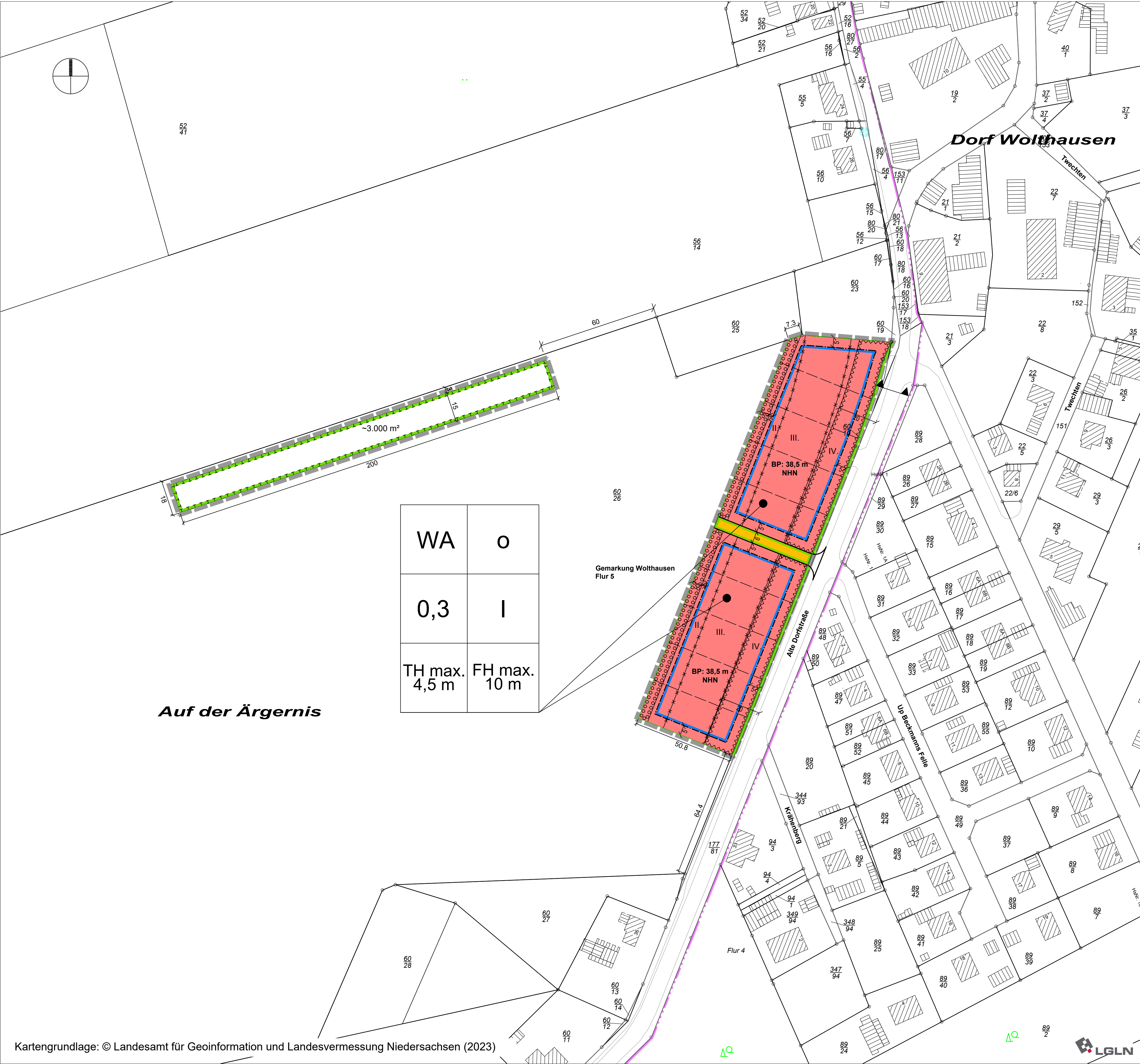


TEIL A
PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1.000, Gemarkung Wolthausen, Flur 5 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadttebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.03.2023). Celle, den 21.07.2025 gez. Crause (ÖbVI)	Präambel und Ausfertigung Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Alte Dorfstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) - einschl. örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan wurde eine Begründung (Teil C) beigelegt. Winsen (Aller), den 11.09.2025 gez. Oelmann Bürgermeister	Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 12.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Alte Dorfstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 02.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Winsen (Aller), den 11.09.2025 gez. Oelmann Bürgermeister	Veröffentlichung Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 25.03.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 03.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung waren vom 04.04.2025 bis einschließlich 05.05.2025 gemäß § 3 (2) BauGB im Internet öffentlich einsehbar. Zusätzlich lag der Entwurf des Bebauungsplanes zeitgleich öffentlich aus. Winsen (Aller), den 11.09.2025 gez. Oelmann Bürgermeister	Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 26.06.2025 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Eine Begründung wurde beigelegt (§ 9 (6) BauGB). Winsen (Aller), den 11.09.2025 gez. Oelmann Bürgermeister	Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 16.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Datum der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden. Winsen (Aller), den 18.09.2025 gez. Oelmann Bürgermeister	Verletzung von Vorschriften Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden. Winsen (Aller), den _____. Bürgermeister	Planverfasser Für den Planentwurf und die Plananfertigung: stadtplanung olaf schramme olaf.schramme@stadtplanung.de Opferstraße 3, 38423 Minden Tel. 0571 972655-56 Fax 0571 972655-58 Minden, den 30.06.2025 gez. Schramme O. Schramme Baunutzungsverordnung Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
--	---	---	---	---	--	--	---

TEIL B PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,3 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
o offene Bauweise (gem. § 22 (2) BauNVO)
I max. Zahl der Vollgeschosse (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
TH max. 4,5 m max. Traufhöhe (TH) (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
FH max. 10 m max. Firsthöhe (FH) (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Baugrenze (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)
BP: 38,5 m NHN Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN (gem. § 18 (1) BauNVO)

3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsfläche
Lage der Ortsdurchfahrt (OD), nachrichtlich
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft- externe Kompensationsfläche (gem. § 9 (1) Nr. 20a BauGB)

5. Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung der maximalen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1
LPB: I - IV. Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-1

6. Sonstige Planzeichen, Nachrichtliche Darstellungen

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)
vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
Flurstücksgrenze mit Grenzstein
Bemaßung in Meter
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen, ohne Festsetzungscharakter
Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 (1) Nr. 10 i.V.m. § 24 NStöG), nachrichtlich
s.a. textliche Festsetzung § 10

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Darin sind zulässig:
• Wohngebäude,
• die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
• sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
• Anlagen für Verwaltungen,
• Gartenbaubetriebe und
• Tankstellen
sind nicht zulässig.

§ 2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze (gem. §§ 12 (1), 14 BauNVO)
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

§ 3 Baugrenzen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1,3) BauNVO)
Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkonen etc. kann gem. § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche und max. 1,50 Tiefe.

§ 4 Mindestgröße von Grundstücken / Anzahl Wohneinheiten (gem. § 9 (1) Nr. 3 und 6 BauGB)
(1) Innerhalb des WA-Gebietes müssen Grundstücke eine Mindestgröße von 900 m² aufweisen.
(2) Die höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden wird auf 1 WE (Wohneinheit) festgesetzt.

§ 5 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
(1) Innerhalb des WA-Gebietes sind je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum oder standortheimischer Laubbau, Stammumfang 14-16 cm, 3x verpflanzt anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.
(2) Auf der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je angefangene 10 m Grundstücksbreite ein hochstämmiger Obst- oder Laubbau, Stammumfang 14-16 cm, 3x verpflanzt anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.
Weiterhin ist an der Grundstücksgrenze im Übergangsbereich zur freien Landschaft eine mind. 1,2 m hohe Schnitt- oder freiwachsende Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.
(3) Die unter (1) und (2) genannten Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Baugenehmigung bzw. Einreichung der Bauanzeige anzulegen.

§ 6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
(1) Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen / Terrassen / Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig.
(2) Zum naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleich ist in der Gemarkung Wolthausen, Flur 5 auf dem Flurstück 60/26 die in der Planzeichnung festgesetzte 15 m x 200 m große Fläche als Schwarzbrache zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Diese ist dazu alle 2 Jahre zwischen Oktober und Februar umzubrechen und zwischen den Umbrüchen der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Eine ggf. naturschutzfachlich notwendige Anpassung des Pflegeregimes ist mit der Unteren Naturschutzbehörde / Landkreis Celle abzustimmen.

§ 7 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO)
(1) Maßgebend für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen ist der festgesetzte Bezugspunkt in m NHN, bezogen auf das jeweilige Baufenster.
(2) Bei Gebäuden mit geneigten Dächern wird die Traufhöhe (TH) zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufsteigenden Wand mit der Unterkante der Dachsparnen und dem festgesetzten Bezugspunkt gemessen.
Bei Gebäuden mit Flachdächern entspricht die Traufhöhe (TH), einschließlich massiver Brüstungsmauern bzw. Attika, der maximalen Oberkante der Vollgeschosse.
(3) Bei Gebäuden mit geneigten Dächern wird die Firsthöhe (FH) zwischen der Oberkante der Dachhaut und dem festgesetzten Bezugspunkt gemessen.
Bei Gebäuden mit Flachdächern entspricht die Firsthöhe (FH) einschließlich massiver Brüstungsmauern bzw. Attika, der maximalen Oberkante der Vollgeschosse.
(4) Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Anlagen für Heizungs- und Lüftungsanlagen, Aufzüge oder sonstige technische Anlagen, die für die Gebäudetechnik erforderlich sind. Die Höhe dieser Anlagen darf die Gesamthöhe um max. 1,0 m überschreiten.

§ 8 Ausschluss fossiler Energieträger (gem. § 9 (1) Nr. 23a BauGB)
Innerhalb des Plangebietes ist die Verwendung von fossilen Energieträgern (Öl, Kohle, Gas) zur Wärmegewinnung unzulässig.

§ 9 Immissionsschutz
Anforderung an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gem. DIN 4109-1: In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen aufgrund der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109-1 die folgenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R_{w,ges}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
Lärmpegelbereich II.:
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R_{w,ges}$ = 30 dB
Büroräume und Ähnliches erf. $R_{w,ges}$ = 30 dB
Lärmpegelbereich III.:
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R_{w,ges}$ = 35 dB
Büroräume und Ähnliches erf. $R_{w,ges}$ = 30 dB
Lärmpegelbereich IV.:
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R_{w,ges}$ = 40 dB
Büroräume und Ähnliches erf. $R_{w,ges}$ = 35 dB
Zudem sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, aufgrund der verkehrsbedingten Beurteilungspegel von nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Für Minderungen des verkehrsbedingten Beurteilungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gem. DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

§ 10 Berücksichtigung der Bauverbotszone bis zum Eintritt bestimmter Umstände (gem. § 9 (2) BauGB)
Die nachrichtlich dargestellte Bauverbotszone gem. § 24 NStöG und die damit einhergehenden Anbaubeschränkungen werden mit einer Verlegung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt in südliche Richtung aufgehoben.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 84 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

§ 2 Dacheindeckung
Dacheindeckungen sind nur in den Farben rot, rotbraun und anthrazit zulässig.
Glasierte Dacheindeckungen sind ausgeschlossen.

§ 3 Einfriedungen
Im Plangebiet sind als Grundstückseinfriedungen nur lebende Einfriedungen wie Hecken, Sträucher oder Bäume oder Zaune aus Metall und Holz zulässig. Einfriedungen aus Steinmaterial sind zulässig, sofern diese nur untergeordnet und nicht als ausschließliches Material verwendet werden. Stacheldraht oder andere verletzungsträchtige Materialien sowie Einfriedungen aus Kunststoff oder mit Kunststoffelementen sind unzulässig.

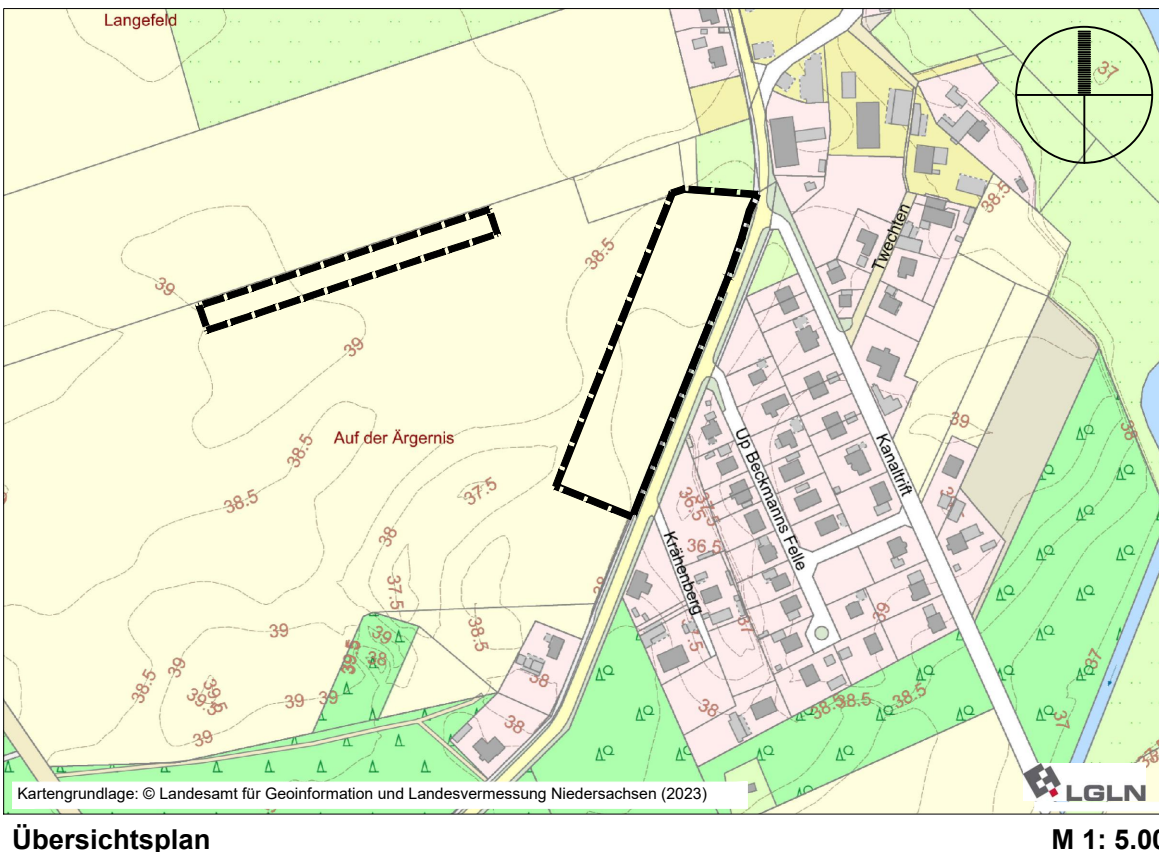
§ 4 Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift können mit einem Bußgeld gem. § 80 NBauO geahndet werden. Bußgeldbehörde ist der Landkreis Celle.

HINWEISE

Bodendenkmalschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohlelansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 (1) des NDSchG auch in geringer Menge meldspflichtig sind.
Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Kampfmittelbeseitigung
Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehreinheitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN-Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

Immissionsschutz / DIN-Normen
Die DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ kann zusammen mit dem Bebauungsplan und der der Festsetzung zu Grunde liegenden „Schalltechnischen Untersuchung“, TÜV Nord Umweltschutz vom 17.03.2023, bei der Gemeinde Winsen (Aller), Am Amshof 7, 29308 Winsen (Aller) zu den Dienststunden oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden.



Übersichtsplan

M 1 : 5.000

Gemeinde
Winsen (Aller)



OT Wolthausen

Bebauungsplan Nr. 10
"Alte Dorfstraße"

Abschrift

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B). Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).