**ORTSTEIL
WINSEN (ALLER)
B-PLAN NR.
14 - 05
"WESTLICH DER
SANDSTRASSE"**

STAND 8.2.2000



INKRAFTTRETEN

DIE ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG/ DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 12 BauGB AM _____ IM AMTSBLATT _____ BEKANTGEMACHT WORDEN.
DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM _____ RECHTVERBINDLICH GEWORDEN.
WINSEN (ALLER), DEN _____

(L.S.)

(GEMEINDEDIREKTOR)

PLANVERFASSER

DER ENTWURFS DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON DER:

P&R

PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

HANNOVER

OLBERSSTRASSE 2
TEL. 0511 - 83 58 60

30 519 HANNOVER
FAX. 0511 - 838 67 68

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

WINSEN (ALLER), DEN _____
(L.S.)

(GEMEINDEDIREKTOR)

VERFAHRENS- UND FORMVERLETZUNGEN

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

WINSEN (ALLER), DEN _____
(L.S.)

(GEMEINDEDIREKTOR)

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR 14 "WESTLICH DER SANDSTRASSE" 05.ÄNDERUNG IM ORTSTEIL WINSEN DER GEMEINDE WINSEN (ALLER)

1.0 VORBEMERKUNG

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 21.04.1998 die Aufstellung der 05. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Westlich der Sandstraße" im Ortsteil Winsen (Aller) beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am Aufstellungsverfahren mit dem Schreiben vom 20.01.1999 beteiligt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 25.06.1998 bis 27.07.1998 durchgeführt.

In seiner Sitzung am 20.04.1999 hat der Verwaltungsausschuß der Gemeinde dem Entwurf der 05. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 - Ortsteil Winsen (Aller) - einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt und beschlossen, diese Entwurfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.11.1999 bis 15.12.1999. Die Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte in der Verwaltungsausschußsitzung am 15.02.2000.

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 15.02.2000 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.06.2000 bis 24.07.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die abschließende Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken erfolgte in der Ratssitzung am 19.10.2000.

Der Beschluß gem. § 10 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Winsen (Aller) in seiner Sitzung am 19.10.2000 gefaßt.

2.0 PLANGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 befindet sich im Osten des Ortsteils Winsen (Aller) der Gemeinde Winsen (Aller), zwischen der Wolthäuser Straße im Norden und dem Brauckmanns Kerkstieg im Süden.

Die 5. Bebauungsplanänderung umfaßt den östlichen Teil des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14.

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 14 sowie der nun vorliegenden 5. Änderung sind zur Verdeutlichung in den nachfolgenden Übersichtskarten dargestellt.

Das Gebiet ist erschlossen und baulich weitgehend entsprechend den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 14 entwickelt.

Als wesentliche Inhalte setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine allgemeine Wohngebietsnutzung in zweigeschossiger offener Bauweise mit einer Grund- und einer Geschoßflächenzahl von jeweils 0,2 fest.

Für den Bebauungsplan sind aufgrund der durchgeführten 4.Änderung die Regelungen der Baunutzungsverordnungen von 1990 anzuwenden.

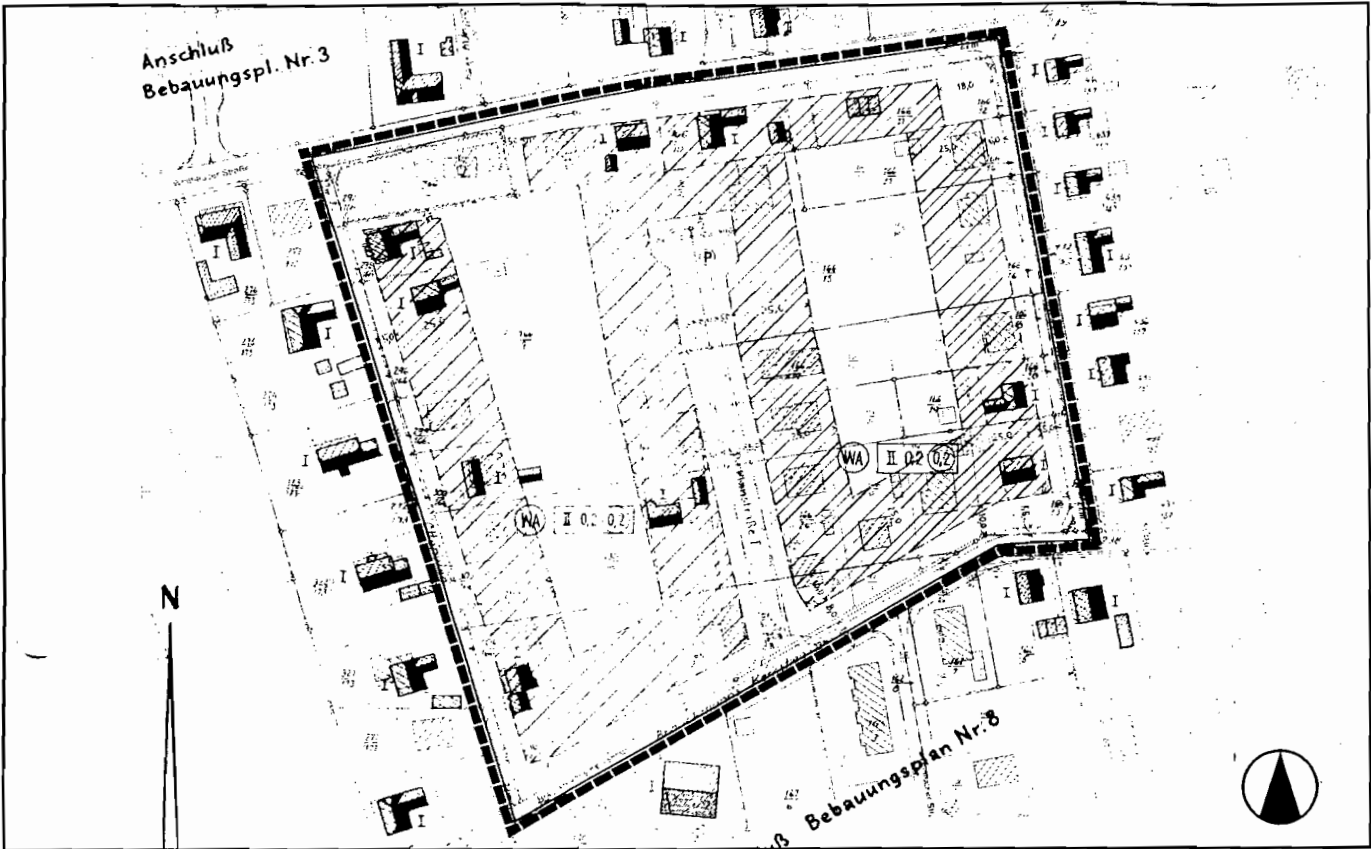
3.0 ERFORDERNIS DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Der Bebauungsplan Nr. 14 ging bei der Realisierung der Bautätigkeit innerhalb des Geltungsbereiches davon aus, daß entlang der angrenzenden Straßen und entlang der als Stichstraße in das Gebiet geführten Dünenstraße eine Straßenrandbebauung entsteht.

Diese bauliche Entwicklung ist eingetreten und weitestgehend abgeschlossen.

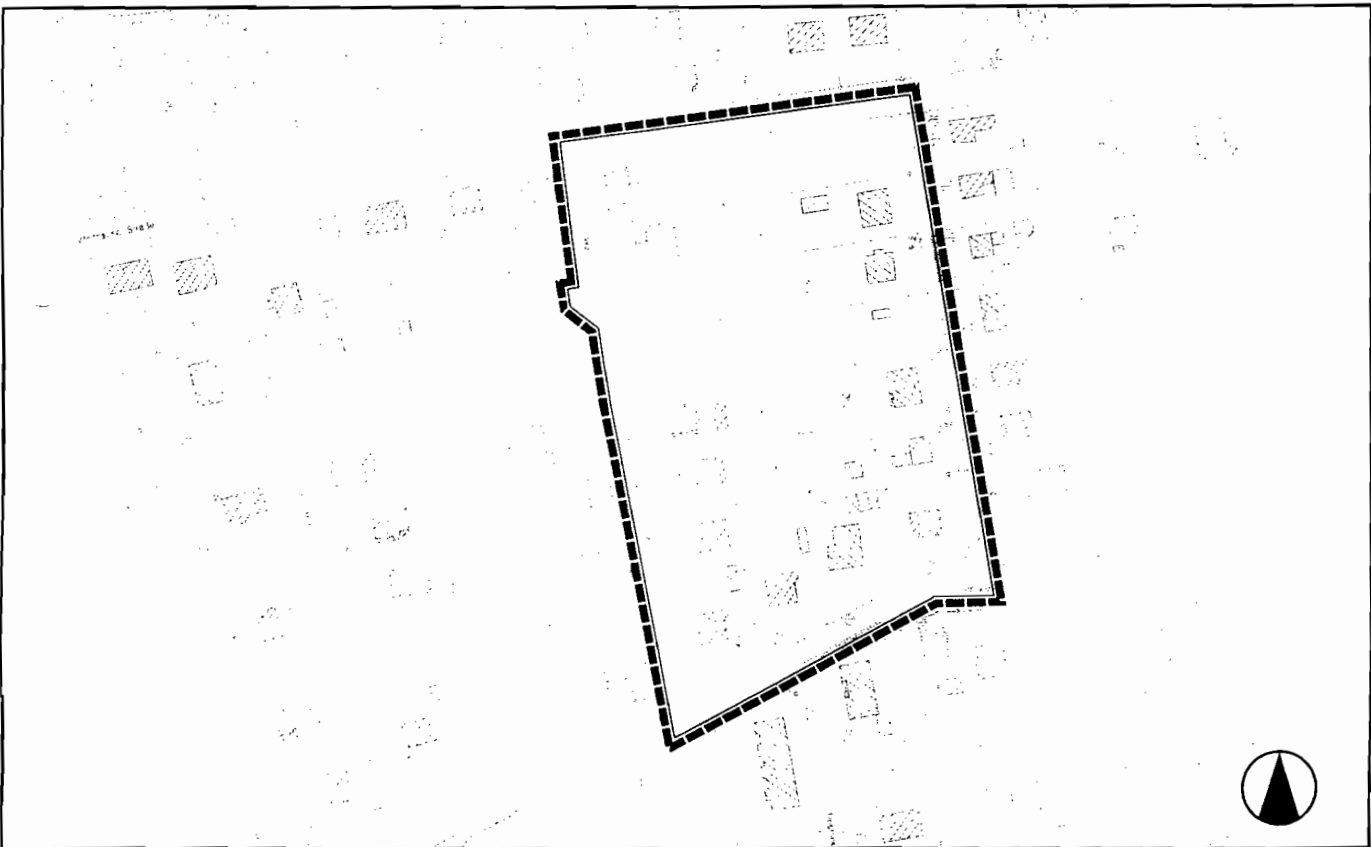
Entsprechend den damaligen Vorstellungen wurde eine großzügig dimensionierte Einzelhausbebauung vorgesehen, die bei sehr großen Grundstückstiefen zu erheblichen Grundstücksgrößen, die bei 1000 qm liegen, führte. Heute noch ungeteilte Parzellen weisen eine Größenordnung auf, die über 3000 qm liegt.

GEMEINDE WINSEN (ALLER) - OT WINSEN BP NR.14 "WESTLICH DER SANDSTRASSE" - 5.ÄNDERUNG



GELTUNGSBEREICH - B-Plan Nr. 14 - Gesamt

M 1 : 2.500



GELTUNGSBEREICH - B-Plan Nr. 14 - 5.Änderung

M 1 : 2.500

Aus Sicht der Gemeinde ist in diesem Bereich eine Verdichtung durch eine zusätzliche Bebauungen im Inneren des Plangebietes möglich.

Mit dieser Planänderung verfolgt die Gemeinde Winsen (Aller) einen generellen, für das gesamte Gemeindegebiet geltenden Planungsgrundsatz, der sich davon leiten läßt, innerhalb bestehender Strukturen nach Verdichtungsmöglichkeiten zu suchen.

Die vorhandene Erschließungsstruktur kann besser genutzt werden. Gleichzeitig wird der sonst erforderliche Eingriff in den die Siedlungslage fast allseitig begrenzenden Wald verringert.

Durch die Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten innerhalb bestehender Bebauungspläne können die sonst erforderlichen Vorleistungen der Gemeinde für Erschließungsanlagen verringert werden. Außerdem läßt sich so ein Teil des akuten Wohnflächenbedarfs kurzfristig entwickeln.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.14 steht hierbei in direktem Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen der Gemeinde, für die ebenfalls die Möglichkeit zur zusätzlichen Verdichtung genutzt wird.

4.0 EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE WINSEN

Die 5.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 setzt die für diesen Bereich bisher geltenden städtebaulichen Überlegungen fort. Abweichend von den bisherigen Festsetzungen ist nur die bauliche Dichte und die Anordnung der überbaubaren Flächen.

Hieraus ergeben sich aber keine Abweichungen zur im Flächennutzungsplanung der Gemeinde Winsen (Aller) dargestellten städtebaulichen Zielsetzung. Die grundsätzlichen Ziele und Zwecke, nach denen sich der Bereich entwickeln soll, werden beibehalten.

Der Bebauungsplan kann daher auch in seiner 05. Änderung als aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Winsen (Aller) entwickelt angesehen werden.

5.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 14 sieht für den Planbereich die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vor.

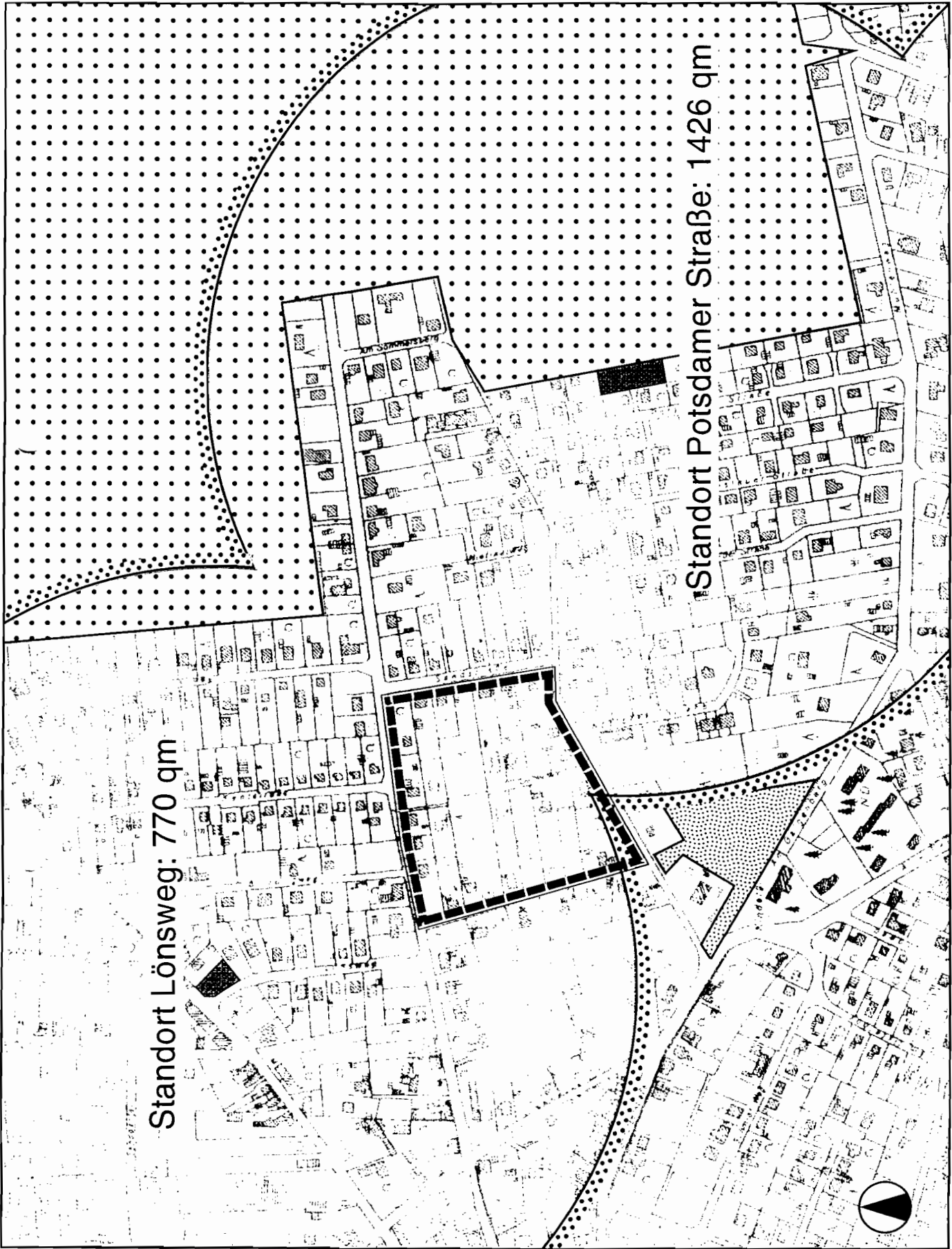
Die als zweigeschossige geregelte offene Bebauung wird beibehalten. Die Geschosßflächenzahl und die Grundflächenzahl wird von 0,2 auf 0,3 erhöht.

Diese Festsetzungen ermöglichen bei einer rechnerisch anrechenbaren Grundstücksgrößen von ca. 1000 qm und unter Berücksichtigung der Möglichkeiten zum Dachgeschoßausbau eine Geschosßfläche von ca. 400 qm.

Abweichend von der bisherigen Festsetzung wird auch die Überbaubarkeit der Grundstücke geregelt. Die Begrenzung der Bautiefe durch eine hintere Baugrenze entfällt. Die Grundstücke können entsprechend der verfügbaren Fläche im Rahmen der festgesetzten Ausnutzungsziffern baulich verdichtet werden.

Als Einschränkung wird lediglich die maximal zulässige Baulänge eines einzelnen Baukörpers geregelt. Die vorgesehene Länge von maximal 25,0 m soll die Möglichkeiten zur Entwicklung von Reihenhäusern begrenzen.

Der Bebauungsplan wird heute von den tangierenden Straßen und durch eine Stichstraße erschlossen. Für die Erschließung des inneren Bereiches sind keine weiteren öffentlichen Wege erforderlich.



Kinderspielfeldversorgung

M 1 : 5.000

6.0 UMWELT-, NATUR- UND LANDSCHAFTS-SCHUTZ

Mit der Aufstellung der 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 14 werden Flächen, die bereits für eine Bebauung durch den Bebauungsplan Nr. 14 vorgesehen sind, neu geordnet.

Die Verdichtung, die der Bebauungsplan nun vornimmt, dienen wesentlich mit dazu, die zusätzliche Inanspruchnahme neuer, bisher unbebauter Flächen für Wohnbebauung zu vermeiden, ohne daß hierdurch die berechtigten Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse der Bevölkerung nachhaltig gestört werden.

Die Änderung betrifft auch nicht so sehr das Maß der baulichen Verdichtung sondern mehr die Art der Verteilung der zulässigen Baumasse auf den Baugrundstücken. Neue Beeinträchtigungen von neuen Flächen entstehen hierdurch nicht.

Die rechtliche Einstufung des Gebietes als Bauland wird nicht neu begründet sondern lediglich entsprechend den städtebaulichen Erfordernissen weiterentwickelt.

Dieser Bereich umfaßt den inneren Bereich, der eine Größenordnung von ca. 4.800 qm aufweist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine Erhöhung der GRZ und lösen damit einen höheren Grad der Versiegelung aus.

Bei der Entwicklung des Baugebietes im Rahmen der geänderten Festsetzungen ist daher davon auszugehen, daß die Möglichkeiten zur inneren Verdichtung zu einer zusätzlichen Versiegelung führen.

Die durch die Regelung ermöglichte Verdichtung findet in einem Bereich statt, der hinsichtlich der Einleitung der Oberflächenwasser keine Probleme verursacht, da der Boden ohne besondere Vorkehrungen ausreichend aufnahmefähig ist, um anfallende Oberflächenwasser direkt auf dem Grundstück zu versickern. Die Notwendigkeit zur Ausgleichsmaßnahme wird deshalb nur für den Verlust des Bodens als Lebensraum gesehen. Hierfür ist ein Ausgleich erforderlich, der direkt auf dem jeweiligen, von einer zusätzlichen Baumaßnahme betroffenen Grundstück erfolgen soll.

Der Bebauungsplan sieht deshalb Pflanzmaßnahmen in Abhängigkeit von den neu entstehenden baulichen Anlagen im Innenbereich vor.

7.0 BESIEDLUNG DES GEBIETES

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 2.0 ha, die sich wie folgt in unterschiedliche Nutzungsbe- reiche aufteilen:

Flächenart	qm
Verkehrsfläche	0.35
Fußweg	0.01
Baugebiet	1.70
Gesamtfläche	2.06

Im Planungsraum können bis zu 10 Wohnungseinheiten neu entstehen. Diese bedeuten bei einer Belegungs- dichte der einzelnen Wohnungseinheiten von 3,5 einen Zuwachs an Einwohner in der Größenord- nung von 35.

8.0 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch entsprechende Anschlüsse an vorhandene Versor- gungssysteme gesichert. Auch die neu zu entwickel- den Bauungen im Inneren können an die vorhan- denen Anlagen in den tangierenden Straßen ange- bunden werden.

8.1 ELEKTRIZITÄT

Die Stromversorgung erfolgt durch das Netz und die Umspannstationen der SVO-GmbH.

8.2 WASSERVERSORGUNG

Der Ortsteil Winsen (Aller) wird vom Winsener Was- serwerk mit Trinkwasser versorgt.

Durch den Bebauungsplan werden über die derzeitige Nutzung hinausgehende Bebauungsmöglichkeiten neu geschaffen. Hiermit ist eine Steigerung des Wasserverbrauches verbunden. Die Steigerung kann durch die vorhandenen Kapazitätsreserven aufgefan- gen werden.

Die Querschnitte der im Umfeld des Planungsraumes vorhandenen Leitungen reicht aus, um auch die zusätzlichen Wassermengen zu befördern.

Dies trifft auch für die Versorgung des Gebietes mit Löschwasser zu.

8.3 ABFALLBESEITIGUNG

Die Beseitigung anfallender Abfälle geschieht durch den Landkreis Celle.

8.6 GASVERSORGUNG

Die geplanten und vorhandenen Bauten können durch Landesgasversorgung Niedersachsen AG mit Erdgas versorgt werden.

Da innerhalb des Gebietes bereits Gasversorgungsanlagen vorhanden sind, müssen sich vor Beginn der Arbeiten die bauausführenden Unternehmen mit dem Bereich Technik der Landesgas in Verbindung setzen.

8.5 KINDERSPIELPLATZSTANDORTE

Der Planungsraum liegt im Einzugsbereich der Kinderspielplatzstandorte:

Lönsweg 770 qm

Potsdamer Straße 1426 qm

Die Luftlinienentfernung liegt jeweils unter 400 m. Die Zugänglichkeit ist über Anliegerstraßen gesichert.

Die Gesamtsituation wird ergänzt durch die Nähe zum offen zugänglichen Wald.

8.6 ALTABLAGERUNG

Nachrichtlich wurde daraufhingewiesen, dass sich im Gebiet die Altablagerung mit der Anlagen-Nr. 351 024 416 auf dem Flurstück 166/52 (Grundstück Sandstr. 8) befindet.

Diese wurde mit der Bewertungszahl 54 in die Regionale Warteliste aufgenommen.

Beeinträchtigungen auf die Wohnnutzung der Nachbargrundstücke und auf mögliche Bauvorhaben können nur ausgeschlossen werden, wenn ein Sicherheitsabstand von 30 m eingehalten wird.

Eine Entnahme von Brauchwasser ist im Umfeld der Altablagerung bedenklich.

9.0 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die 5. Änderung betrifft einen Bereich, der heute von mehreren Eigentümern genutzt wird. Die im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 vorgesehenen Nutzungsverdichtungen lassen sich ohne Veränderungen der Grundstücksstruktur realisieren.

11.0 KOSTEN

Auf die Gemeinde entfallen keine Erschließungskosten.

12.0 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft P & R

Hannover, den 05.10.1999

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 23.06.2000 bis 24.07.2000 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer wurden am 15.06.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 19.10.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Winsen (Aller), den 20.10.2000

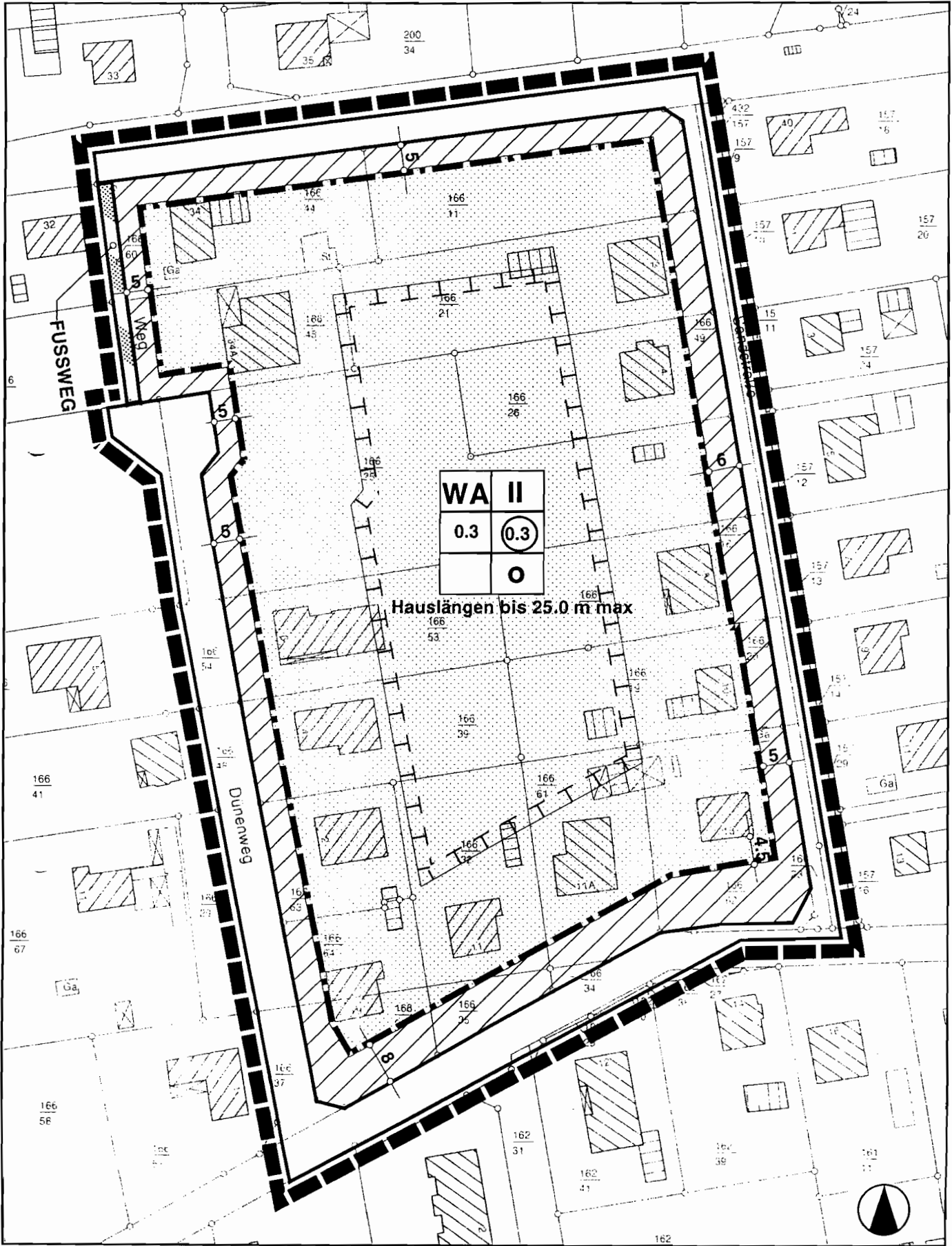
L.S. gez. Stöver

Der Gemeindedirektor

1.0 PFLANZMASSNAHMEN

- 1.1 Für Baumaßnahmen innerhalb des gekennzeichneten Maßnahmenbereiches ist je 35 qm überbauter Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen und zu erhalten.
- 1.2 Die Baumscheibe ist von jeglicher Bodenversiegelung freizuhalten und vor Überfahren zu schützen.
- 1.3 Für die Neu- und Nachpflanzungen in den Baugebieten sind ausschliesslich standortgerechte und im Naturraum heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Als Anhaltspunkt für die zu verwendenden Bäume und Sträucher dient die nachfolgende Liste:
- 1.4 Laubäume:
- | | |
|-------------|-----------------------|
| Feldahorn | (Acer campestre) |
| Bergahorn | (Acer pseudoplatanus) |
| Sandbirke | (Betula pendula) |
| Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| Stieleiche | (Quercus robur) |
| Vogelbeere | (Sorbus aucuparia) |
| Silberweide | (Salix alba) |

GEMEINDE WINSEN (ALLER) - OT WINSEN BP NR.14 "WESTLICH DER SANDSTRASSE" - 5.ÄNDERUNG



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

M 1 : 1.000

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



ALLGEM. WOHNGEBIET
(§ 4 BAUNVO)

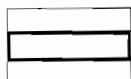
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ALS HÖCHSTMASS

0.3 GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ

0.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ

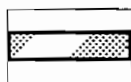
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
ÖFFENTLICH



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



VERKEHRSFLÄCHE MIT BE-
SONDERER ZWECKBESTIMMUNG

BAUWEISE, BAUGRENZEN

O OFFENE BAUWEISE



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

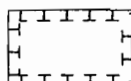


ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-
FLÄCHE

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELT-
UNGSBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANES



FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN
NACH TF 1.0

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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. 14 "Westlich der Sandstraße" 5. Änderung Ot. Winsen (Aller) beschlossen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Winsen (Aller), den 20.10.2000

(L.S.) gez. Buchheister
(Bürgermeister)

(L.S.) gez. Stöver
(Gemeindedirektor)

Vervielfältigungsvermerk

Kartengrundlage Flurkartenwerk
Flur
Maßstab 1:1000

Übereinstimmungsvermerk

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.04.1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zuzubildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

den 13.12.2000

gez. Meyer

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 21.04.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Westlich der Sandstraße" 5. Änderung Ot. Winsen (Aller) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Winsen (Aller), den 20.10.2000

(L.S.) gez. Stöver
(Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 20.04.1999 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 04.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.11.1999 bis 15.12.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Winsen (Aller), den 20.10.2000

(L.S.) gez. Stöver
(Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung mit Einschränkungen

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 15.02.2000 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.06.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.06.2000 bis 24.07.2000 gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegt.

Winsen (Aller), den 20.10.2000

(L.S.) gez. Stöver
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 19.10.2000 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung nach § 10 BauGB und die Begründung nach § 9 (8) BauGB beschlossen.

Winsen (Aller), den 20.10.2000

(L.S.) gez. Stöver
(Gemeindedirektor)

Veröffentlichung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 30.11.2000 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit am 30.11.2000 in Kraft.

Winsen (Aller), den 30.11.2000

(L.S.) gez. Stöver
(Gemeindedirektor)

1.0 PFLANZMASSNAHMEN

1.1 Für Baumaßnahmen innerhalb des gekennzeichneten Maßnahmenbereiches ist je 35 qm oberbaubarer Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen und zu erhalten.

1.2 Die Baumscheibe ist von jeglicher Bodenversiegelung freizuhalten und vor Überfahren zu schützen.

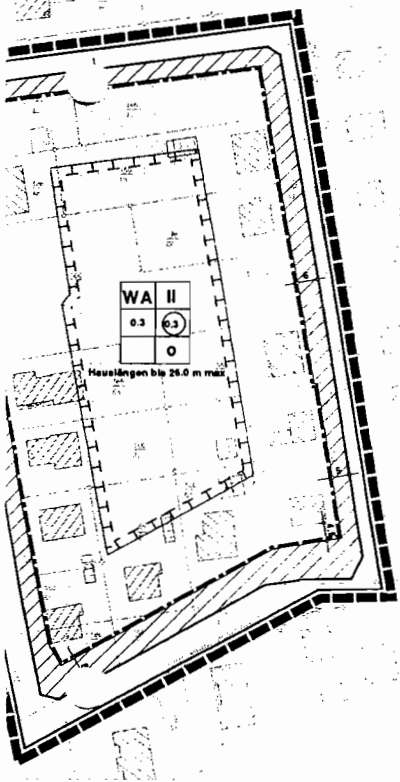
1.3 Für die Neu- und Nachpflanzungen in den Baugebieten sind ausschließlich standortgerechte und im Naturraum heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Als Anhaltspunkt für die zu verwendenden Bäume und Sträucher dient die nachfolgende Liste:

1.4 Laubbäume

Feldahorn	(Acer campestre)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Sandbirke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Stieleiche	(Quercus robur)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Silberweide	(Salix alba)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN





MASSTAB 1 : 2150

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	ALLOEM. WOHNGEBIET (§ 4 BAUVVO)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
0.3	GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE OFFENTLICH
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
BAUWEISE, BAUORENZEN	
O	OFFENE BAUWEISE
	BAUORENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUVVO)
	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
SONSTIGE FESTSETZUNGEN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
	FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN NACH TF 1.0

GEMEINDE WINSEN (ALLER) 14 05
REGIERUNGSBEZIRK LÖNEBURG · LANDKREIS CELLE

ORTSTEIL WINSEN (ALLER)
B-PLAN NR. 14 - 05
"WESTLICH DER SANDSTRASSE"
STAND 16.1.2001



INKRAFTTRETEN DIE ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG DURCH FÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT _____ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM RECHTVERBINDLICH GEWORDEN. WINSEN (ALLER), DEN _____ (I. S.)	MÄNGEL DER ABWÄGUNG INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN. WINSEN (ALLER), DEN _____ (I. S.)
(GEMEINDEDIREKTOR) _____	(GEMEINDEDIREKTOR) _____
PLANVERFASSER DER ENTWURFS DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON DER P&R PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU HANNOVER OLBERSTRASSE 2 30519 HANNOVER 9 10 20 40 60 TEL. 0511 - 90 56 00 FAX 0511 - 200 07 00 MASSTAB 1 : 2150	VERFAHRENS- UND FORMVERLETZUNGEN INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES B-PLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN. WINSEN (ALLER), DEN _____ (I. S.)
(GEMEINDEDIREKTOR) _____	(GEMEINDEDIREKTOR) _____