GEMEINDE WINSEN (ALLER) 07 00

REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

ORTSTEIL THÖREN B-PLAN NR. 07 - 00

"ÖSTLICH VOM HEIDEHOF"

ÜBERSICHTSKARTE

Mängel der Abwägung

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

Winsen (Aller), den __.__.____

(L.S.) _____
(Bürgermeister)

Form- und Verfahrensfehler

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

Winsen (Aller), den __.__.____

(L.S.) _____
(Bürgermeister)

PLANVERFASSER	DATUM	GEZ.	GEPR.	V-STAND
HANNOVER, DEN __.__.____	7/2002	ge	p	nach 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. 7 "ÖSTLICH VOM HEIDEHOF" IM ORTSTEIL THÖREN DER GEMEINDE WINSEN (ALLER)

1.0 VORBEMERKUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 16.12.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Östlich vom Heidehof" im Ortsteil Thören beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am Aufstellungsverfahren mit Schreiben vom 06.05.1999 beteiligt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 20.05.1999 bis 25.06.1999 durchgeführt.

In seiner Sitzung am 03.04.2001 hat der Verwaltungsausschuss dem Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Östlich vom Heidehof" im Ortsteil Thören einschließlich der Entwurfsbegründung und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung zugestimmt und beschlossen, diese Entwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentliche auszulegen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 29.10.2001 bis einschließlich 30.11.2001.

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

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB als Satzung, mit der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung gemäß § 97 Abs. 1 Satz 1 NBauO als Satzung im übertragenen Wirkungskreis und die Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB, vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 20.03.2002 beschlossen.

2.0 ERFORDERNIS DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

Die Gemeinde Winsen (Aller) hat sich seit 1993 verstärkt mit den Fragen der Entwicklung des Wohnbauflächenangebotes in der Gemeinde beschäftigt.

Erforderlich wurden diese Überlegungen, da die innerhalb der Gemeinde vorhandene Baulandnachfrage im Rahmen der bestehenden Bebauungspläne und im Rahmen der innerörtlichen Verdichtungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB nicht ausreichend befriedigt werden konnte.

Dieses traf für die zentrale Ortslage Winsen(Aller), aber auch für die einzelnen zur Gemeinde gehörenden Ortslagen zu.

Die Vorraussetzungen für diese Einschätzung basierte auf den Ergebnissen einer Entwicklungsstudie, die im Jahr 1993 erarbeitet wurde (GfL- Bremen 1993).

Die Ergebnisse dieser Studie zeigten auf, dass zur Entwicklung weiterer Wohnbauflächen vor allem die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich war.

Die Gemeinde Winsen (Aller) hat daher die 9. Änderung (Fortschreibung) des Flächennutzungsplanes mit der Zielsetzung eingeleitet, die Entwicklung der einzelnen Ortsteile zu ländlich geprägten, aber mit einer gut ausgebauten Infrastruktur ausgestatteten Wohnstandorten fortzusetzen.

In diesem Zusammenhang wurden für die zu Gemeinde gehörenden Ortsteile verschiedene Bebauungspläne aufgestellt.

Für den Ortsteil Thören schafft der vorliegende Bebauungsplan Nr. 7 die bauleitplanerischen Vorraussetzungen zu Vergrößerung des Baulandangebotes innerhalb der Ortslage.

3.0 PLANGEBIET

Der Ortsteil Thören besteht aus einem landwirtschaftlich geprägten im Zusammenhang bebauten Bereich, der an der L 180, die den Ort in Ostwestrichtung durchquert, liegt. Der Schwerpunkt der landwirtschaftlichen Entwicklung liegt südlich der L 180 und reicht bis an die Niederungen der Aller heran.

Die nördlich der Straße L 180 gelegene Ortslage weist ebenfalls einzelne landwirtschaftliche Betriebe auf, die aber keinen räumlich zusammenhängenden Kernbereich ausbilden. Die Bereiche, die zwischen den einzelnen landwirtschaftlichen Betrieben liegen, wurden in der Vergangenheit, immer ausgehend von der Haupterschließungsstraße der L 180, mit überwiegend dem Wohnen dienenden Gebäuden, aufgefüllt.

Als wesentliche Ergänzung des Siedlungsgebietes sind die in ihrer Größenordung deutlich über dem Siedlungsbereich des Altortes Thören liegenden Wochenendhäuser anzusehen. Dieser Bereich erstreckt sich vom Ort aus nach Nordwesten in die hier beginnende größere zusammenhängende Waldfläche, die zwischen dem Allertal im Süden und dem Tal der Meiße im Norden liegt.

Mit einem Bebauungsplan, der den südlichen Randbereich des Wochenendhausgebiet, der zum Altort hingewandt ist, sind in Thören bereits zusätzliche Bauplätze für Wohnbebauung entstanden. Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 schließt nun unmittelbar an dieses Baugebiet an und füllt eine weitere Freifläche zwischen den Wochendhäusern im Norden und der Altbebauung im Süden durch Wohnbebauung auf.

Von dieser Entwicklung wird die Hoflage eines unmittelbar südlich an das Baugebietes angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb ausgenommen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 4,48 ha. Diese teilen sich wie folgt auf:

Derzeitige Nutzung		Größe [ha]
1	Grünland	0,57
2	Wald	3,91
Gesamt		4,48

Durch die Planungen werden die folgenden Nutzungsänderungen eingeleitet:

Zukünftige Nutzung		Größe [ha]
1	Wohnbaugebiet	3,89
2	Verkehrsfläche	0,52
3	Fußweg	0,03
4	Kinderspielplatz	0,04
	Gesamt	4,48

Das Gebiet wird im südlichen Bereich noch von dem relativ flachen Niederungsgebieten der Aller bestimmt. Innerhalb des Gebietes sind jedoch starke topografische Unterschiede, die das gesamte Waldgebiet gekennzeichnen, vorhanden.

3.1 GELTUNGSBEREICH

Der Planungsraum des Bebauungsplanes Nr. 7 grenzt unmittelbar an die im Norden vorhandene Bebauung an und setzt die Charakteristik nach Südwesten fort. Eine direkte Verbindung zwischen dem vorhandenen Wohngebiet und dem neuen Bereich lässt sich nur durch einen Fußweg realisieren.

Der Planungsraum selbst wird durch eine Erschließungsstraße an die den Planungsraum im Süden tangierenden Straße "Am Graben" an das vorhandene Straßennetz angeschlossen.

Die Abgrenzung nach Osten ergibt sich aus der Größenordnung der für den Ortsteil Thören angestrebten baulichen Entwicklung.

Die genaue Lage und die Begrenzung ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung.

3.2 ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNGS-STRUKTUR

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 werden wesentliche Veränderungen innerhalb der Ortslage von Thören in Bezug auf die Bevölkerungsstruktur eingeleitet.

Je nach Intensität der Bebauung ergeben sich, bezogen auf die vorhandene Bevölkerung, Zuwachsraten in der Größenordnung von ca. 20 %.

Der Bebauungsplan stellt somit einen wesentlichen Entwicklungsfaktor für die nächste Zeit dar.

Das Plangebiet soll daher so entwickelt werden, dass eine Integration der hier neu anzusiedelnden Bevölkerungsteile weitestgehend so erfolgen kann, dass es nicht einer wesentlichen Veränderung der Bevölkerungsstruktur des Ortes kommt.

Es ist davon auszugehen, dass ein Teil der Grundstücke für den innerhalb des Ortes und für den aus dem direkt angrenzenden Raum bestehenden Eigenbedarf benötigt wird. In diesem Zusammenhang ist es wünschenswert, dass die Erschließung des Baugebietes nicht ganzheitlich zu einem Zeitpunkt erfolgt, sondern, dass das Bauflächenangebot einen längeren Zeitraum abdeckt, um Ansiedlungswilligen, die sich aus dem in der Region vorhandenen Eigenbedarf herleiten, über einen längeren Zeitraum zur Verfügung zu stehen.

Für die Festsetzung innerhalb des Baugebietes ergeben sich hieraus keine Konsequenzen. Im Rahmen der Erschließung wird jedoch derzeit auch an einer abschnittsweisen Entwicklung gedacht.

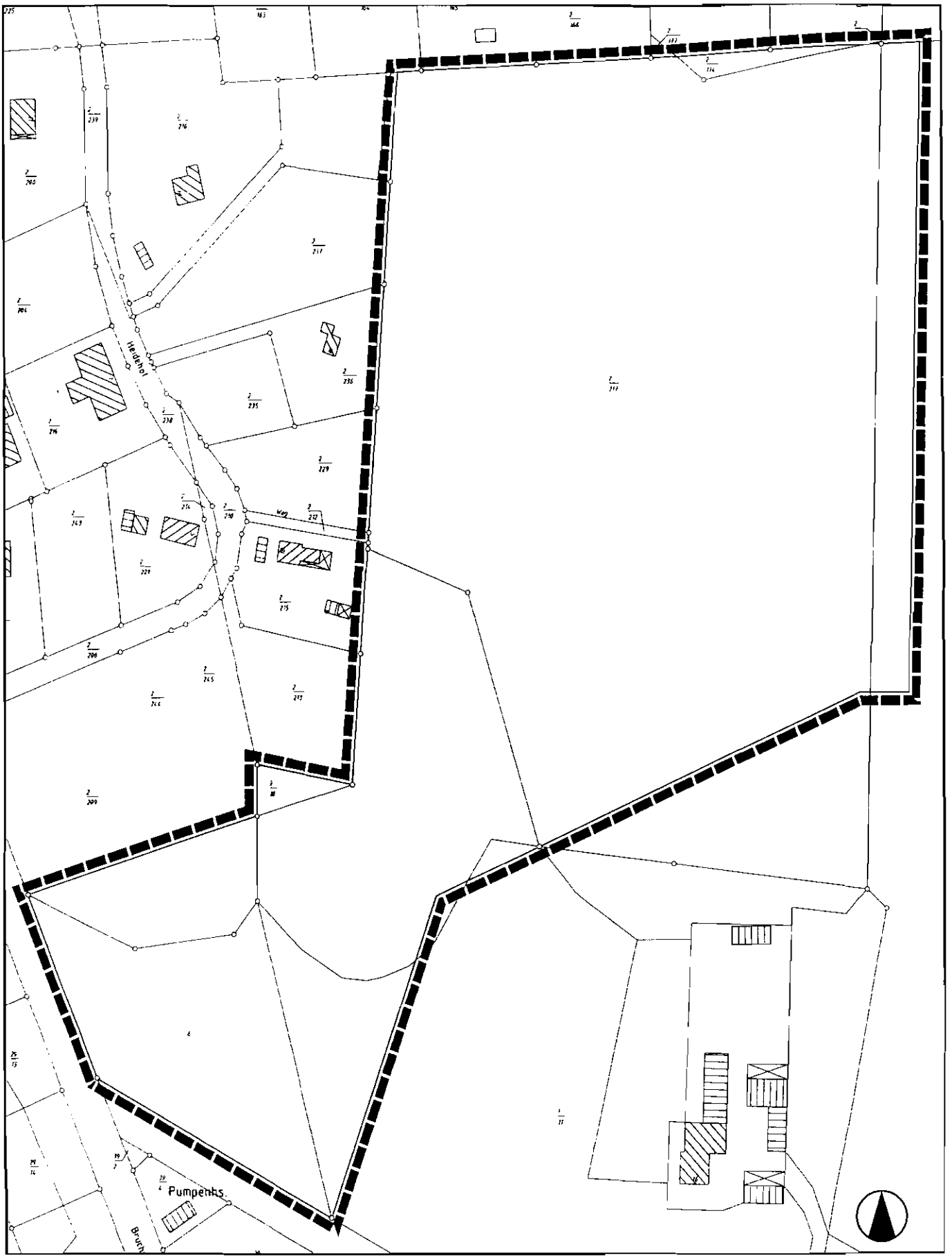
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes leiten quantitative Veränderungen der vorhandenen Nutzungsstruktur ein.

Die Planung führt zu folgenden quantitativen Veränderungen:

- durch den Bebauungsplan werden ca. 34 Grundstücke bei Grundstücksgrößen um 1000 qm ermöglicht.

Setzt man eine Wohnbelegungsdichte von ca. 3,5 Personen pro Grundstück/ Wohneinheit an, so ermöglicht dieses Baugebiet die Zunahme der Bevölkerung in einer Größenordnung von bis zu 100 Personen.

GEMEINDE WINSEN (ALLER) - ORTSTEIL THÖREN B-PLAN NR.7 - "ÖSTLICH VOM HEIDEHOF"



GELTUNGSBEREICH M 1 : 2.500

4.0 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Der Planungsraum bindet in die Ortslage von Thören, die aus unterschiedlichen Siedlungsteilen besteht, ein. Die Lage des Gebietes führt dazu, dass die bestehenden Teile stärker zusammenwachsen. Dieses ist städtebauliche Absicht und ergibt sich zum einen daraus, dass die Entwicklung südlich der L 180 zu Konflikten mit der dort für die Zukunft noch zu erwartenden landwirtschaftlichen Betriebstätigkeit führt. Zum anderen grenzt dieser Siedlungsbereich schon direkt an den engeren Niederungsbereich der Aller an, so dass unter Berücksichtigung der Belange der Landschaftspflege und des Landschaftsschutzes eine weitere Bautätigkeit südlich der Ortslage nicht möglich ist.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung hat daher die Gemeinde Winsen(Aller) für den Ortsteil Thören die weitere Wohnbauentwicklung am vorgesehenen Standort beschlossen, auch wenn hierdurch Eingriffe in bestehende Waldstrukturen erforderlich werden.

Mit der Entwicklung des Plangebietes ist daher eine wesentliche Veränderung der naturräumlichen Bedingungen verbunden. Die Auswirkungen im Einzelnen werden im Nachfolgenden näher betrachtet.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Entwicklung der Gemeinde Thören in den vergangenen Jahren, in den Fällen, in denen nicht nur kleinteilige Verdichtungen bestehender Strukturen erfolgten, immer nur in den die Ortslage weiträumig umgebenden Waldgebieten stattfinden konnte.

4.1 BESTANDSBEWERTUNG

Die Gemeinde Winsen (Aller) hat aufgrund der Größenordnung der Eingriffe, die mit dem Bebauungsplan Nr. 7 verursacht werden, im Vorfeld der Planungen eine landschaftspflegerische Begleitstudie erarbeiten lassen, die sich mit den einzelnen Fragestellungen, die bei der Entwicklung des Gebietes aus naturräumlicher Sicht zu beachten sind, auseinandersetzt.

Die vom Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Klaus Freese - Hämelschen Burg im Jahr 1997 erstellte Bilanzierung basiert auf der Bewertung nach dem vom Nieders. Landesamt für Ökologie (NLÖ) entwickelten "Modell BREUER". Die von der Gemeinde daraus abgeleiteten Maßnahmen beziehen sich auf die im Gemeindegebiet allgemein angewandten Regeln des Berechnungsmodells Rheinland-Pfalz.

BIOTOPTYPEN IM BEREICH DES B-PLANES "ÖSTLICH VOM HEIDEHOF"

Als Grundlage für die Erfassung der Biotoptypen dient der 'Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, DRACHENFELS 1994. Danach ist ein Biotoptyp "ein vegetationstypologisch und/oder landschaftsökologisch definierter und im Gelände wiedererkennbarer Landschaftsausschnitt. Der Biotoptyp fasst solche Biotope zusammen, die hinsichtlich wesentlicher Merkmale übereinstimmen". Die Erfassung beschränkt sich daher auf die kennzeichnenden Pflanzenarten. DRACHENSFELS: "Für die Zuordnung der Biotoptypen sind nicht einzelne Pflanzenvorkommen entscheidend. Vielmehr muss der Bestand in der Gesamtheit seiner Eigenschaften angesprochen werden und mit den Kartiereinheiten (des Kartierschlüssels) verglichen werden." Maßnahmen = Empfehlung des Verfassers *hpnV == heutige potentiell natürliche Vegetation: Das Standortpotential als Lebensraum für Pflanzen, das sich aus einem Zusammenwirken der Faktoren Boden, Wasser und Klima ergibt, lässt sich veranschaulichen durch die Vegetationsdecke, die sich einstellen würde, wenn der Einfluss menschlicher Bewirtschaftungs- und Kulturmaßnahmen heute ausgeschaltet würde. Als Fachbegriff für die Endstufe der dann einsetzenden pflanzlichen Besiedlung wurde die "heutige potentiell natürliche Vegetation" (hpnV.) geprägt. Die für den Planungsraum mit seinen nährstoffarmen Sanden anzunehmende Endstufe der Vegetationsentwicklung wären Eichen-Mischwälder (Betulo-Quercetum)

Teilfläche Nr. 1

Grünland:

kleinflächiger Wechsel von feuchten Schlenken GMF) und trockenen Flächen mit Anklängen an Halbtrokkenrasen (GIT) mit Schafgabe (Achillea millefolium) und Habichtskraut (Hieracium spec.)

Vorbelastungen: nicht erkennbar

Bewertung:

intensiv, als hofnahe Weidefläche genutzt, daher als Grünland-Biotop von geringer Bedeutung, keine Vorkommen bedrohter Arten

nach BREUER: bedingt naturferner Biotoptyp = Wertstufe 2

Teilfläche Nr. 2

Extensiv-Rasen-Einsaat (G R E) im Übergang zu Sand-Magerrasen (RSZ) mit kleinflächigen Beständen von Besenheide (Calluna vulgaris) und Aufkommen von Sand-Segge (Carex arenaria) im Zentrum Sämlingsgruppen der Waldkiefern (Pinus silvestris), 2-3 m hoch

Vorbelastungen: regelmäßige Mahd

Bewertung:

gärtnerisch beeinflusste Grünland-Gesellschaft, in den Randbereichen Anpflanzung von Fremdgehölzen: 2-reihige Reihenpflanzung mit Serbischer Fichte (Picea ornorica) und 1 Solitär 5-6 m hoch: amerikanische Stechfichte (Picea pungens Glauca) nach BREUER: naturferner Biotoptyp, = Wertstufe 3

Teilfläche Nr. 3

Biotoptvp:

Kiefern-Eichen-Birken-Wald armer, trockener Sandböden (WKT)

Gehölzbestand:

Lockerer Restwald bzw. Mantelgehölz aus: Stieleichen (Quercus robur) d bis 30 cm Sandbirken (Betula verrucosa) d bis 20 cm Waldkiefern (Pinus silvestris) d bis 30 cm

Vorbelastungen: nicht erkennbar

Bewertung:

kleinflächiger aber gesunder Bestand, unmittelbar an Wohnbauflächen angrenzend nach BREUER: halbnatürlicher Biotoptyp = Wertstufe 1

Teilfläche Nr. 4

Biotoptyp:

Birken-Pionierwald (WPB)

Gehölzbestand:

über 50 % Anteil von Sandbirken (Betula verrucosa) d= 8 bis 20 cm, einzelne Waldkiefern (Pinus silvestris) d bis 30 cm, schwach entwickelte Strauchschicht, Krautschicht: aus den Arten der hpnV*:

- 70 % Schafschwingel (Festuca ovina)
- 20% Preiselbeere (Vaccinium vitis-idaea)
- 10 % Drahtschmiele (Deschampsia flexuosa)
- Horste von Breitwedel-Domfarn (Dryopteris dila-

tata) sowie Teilflächen mit " Brombeere (Rubus fruticosus)

Vorbelastungen: nicht erkennbar

Bewertung:

gesunder jedoch artenarmer Bestand, als 1. Waldstadium im Zuge der Sukzession. Da unmittelbar an Wohnbauflächen angrenzend von geringem Biotopwert

nach BREUER: bedingt naturferner Biotoptyp = Wertstufe 2

Teilfläche Nr. 5

Kiefernwald armer, trockener Standorte (WKT),

Baumschicht:

- 90% Waldkiefer (Pinus silvestris) d = 15-30 cm, h == 15m
- 5 % Steileiche, d bis 50 cm, h bis 20 m
- 5 % Sandbirken (Betula verrucosa) d bis 20 cm
- vereinzelt Traubeneiche (Quercus petraea)

Strauchschicht:

Sämlinge der Baumarten der potentiell natürlichen Vegetation, bis 3,0 m hoch, mit folgenden Anteilen: in der nördlichen Hälfte:

- 50 % Stieleichen (Quercus robur) d bis 8 cm
- 40 % Sandbirke (Betula verrucosa) d bis 10 cm
- 5 % Eberesche (Sorbus aucuparia)
- 5 % Faulbaum (Rhamnusfrangula)

Krautschicht: aus den Arten der hpnV*:

- Preiselbeere (Vaccinium vitis-idaea)
- Schafschwingel (Festuca ovina)
- Drahtschmiele (Deschampsia flexuosa)
- Horste von Breitwedel-Dornfarn (Dryopteris dila-tata)
- Brombeere (Rubus fruticosus)

Vorbelastungen: nicht erkennbar

Bewertung:

forstlich beeinflusste Waldgesellschaft, bereits fortgeschrittenes Stadium der Sukzession: deutliche Entwicklung zur Waldgesellschaft der hpnV*. nach BREUER: halbnatürlicher Biotoptyp) = Wertstufe 1

Teilfläche Nr. 6

Biotoptyp:

Waldlichtungsflur basenarmer Standorte (UWA)

Vegetationsbestand:

Nach Herstellung einer Kahlschlagfläche (Brandschutzstreifen) von ca. 15 m Breite hat sich eine dichte Staudenflur mit dominierendem Anteil von Reitgras (Calamagrostis epigejos) entwickelt; zusätzlich Sämlingsaufkommen von Sandbirken (Betula verrucosa) und vereinzelt auch späten Traubenkirschen (Prunus serotina)

Vorbelastungen: nicht erkennbar

Bewertung:

erstes Sukzessions-Stadium nach Kahlschlag auf Flächen einer Monokultur nach BREUER: bedingt naturferner Biotoptyp = Wertstufe 2

Teilfläche Nr. 7

Brandschutzstreifen mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien:

nördliche Hälfte: Waldlichtungsflur basenarmer Standorte (UWA) mit einer Bodendecke aus Calamagrostis epigejos

südliche Hälfte: Birken-Pionierwald (WPB) mit Sämlingsaufkommen von Sandbirken (Betula verrucosa) und späten Traubenkirschen (Prunus serotina)

Vorbelastungen: nicht erkennbar

Bewertung:

Sukzessions-Stadien nach Kahlschlag auf Flächen eines strukturarmen Forstes nach BREUER: bedingt naturferner Biotoptyp = Wertstufe 2

Teilfläche Nr. 8

Biotoptyp: Kiefernforst (WZK)

Baumschicht: 100% Waldkiefer (Pinus silvestris) d = 30-40 cm, h == 12-15 m

Strauchschicht: nicht vorhanden

Krautschicht: schwach entwickelt, vorwiegend Flechten, nach Süden auch Moos-Teppiche

Vorbelastungen: hoher Anteil von Totholz im oberen Kronenraum

Bewertung: strukturarmer Forst

nach BREUER: bedingt naturferner Biotoptyp = Wertstufe 2

Teilfläche Nr. 9

Biotoptvp: Kiefernforst (WZK)

Baumschicht: 100% Waldkiefer (Pinus silvestris) d == 5-10 cm, h = 5-6 m (Stangenholz)

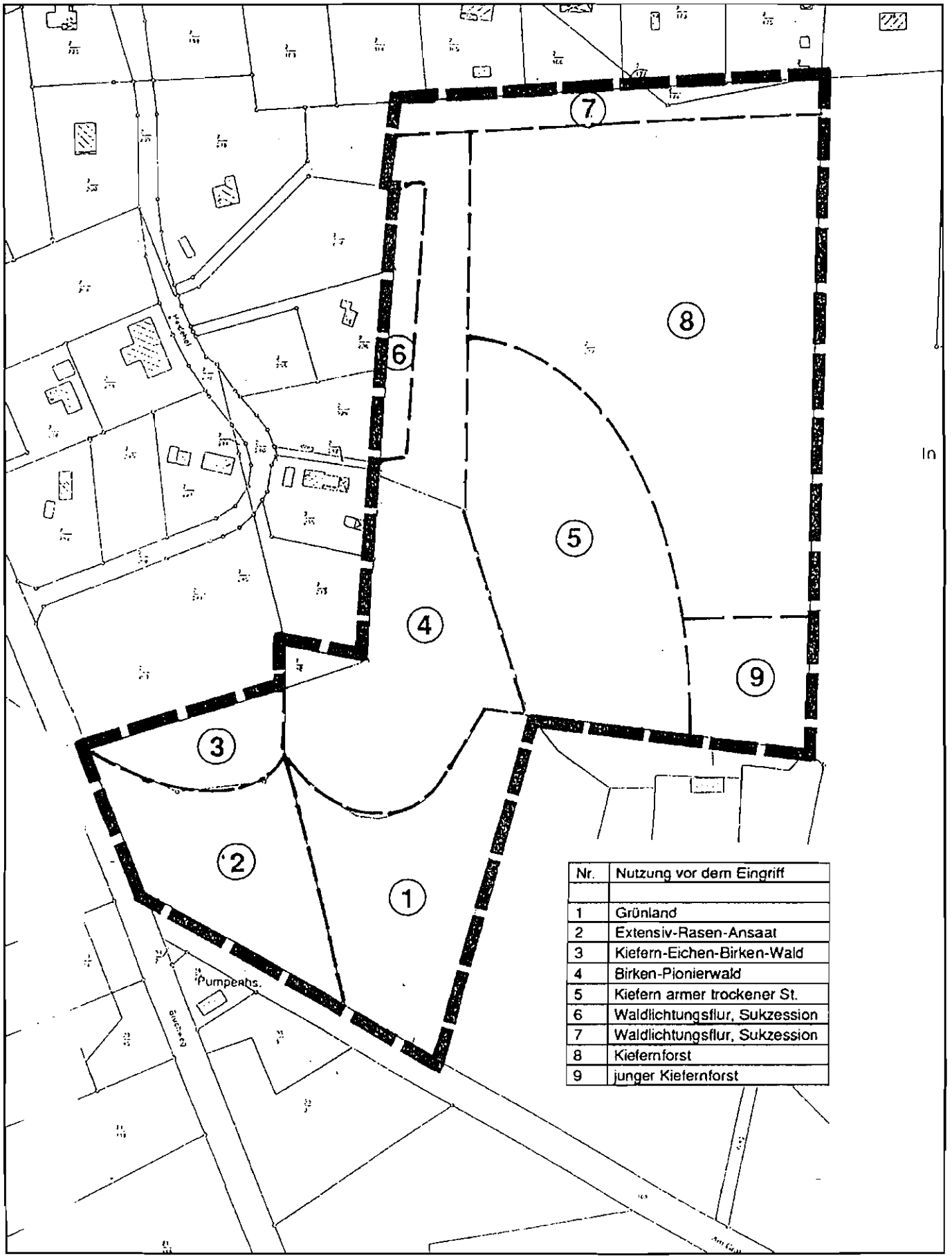
Strauchschicht: nicht vorhanden Krautschicht: schwach entwickelt

Vorbelastungen: bisher keine Durchforstung, hoher Anteil von Totholz im unteren Kronenraum

Bewertung: sehr strukturarmer, junger Forst nach BREUER: bedingt naturferner Biotoptyp = Wertstufe 3

Übersicht: Wert der Biotoptypen

GEMEINDE WINSEN (ALLER) - ORTSTEIL THÖREN B-PLAN NR.7 - "ÖSTLICH VOM HEIDEHOF"



Nr.	Nutzung vor dem Eingriff
1	Grünland
2	Extensiv-Rasen-Ansaat
3	Kiefern-Eichen-Birken-Wald
4	Birken-Pionierwald
5	Kiefern armer trockener St.
6	Waldlichtungsflur, Sukzession
7	Waldlichtungsflur, Sukzession
8	Kiefernforst
9	junger Kiefernforst

BIOTOPTYPEN (Freese - Hämelschen Burg)

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Vorhabensebene und Planung: F-Plan-Änderung und B-Plan „Östlich vom Heidehof"

Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und werte		Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung	Ausgleichs-Maßnahmen	Ersatz-Maßnahmen
Schutzgut	Ausprägung Größe und Wert				
Arten und Lebens-gemeinschaften (Biotoptypen/ gefährd. Pflanzen- u. Tierarten)	8.200 m² naturnahe oder halbnatürliche Biotoptypen = Wertstufe1 34.200 bedingt naturferne Biotoptypen = Wertstufe 2 5.600 m² naturferne Biotoptypen = Wertstufe 3 keine Vorkommen gefährdeter Arten	Umnutzung von 8.200 m² naturnahen Biotoptypen: Umwandlung von Wald in Hausgärten vorher: Wertstufe 1 nachher Wertstufe 2 = erhebl. Beeinträchtig.	Verzicht auf dichtere Bebauung: GRZ nur 0,25	unvermeidbare erhebl. Beeinträchtigungen bleiben bestehen: Ausgleichsmaßnahm. erforderlich Kompensationsbedarf: 1:0,5 = 4.100 m²	z.B. Umwandlung von 4.100 m² Acker in Laubwald
Boden	48.000 m² nicht oder nur geringfügig überprägter Naturboden = Wertstufe 1	Versiegelung von 12.000 m² Wald- u. Grünlandboden möglich (bei GRZ 0,25) vorher: Wertstufe 1 nachher: Wertstufe 2 = erhebl. Beeinträchtig.	Begrenzung der Versiegl durch Festsetzung einer GRZ von nur 0,25 Sicherg. d. Oberbodens unvermeidbare erhebl. Beeinträchtigungen bleiben bestehen: Ausgleichsmaßnahm. erforderlich	Kompensationsbedarf für 12.000 m² : 1:0,5 = 6.000 m²	Renaturierung von 6.000 m² intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen
Wasser	20.000 m² sehr wenig beeinträchtigte Grundwassersituation (unter Mischwald u. Lichtung) = Wertstufe 1 28.000 m² beeintr. Grundwassersituation (unter Grünland u. Forst) = Wertstufe 2	Verlust an Sickerfläche für Grundwasserneubildg auf 12.000 m² Wald vorher: Wertstufe 1 nachher: Wertstufe 2 = erhebl. Beeinträchtig.	Begrenzung der Versiegl durch Festsetz. GRZ 0,25 unvermeidbare	Ausgleichsbedarf 1:1 = 12.000 m² ; Maßnahmen: Schaffung von Versickerungsanlagen; weiterer Ausgleichsbedarf wird durch Maßnahmen für Arten und Lebensgemeinschaften gedeckt.	nicht erforderlich
Luft	48.000 m² wenig beeinträcht. Klimabereiche (Wald u. Grünland) = Wertstufe 2	Beseitigung von 12.000 m² Wald, Großbäume bleiben z.T. erhalten; Anlage von Gärten mit Verdunstungspotential vorher: Wertstufe 2 nachher Wertstufe 2 = keine erhebl. Beeintr.	Erhaltung vieler Großbäume als Schattenspender mit Verdunstungspotential	nicht erforderlich	nicht erforderlich
Landschaftsbild	Kriterium: naturraumtyp. Vielfalt und Eigenart 15.000 m² Bereiche mit natürlicher, traditioneller Landnutzung (Mischwald und Weide) = Wertstufe 1 23.000 m² mit überformtem Landschaftsbild (strukturarmer Forst) = Wertstufe 2	Bebauung auf 15.000 m² in Bereichen bisher freier Landschaft vorher: Wertstufe 1 nachher Wertstufe 2 erhebl. Beeinträchtigung	Verzicht auf Inanspruchnahme von Bereichen mit besonderer Bedeutung, Erhaltung von Großbäumen des Waldbestandes Vorgaben für einen ortstypischen Baustil und landschaftsgerechte Bepflanzung	Ausgleichsbedarf wird durch Maßnahmen für Arten und Lebensgemeinschaften gedeckt.	nicht erforderlich

BIOTOPBEWERTUNG (Freese - Hämelschen Burg)

Nr.	Nutzung vor denn Eingriff	Flächen in den Wertstufen		
		1	2	3
1	Grünland		5.700	
2	Extensiv-Rasen-Ansaat			3.500
3	Kiefern-Eichen-Birken-Wald	1.000		
4	Birken-Pionierwald		8.000	
5	Kiefern armer trockener St.	6.000		
6	Waldlichtungsflur, Sukzession		1.000	
7	Waldlichtungsflur, Sukzession		2.000	
8	Kiefernforst		16.000	
9	junger Kiefernforst			1.600
Gesamt (1-9) Wertstufen 1-3		7.000	32.700	5.100

Gesamtfläche: 44.800 qm

BILANZ:

Arten und Lebensgemeinschaften: Bei Realisierung der geplanten Festsetzungen werden 8.200 qm Mischwald (halbnatürliche Biotoptypen = Wertstufe 1) in Siedlungsflächen mit Hausgärten (bedingt naturferne Biotoptypen = Wertstufe 2) umgewandelt.

Boden:

Bei voller Ausnutzung der festgesetzten GRZ von 0,25 können 12.000 qm offener Waldbodenflächen (Wertstufe 1) überbaut werden. (Anteil der versiegelten Fläche < 50 % = Wertstufe 2)

Durch Überbauung gehen 12.000 qm Versickerungsflächen für die Grundwasserneubildung verloren. Bei dezentraler Versickerung aller nicht schädlich verunreinigten Niederschläge wird jedoch ein erheblicher Verlust für die Grundwasserneubildung verhindert und der Eingriff ausgeglichen.

Luft/Klima:

Die Versiegelung von 12.000 qm Wald und Grünland führt zu keiner Beeinträchtigung des Kleinklimas, da ein Großteil der Altbäume erhalten bleibt und großflächig neue Gärten angelegt werden.

Landschaftsbild:

Durch Umwandlung von Mischwald und Weideland gehen ca. 15.000 qm an Fläche verloren, die für den Naturgenuss und das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung waren. Als Kompensationsleistung können nach BREUER die Ersatzmaßnahmen für Arten und Lebensgemeinschaften angerechnet werden.

Der Verpflichtung zur Schaffung von Ersatzflächen nach dem Landeswaldgesetz wird im Bebauungsplan durch die Darstellung der Flächen für die Ersatzaufforstung in der Begründung und durch ergänzende textliche Festsetzung nachgekommen.

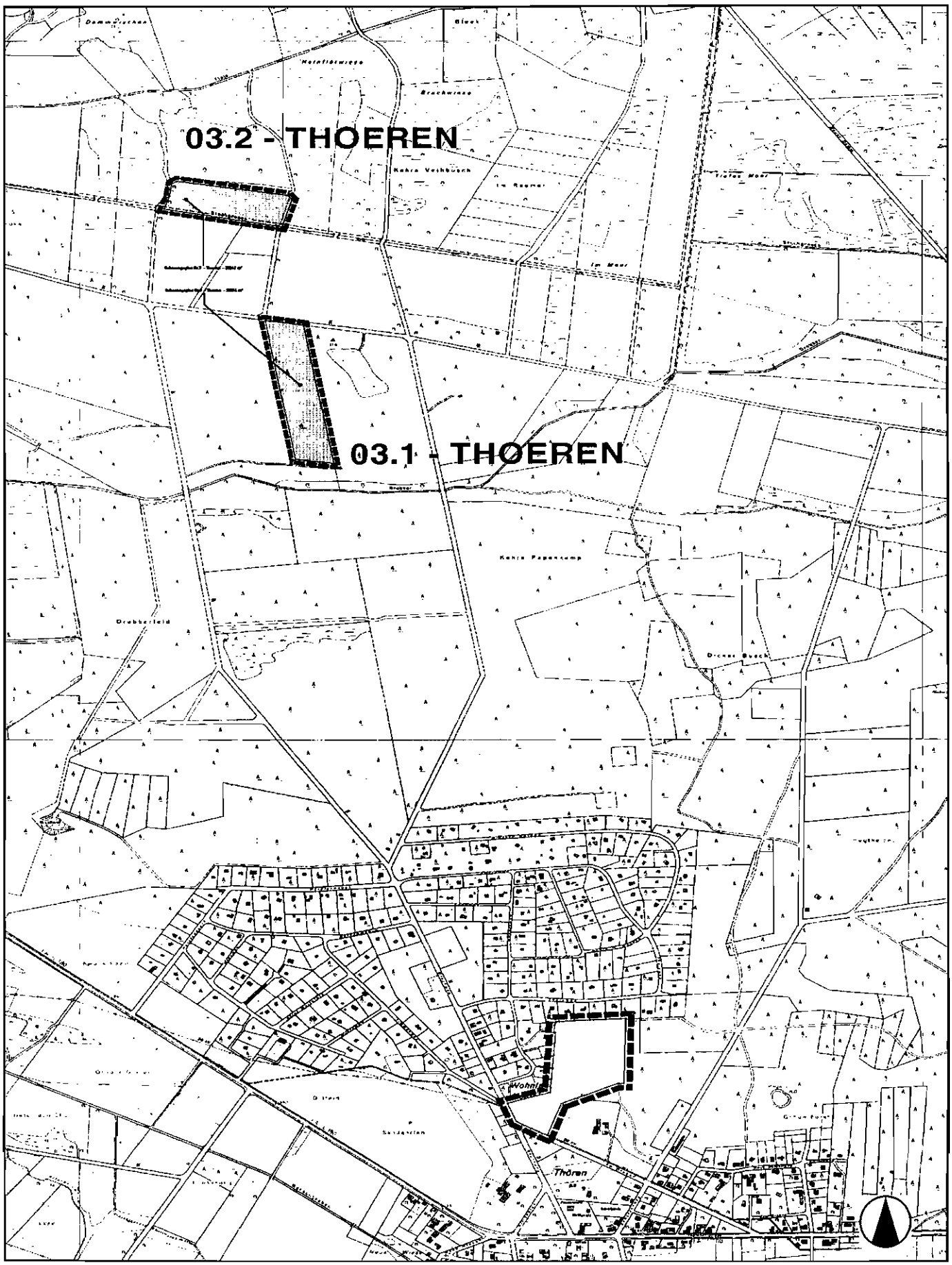
Die Größenordnung der Fläche beträgt in ha

Ersatzaufforstungsfläche Thören 3.1	3,7
Ersatzaufforstungsfläche Thören 3.2	2,5

Mit den Ersatzaufforstungen werden wertvolle Naturräume geschaffen, die zur Kompensation des Eingriffs auch nach dem Landesnaturschutzgesetz geeignet sind.

Die Gemeinde Winsen geht bei der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 7 Ortsteil Thören davon aus, dass die Kompensation des Eingriffs durch die als Ersatzaufforstung vorgesehenen Flächen entsprechend den nachfolgend aufgeführten Berechnungen vorgenommen werden kann.

GEMEINDE WINSEN (ALLER) - ORTSTEIL THÖREN B-PLAN NR.7 - "ÖSTLICH VOM HEIDEHOF"



Ausgleichsflächen für die Ersatzaufforstung **M 1 : 20.000**

BEWERTUNG DER BESTANDSSITUATION

Nr.	Größe	Faktor	Nutzungsart - Anteil	Ertragswert HA x WERT x ANTEIL
1	3,91	0.3	- Intensive Land- /Forstwirtschaft	1,17
2	0,57	0.7	- extensive Grünlandnutzung	0,40
Summe				1,57

BEWERTUNG DER PLANUNGSSITUATION

Nr.	Größe	Faktor	Nutzungsart - Anteil	Ertragswert HA x WERT x ANTEIL
1	0,04	0.4	- Kinderspielplätze	0,02
2	0,22	0.7	- Sozialbrache/Sukzessionsfläche	0,15
3	0,51	0.0	- Verkehrsfläche	0,00
4	0,02	0.1	- wassergebundene Decke	0,00
5	0,01	0.1	- wassergebundene Decke	0,00
6	0,79	0.4	- unversiegelter Anteil - 0.4	0,13
7	1,38	0.4	- unversiegelter Anteil - 0.4	0,22
8	0,75	0.4	- unversiegelter Anteil - 0.4	0,12
9	0,27	0.4	- unversiegelter Anteil - 0.4	0,04
10	0,49	0.4	- unversiegelter Anteil - 0.4	0,08
Summe				0,76

Zusammenfassung

Die Lage der Flächen ist der Karte zu den Ausgleichsflächen zu entnehmen.

Mit den Ausgleichsmaßnahmen werden aus ökologisch geringwertige, strukturarme Forste wertvolle neue Wald-Biotope geschaffen.

Diese forstlichen Maßnahmen stellen somit auch Kompensationsleistungen im Sinne des Naturschutzes dar.

Entsprechend dem für Kompensationsmaßnahmen innerhalb der Gemeinde Winsen(Aller) angewandten Berechnungsmodell (Rheinland-Palz) ergibt die Bilanz folgende Ergebnissen:

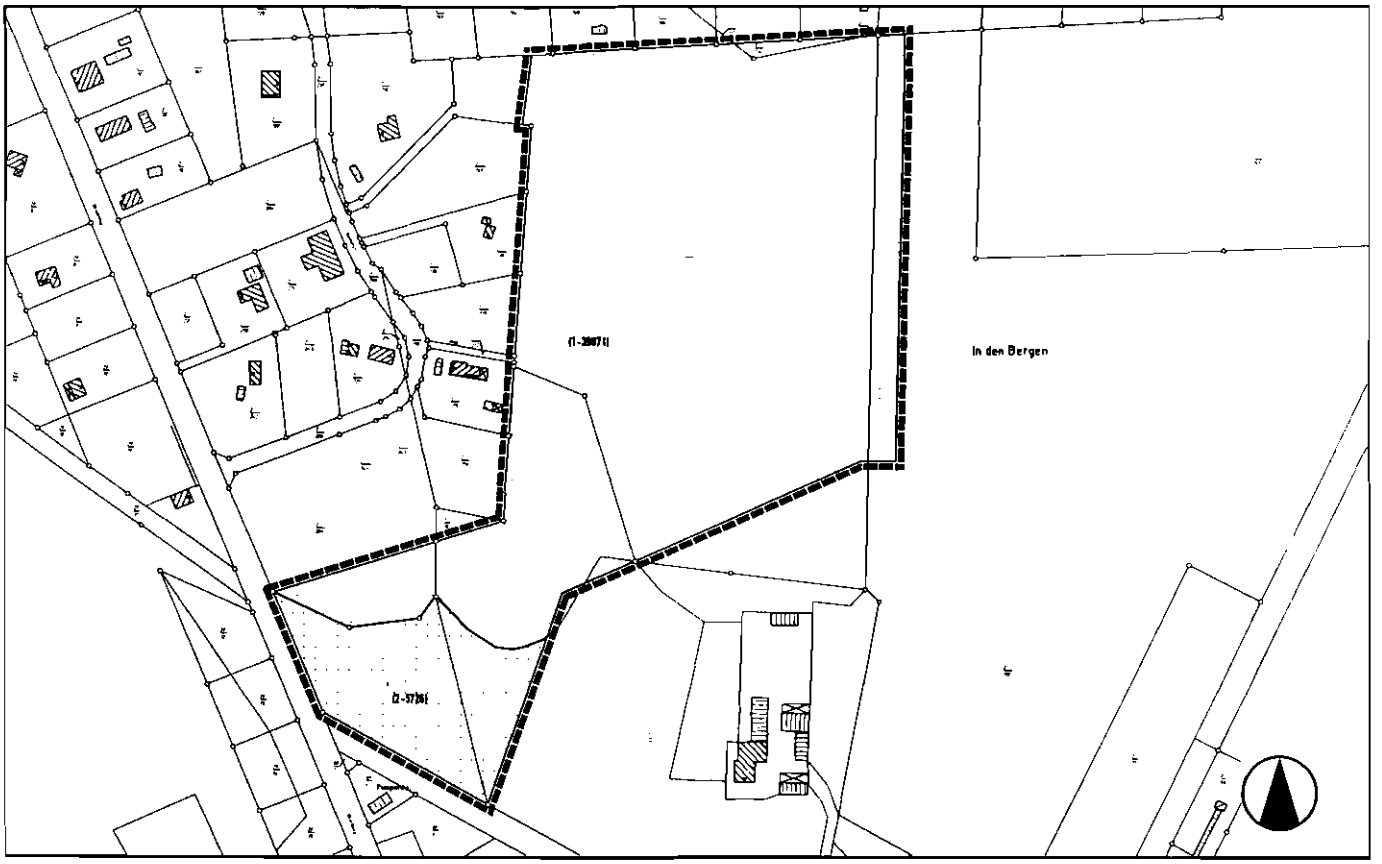
Bestandsbewertung	1,57
Planungsbewertung	0,76
Differenz	0,81

Dieser Fehlbedarf erfordert die Aufwertung einer ca. 2,7 ha großen forstwirtschaftlich genutzten Fläche der Bewertungsstufe 0,3 in eine naturnahe Waldfläche der Bewertungsstufe 0,6.

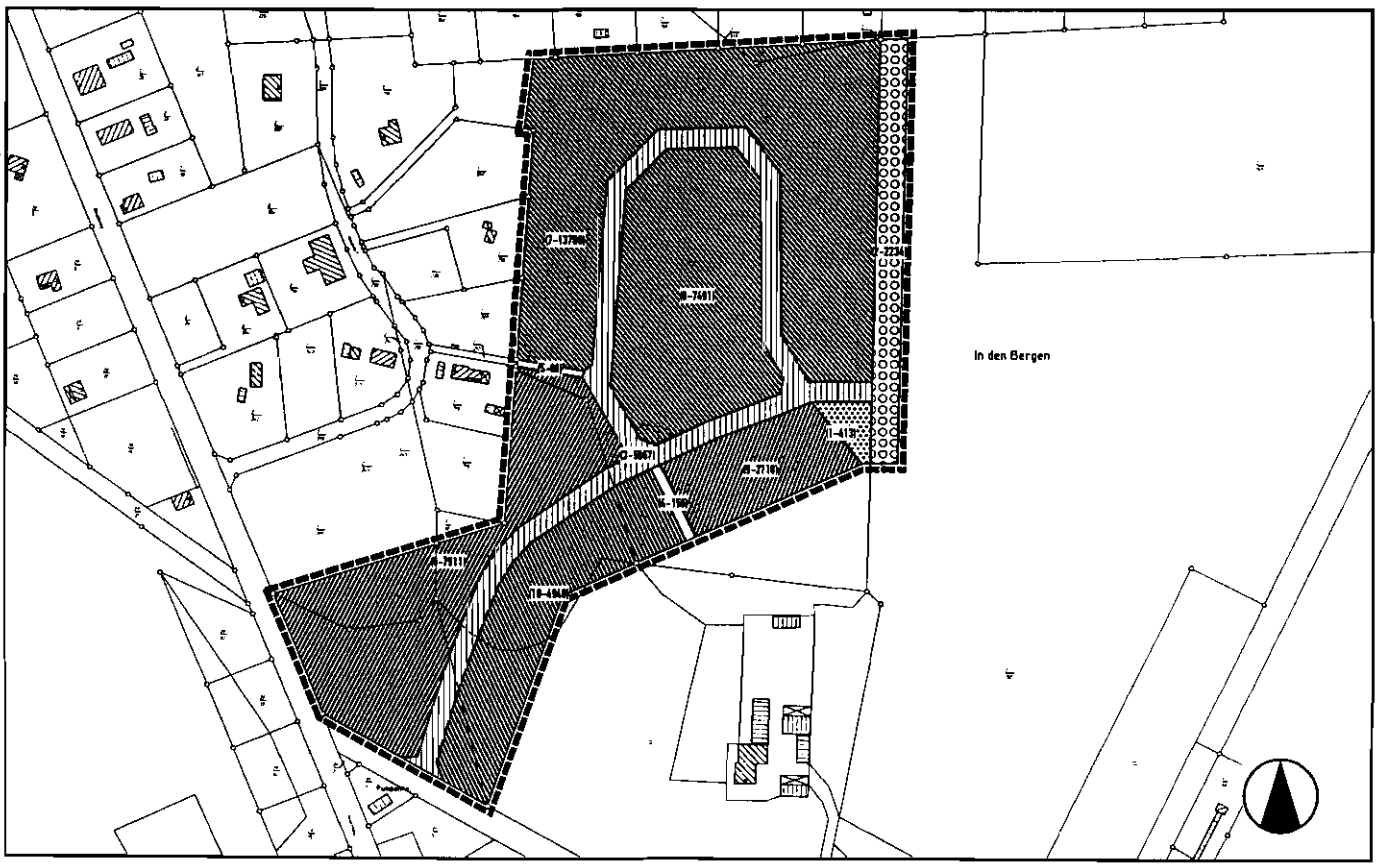
2,7 ha x Aufwertungsfaktor (0,6 - 0,3) = 0,81

Die Größenordnung der Ausgleichsmaßnahme wird durch die als Aufforstungsfläche vorgesehenen Bereiche 3.1 und 3.2 mehr als erforderlich abgedeckt.

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.



Bilanzierung Bestandssituation **M 1 : 3.333**

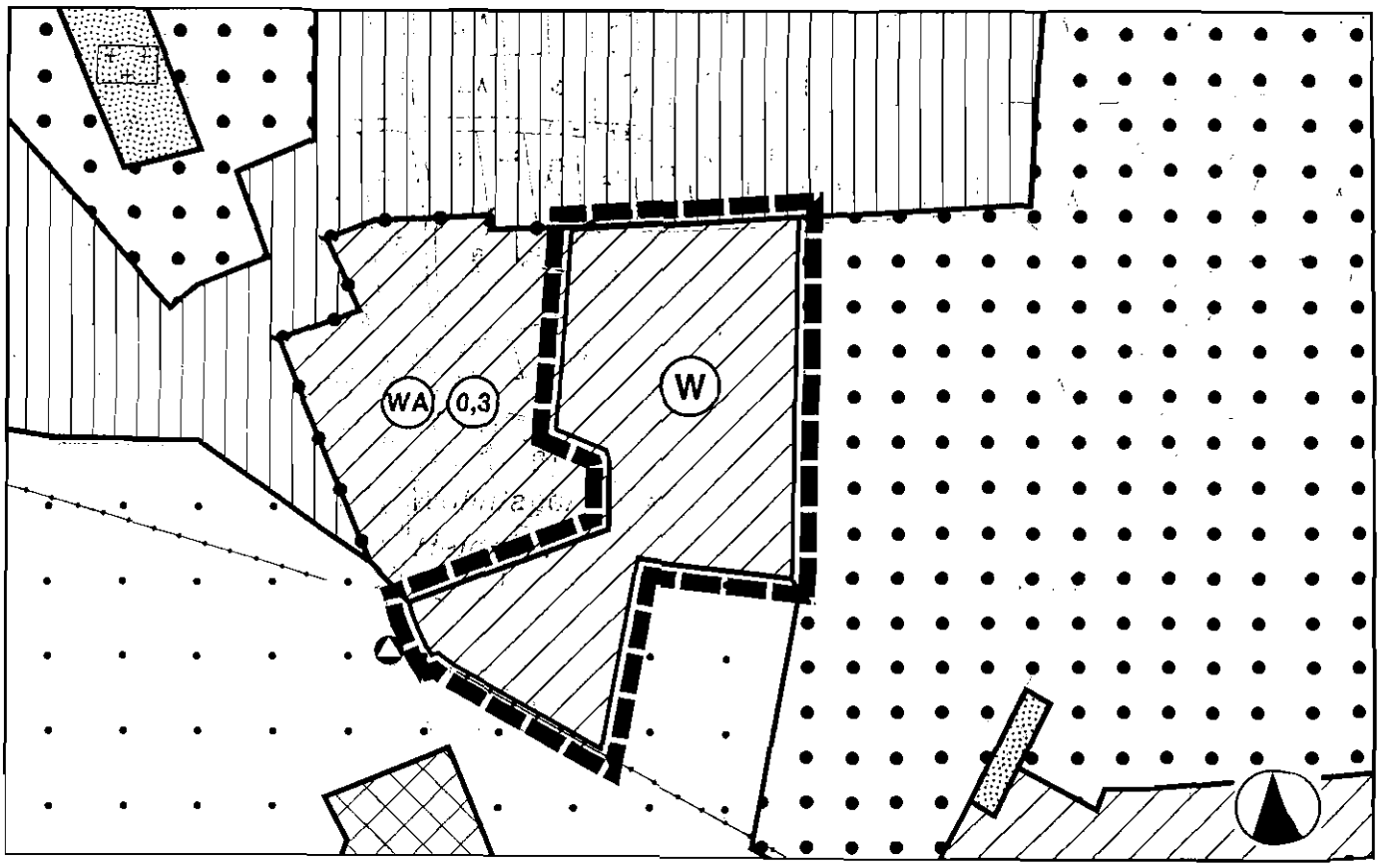


Bilanzierung - Planung **M 1 : 3.333**

5.0 EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE WINSEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 für den Ortsteil Thören lässt sich aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ableiten.

Die Gemeinde Winsen (Aller) geht daher davon aus, dass die Übereinstimmung der Planung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend § 8 BauGB gegeben ist.



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 5.000

6.0 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist in die Siedlungslage eingebunden und grenzt im Süden an öffentliche Straßen an.

Die im Plangebiet zu verlegende Erschließungsleitungen können problemlos an die in den tangierenden Straße Am Graben liegende Leitungsnetze angeschlossen werden. Kapazitätsgrenzen werden hierbei nicht erreicht.

6.1 ELEKTRIZITÄT

Die Stromversorgung Osthannover GmbH bekundet, dass die Stromversorgung des Baugebietes sichergestellt werden kann. Die Fragen im einzelnen sind im Zusammenhang mit der Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen zu klären.

6.2 WASSERVERSORGUNG

Die Gemeinde Winsen betreibt kein eigenes Wasserversorgungsnetz. Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser wird durch den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der SVO Energie GmbH sichergestellt.

6.3 ABWASSERBESEITIGUNG

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

6.4 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser ist über die Bodenoberfläche innerhalb des Grundstückes zu versickern (Flächen-, Mulden- oder Beckenversickerung).

Die Bedarfsflächen für die erforderlichen Versickerungsanlagen von ca. 40 qm pro Grundstück sind von der Bebauung bzw. von jeder anderweitigen Nutzung auszuklammern.

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 sichergestellt.

Der Grundschutz an Löschwasserbedarf muss für dieses Baugebiet mind. 800 l/min betragen. Es sind in einem Abstand von mind. 250 m Löschwasserentnahmestellen in der öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen und entsprechend zu beschildern.

Bei Straßenführungen mit Gegenverkehr darf die lichte Fahrbahnbreite 5,50 m nicht unterschreiten. Kurven und Wendehämmer sind gem. NBauO § 6 bzw. DV NBauO § 2 mit den entsprechenden Mindestradien herzustellen.

Die Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr müssen ständig freigehalten werden und dürfen durch Einbauten nicht eingeengt sein. Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen mind. 6 m breit und 10 m tief sein und sind ständig freizuhalten. Außerdem müssen sämtliche Trassen, auf denen sich Feuerwehrfahrzeuge bewegen oder aufstellen, ausreichend befestigt werden. Hierfür ist eine Achslast von mind. 12 t anzunehmen.

6.7 GASVERSORGUNG

Die Stromversorgung Osthannover GmbH ist zuständig für die Versorgung des Baugebietes mit Gas.

6.8 ALTLASTEN

Altablagerungen von Haus- und Gewerbemüll sind in dem Plangebiet und der näheren Umgebung nicht bekannt und wurden bisher nicht von anderer Seite bekannt gemacht.

6.9 BOHRUNGEN

Innerhalb des Plangebietes "Östlich vom Heidehof" befindet sich die verfüllte Bohrung Thören 64.

Die Bohrung hat einen Schutzkreis mit einem Radius von 5.0 m.

Dieser Schutzkreis ist von Bebauung freizuhalten und innerhalb der entsprechenden Sicherheitspfeilern nicht abzugraben.

6.10 KOSTEN

Die Erschließung wird erstellt und entsprechend den Regelungen zu den Erschließungsbeiträgen abgerechnet.

Die auf die Gemeinde zukommenden Anteile werden in die Haushaltsplanung eingestellt.

6.11 TELEKOMMUNIKATION

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Technikniederlassung Magdeburg, Sägemühlenstraße 6, in 29221 Celle, Ressort BBN 28, Telefon (05141)17-918, so früh wie möglich (möglichst 3 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt wird.

7.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND FESTSETZUNGEN

7.1 ERSCHLIESSUNG

Das Baugebiet muss, da bei der Entwicklung der angrenzenden Bereiche keine direkten Verflechtungsmöglichkeiten vorgesehen wurden, als eigenständiges Baugebiet entwickelt werden.

Lediglich der im westlich angrenzenden Bereich vorhandene Fußweg kann aufgenommen werden und durch das Baugebiet in das östlich angrenzende Waldstück eine Verbindung herstellen.

Für zukünftige Entwicklungen sieht der Bebauungsplan darüberhinaus eine nach Osten geführte Wegeverbindung vor. Diese ist einmal erforderlich, um ein direkten fahrtechnisch einwandfreien Zugang zum Brandschutzstreifen zu gewährleisten. Zum anderen ist, falls eine weitere Entwicklung in Thören zu einem späteren Zeitpunkt in Erwägung gezogen wird, die östlich angrenzende Fläche für eine zukünftige Wohnbauentwicklung geeignet. Über diese Fläche wird dann die durch den jetzt vorliegenden Bebauungsplan schon begonnene Verbindung zwischen den der alten Ortslage und den neu entstandenen Wohnhausgebieten vervollständigt werden.

Zum angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb wird ein genügend großer Abstand gehalten, der die betriebstechnisch erforderlichen Abläufe innerhalb des Grundstückes auch weiterhin ermöglicht.

Falls in diesem Bereich eine bauliche Entwicklung, die zu einer Verdichtung der hofnahen Flächen führen würden, ansteht, so kann hier ein eigenständiges Erschließungssystem entwickelt werden.

Um auch in diese Richtung zu einem späteren Zeitpunkt eine fußläufige Verbindung zu erhalten, sieht der Bebauungsplan ein Vorhaltefläche für einen Fuß- und Radweg in Richtung Süden vor.

7.2 BRANDSCHUTZMASSNAHMEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht größere Waldflächen ein und grenzt im Osten auch zukünftig an weiterbestehende Waldgebiete an.

Entsprechend den Regelungen zur Vermeidung von Waldbränden wird hier ein Brandschutzmaßnahmenbereich vorgehalten, der eine Breite von 25 m aufweist. Dieser Bereich ist in einen privaten Bereich,

der von Bebauung freibleibt und in einen, in dem Pflanzmaßnahmen nur in dem Umfang möglich und zulässig sind, wie sie die Eignung dieses Bereiches für Brandschutz nicht einschränken, aufgeteilt.

Der private Bereich gehört zum Garten, der an den Wald angrenzenden Bebauung und verbleibt im privaten Eigentum.

Diesem Bereich vorgelagert wird ein weiterer Streifen, der in seiner Charakteristik der Waldrandstruktur angepasst wird, in seinen einzelnen Ausprägungen jedoch die Möglichkeit zur Realisierung aller erforderlichen Maßnahmen zum Brandschutz zulässt.

7.3 ART UND MASS DER NUTZUNG

GESCHOSSZAHL

Das Umfeld des Planungsraum wird von eingeschossiger Bebauung geprägt. Entsprechend wird auch für den neu zu entwickelnden Bereich eine eingeschossige Bebauung vorgesehen.

Zur Absicherung der hieraus resultierenden Gebäudehöhe sieht der Bebauungsplan noch die Festsetzungen der maximalen Traufhöhe und der maximalen Firsthöhe vor.

Die Traufhöhe wird mit maximal 4.0 m, die maximale Firsthöhe mit 9.0 m festgesetzt. Dieses ermöglicht kleinere Sockel- und/ oder Drempelzonen.

GRUNDFLÄCHENZAHL

Die Grundflächenzahl berücksichtigt das sich bereits aus der vorhandenen Bebauung ergebende offene Siedlungsbild und wird mit 0,3 festgesetzt. Entsprechend den Regelungen der BauNVO ist bei der Bebauung zu berücksichtigen, dass zusätzlich nur noch weitere 10 % der zukünftigen Grundstücksfläche durch flächenversiegelnde bauliche Anlage, wie Nebengebäude, Terrassen und Garagenzufahrten, angelegt werden dürfen.

Hierdurch wird die Anregung gegeben, Befestigungen - soweit wie möglich - als wassergebundene Decken, die keine Beeinträchtigung für die Grundwasserneubildungsrate mit sich bringen, vorzusehen.

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Die Geschossflächenzahl ist, entsprechend der eingeschossigen Bauweise, ebenfalls mit 0,3 vorgesehen.

Auf der Grundlage der Regelungen der Baunutzungsverordnung in ihrer derzeit wirksamen Fassung ist außerdem der Ausbau des Dachbodens ohne Anrechnung auf die Geschossfläche zulässig.

7.4 BAUWEISEN

Das Umfeld wird durch offene Bauweise gekennzeichnet. Entsprechend sieht der Bebauungsplan ebenfalls eine offene Bauweise vor.

Die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der offenen Bauweise werden durch die Forderung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, dahingehend eingeschränkt, dass keine über die vorgesehene Nutzungsintensivierung hinausgehende Verdichtung wie z.B. Reihenhäuser in diesem Gebiet stattfinden kann.

7.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Innerhalb des Bebauungsplanes werden nur geringe Einschränkungen der Überbauung der Grundstücke vorgesehen. Zum einen ist ein Abstand zur Straße und zum anderen ein Abstand zu den im Bebauungsplan festgeschriebenen Grünzonen vorgesehen. Die Festsetzungen ermöglichen somit eine relativ freie Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück.

Die Regelung, dass Nebenanlagen wie Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, in Verbindung mit der Regelung, dass sie in seitlichen Bauwichen ebenfalls zulässig sind, verhindert Extremlagen dieser Anlagen auf den hinteren Teilen der Grundstücke.

GEMEINDE WINSEN (ALLER) - ORTSTEIL THÖREN B-PLAN NR.7 - "ÖSTLICH VOM HEIDEHOF"

STÄDTEBAULICHER ENTWURF M 1 : 1.000

7.6 KINDERSPIELPLATZ

Innerhalb des Baugebietes werden Flächen in der Größenordnung von 3 ha für Wohnbauzwecke entwickelt. Bei der vorgesehenen Geschossflächenzahl von 0,3 ergibt sich hieraus eine Bebauungsmöglichkeit für Wohnfläche in der Größenordnung von ca. 9.000 qm.

Entsprechend den Regelungen des Nieders. Kinderspielplatzgesetzes ist hierfür eine Spielplatzfläche in der Größenordnung von ca. 200 qm erforderlich.

Im Bebauungsplan wird, da zur Versorgung dieses Gebietes nicht auf einen bereits vorhandenen Kinderspielplatz zurückgegriffen werden kann, ein Kinderspielplatz in der Größenordnung von 400 qm vorgesehen.

Diese Größenordnung liegt einmal deutlich über den Mindestanforderungen, die das Nieders. Kinderspielplatzgesetz mit 300 qm festschreibt. Zum anderen lassen sich so auf dem Kinderspielplatz ausreichende Gehölzanpflanzungen realisieren.

Die Lage des Kinderspielplatzes ist im Osten vorgesehen. Für diesen Standort spricht, dass hier der für den Brandschutz vorgesehene Brandschutzstreifen vorbeiführt.

Über den Brandschutzstreifen ergibt sich eine interne Verbindung, die unabhängig vom Straßennetz geführt ist. Verschiedene Siedlungsteile, die ebenfalls über einen Brandschutzstreifen verfügen, werden über diesen Grünstreifen zusammengeführt.

Weitere Einrichtungen für Kinder stehen im Süden und Südosten des Baugebietes in einer Entfernung von unter 800 m zur Verfügung.

7.7 PFLANZENARTEN

Für die Anpflanzungen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Gehölze zu wählen, um sicherzustellen, dass das neue Baugebiet in angemessener regional-typischer Weise in den bestehenden Siedlungsraum eingegliedert wird.

Für die für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind ausschließlich landschaftstypische Bäume und Sträucher vorzusehen. Die nachfolgende Liste gilt für die zu verwendenden Anpflanzungen als Anhaltspunkt.

1. Bäume I. Ordnung

Acer plantanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus silvatica	- Buche
Fraxinus exelsior	- Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

2. Bäume II. Ordnung

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Prunus avium	- Vogelkirsche

3. Sträucher

Coryllus avellana	- Haselnuss
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Crataegus monogyna	- Weissdorn
(nicht geeignet in Bereichen mit gewerbl. Obstanbau)	
Rhamnus fragula	- Faulbaum
Salix caprea	- Salweide
Ilex aquifolium	- Stechpalme
Sambucus nigra	- Schw.Holunder
Sambucus racemosat	- Traubenholunder
Viburnum opulus	- gem.Schneeball

4. Straßenbäume I. Ordnung

Aps acer 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

PFLANZENLISTE FÜR KINDERSPIELPLÄTZE

Für die Fläche des Kinderspielplatzes sind nur solche Pflanzen und Sträucher anzupflanzen, die nicht giftig sind.

Für die Kinderspielplatzanlagen ist daher, abweichend von der vorgenannten Liste, die nachfolgende positive Pflanzliste anzuwenden:

1. Holzige Pflanzen

Apfel-Arten - Malus floribunda, M. sieboldii
Apfelbeere-Arten - Aroniax prunifolia, A. arbutifolia
Birke-Arten - Betula pendula, B. nana
Brombeere,unbed. - Rubus odoratus, R."Benenden"
Erika-Arten - Ericacarnea,E.cinerea,E.vagans
Erle-Arten - Alnus glutinosa, A. incana
Esche-Arten - Fraxinus excelsior, F. ornus
Fichte-Arten - Picea abies, P. pungens
Fiederspiere - Sorbaria sorbifolia
Fingerstrauch - Potentilla fruticosa
Flieder - Syringa vulgaris
Forsythie - Forsythiax intermedia
Hainbuche - Carpinus betulus
Haselnuss-Arten - Corylus avellana, C. colurna
Heidekraut - Calluna vulgaris
Hortensie-Arten - Hydrangea macrophylla,
- Hydrangea paniculata
Jasmin, Echter - Jasminum nudiflorum
Johannisbeere - Ribes odoratum, R. sanguineum
Kerrie - Kerriajaponica
Kiefer-Arten - Pinus silvest.,P.mugo,P.strobus
Komelkirsche - Comus mas
Lavendel - Lavandula angustifolia
Linde-Arten - Tilia cordata, T. platyphyllos
Magnolie-Arten - Magnolia grandiflora,
- Magnolia cylindrica
Mandelbaum-Arten - Prunus tenella, P. triloba,
- Prunus glandulosa
Maulbeerbaum - Morusalba.M.nigra
Pappel-Arten - Populus nigra,P.tremula,P.alba
Pfeifenstrauch - Philadelphus coronarius,
- Philadelphus delavagi
Schneeball, - Viburnum macrocephalum
nicht fruchtende Art
Schneeflockenstr. - Chionanthus retusus
Sonnenröschen - Helianthemum nummularium
Spierstrauch-Arten - Spireajaponica, S. canescens
Tamariske - Tamarix tetranda
Thymian-Arten - Thymus pulegioides,T.serpyllum
Ulme-Arten - Ulmus glabra, U. parviflora,
- Ulmus minor
Weide-Arten - Salix babylonica, S. alba,
- Salix caprea
Weigelie-Arten - Weigelia florida
Zaubernuss-Arten - Hamamelis x intermedia.
- Hamamelis mollis

2. Kräuter (Stauden)

Aster-Arten - Asteramellus, A.alpinus,
- Asteramellus novi-belgii
Eibisch - Echter Althaea officinalis
Fetthenne-Arten - Sedum telephium, S. spectabile
Fingerkraut-Arten - Potentilla alba, P. erecta
Flockenblume - Centaurea montana,
- Centaurea macrocephala
Frauenmantel - Alchemilla alpina
Glockenblume - Campanula glomerata,
- Campanula persicifolia
Grasnelke-Arten - Armeria maritima,
- Armeria alliacea
Günsel-Arten - Ajuga pyramidalis,A.genevensis
Hornkraut - Cerastium tomentosum
Hornveilchen - Viola cornuta
Hundskamille - Anthemis nobilis,
- Anthemis punctata, A.tinctoria
Lungenkraut-Arten - Pulmonaria officinalis,
- Pulmonaria angustifolia
Nelke-Arten - Dianthuschinesis,D. superbus
Nelkenwurz-Arten - Geumcoccineum,G,reptans
Pfeifengras - Molinia caerulea
Pfingstrose-Arten -Paeonia officinalis, P. mascula
Schafgarbe-Arten - Achillea filipendulina,
- Achillea millefolium
Sonnenhut-Arten - Rudbeckia fulgida, R. hirta
Steinkraut-Arten - Alyssummontanum,
- Auriniasaxatilis
Stockrose - Alcea rosea
Storchenschnabel - Geranium cinereum,
- Geranium erianthum
Strohblume - Helichrysum splendidum
Veilchen - Viola odorata

7.8 GESTALTUNGSREGELUNGEN

Im Einzelnen wurden die folgende Festsetzungen getroffen:

7.8.1 DÄCHER

Insbesondere Dächer und Dachformen einer Siedlung stehen im Blickfang des Betrachters.

Die Verwendung von orts- und regionstypischen Dachsteinen und -formen ergeben ein harmonisch-einheitliches Bild der Dachlandschaft, welche in besonderen Maße den ersten Eindruck eines neuen Siedlungsbereiches prägt.

Bezüglich der Farbgestaltung der Dachflächen sollen keine gesondert geregelten Anforderungen gestellt werden.

Unerwünscht und damit auch ausgeschlossen sind hingegen glasierte Oberflächen, da sie optisch immer negativ in Erscheinung treten (Reflektion).

Bezüglich der Form der Hauptdächer sowie auch der Dachaufbauten und der Dachneigung sind ebenfalls einschränkende Vorschriften vorgesehen.

In Niedersachsen und auch im Winsener Raum sind die Dächer üblicherweise als symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer ausgeführt worden. Diese Dachformen sollen auch weiterhin maßgeblich sein, damit keine Fremdformen die einheitliche Erscheinung benachteiligen.

7.8.2 EINFRIEDUNGEN

Bei der Gestaltung der Einfriedungen soll im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift die Anordnung ort- und regionsuntypischer Bauarten und -materialien verhindert werden. Deshalb wird, um auch bei Einfriedungen sicherzustellen, dass die für die Gemeinde Winsen (Aller) geltenden Gestaltungsanforderungen eingehalten werden, die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als Steinmauer, als lebende Hecke oder als Holzzaun mit vertikaler Gliederung (Holzstakettenzaun) zugelassen.

Damit die Einfriedung jeweils nicht zu sehr in den Vordergrund tritt, wird parallel dazu geregelt, dass die Höhe der Einfriedungen nicht höher als 140 cm sein darf. Bezugspunkt für diese Höhe ist die Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche/Erschließungsstraße.

8.0 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft P & R
Olbersstraße 2
30519 Hannover
Tel. 0511-83 58 60

Hannover, den 05.10.2001

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 03.04.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

Die Begründung hat in der Zeit vom 29.10.2001 bis 30.11.2001 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer wurden am 18.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

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

Winsen (Aller), den 22.03.2002

L.S. gez. Hemme

Der Bürgermeister

0.0 Fassung der Baunutzungsverordnung

Die Festsetzungen basieren auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes zu Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO).

2.0 Nebenanlagen § 23 Abs. 5 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, oder in den seitlichen Bauwichen zulässig.

3.0 Trauf- und Firsthöhen

Die Traufhöhe eingeschossig zulässiger Bebauung darf maximal 4.0 m und die Firsthöhe maximal 9.0 m betragen. Die Werte sind zur jeweils nächstgelegenen Verkehrsfläche zu messen.

4.0 Pflanzfestsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Maßnahmenbereich Privates Saumgehölz

Die gekennzeichneten Grundstücksteile sind flächendeckend in einer Breite von 2.0 m mit standortgerechten, im Naturraum heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Öffentlichen Verkehrsflächen

In den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist je 150 qm Verkehrsfläche mindestens ein standortgerechter, im Naturraum heimischer grosskroniger, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2,0 m Breite und insgesamt 10,0 qm Fläche vorzusehen.

Kinderspielplatz

Der Kinderspielplatz ist allseitig, flächendeckend mit freiwachsenden Hecken aus standortgerechten, der Aufstellung in der Begründung entsprechenden Pflanzen einzugrünen.

4.2 Brandschutzstreifen -

4.2.1 Baugrundstück - Massnahmenbereich - Privat

Es sind nur Laubbaumanpflanzungen und Hecken zulässig.

4.2.2 Brandschutzstreifen - Grünfläche - öffentlich

Folgende Einzelmassnahmen sind einzuhalten:

Herrichtung eines 4 m breiten Wundstreifens

Er ist befahrbar für Feuerwehrfahrzeuge herzurichten. Gegebenenfalls sind Löschwasserstellen entlang dieses Weges anzulegen - Absprache mit der Feuerwehr erforderlich -.

In den Seitenräumen sind Anpflanzungen aus schwer entzündbaren, standortgerechten Laubholzarten zulässig.

Stärkere Durchforstung des Kiefernbestandes einschliesslich Entfernung des anfallenden Reisig- und Kronenholzes aus dem Schutzstreifen.

Der natürlich aufkommende Aufwuchs vorwiegend Eiche und Eberesche, ist zu erhalten und zu ergänzen.

Leicht entzündbarer Aufwuchs von Nadelbäumen ist zu entfernen.

5.0 Regelungen für die Anlage und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Privater Anpflanzungen

Die im Bebauungsplan geregelten Pflanz-

maßnahmen im privaten Bereich sind in der ersten Pflanzperiode nach Bezug des Gebäudes vorzunehmen.

Erhaltung

Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls mit Nachpflanzungen aufzufüllen.

Bei der Bebauung ist zubeachten:
Der Eichenbestand (Stammumfang > 60 cm ist zu erhalten.

Bei baubedingtem Abgang sind gleichartige Neuanpflanzungen mit einem Stammumfang > 16 cm vorzunehmen.

Pflanzenarten

Für alle Anpflanzungen sind standortheimische Bäume und Sträucher in Anlehnung an die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Liste zu verwenden.

Für Laubbaumanpflanzungen sind Bäume mit einem Stammumfang größer 16 cm zu verwenden.

In den Saumgehölzen sind hochwachsende Sträucher (min 2.0 m) zu verwenden.

6.0 Ausgleichsmaßnahme - Waldgesetz

In Verbindung mit den Erschließungsmaßnahmen zum Bebauungsplan sind die Aufforstungsmaßnahmen 3.1 und 3.2 des Kompensationskatsters der Gemeinde Winsen(Aller) in der Größenordnung von 3,7 und 2,5 ha überwiegend mit Laubgehölzen vorzunehmen.

GESTALTUNGSREGELUNGEN

1.0 Dächer

1.1 Dachform

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer auszuführen.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchdächer etc. sowie Dacheinschnitte sind bis zu 50 % der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig.

1.3 Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad , die der Nebengebäude mit mindestens 20 Grad auszuführen.

Dachaufbauten und Carports (offene Garagen) sowie Garagen und Nebengebäude bis zu 25 qm Grundfläche sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen.

1.4 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur kleinteilige Dachsteine oder -ziegel unter Ausschluss glasierter Oberflächen zulässig.

2.0 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, dürfen nur als Steinmauer , als lebende Hecke oder als Holzzaun mit vertikaler Gliederung errichtet werden.

Die Höhe der Einfriedungen auf den Grenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 1,4 m, bezogen auf die Oberkante Erschliessungsstrasse bzw. nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINES WOHNGEBIETT
(§ 4 BAUNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I — GESCHOSSZAHL ALS HÖCHSTWERT

0.3 — GRUNDFLÄCHENZAHL

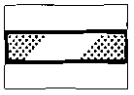
0.3 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

O — OFFENE BAUWEISE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

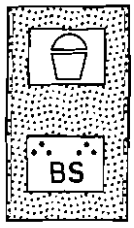
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
ÖFFENTLICH

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - FUSS- RADWEG

GRÜNFLÄCHEN - ÖFFENTLICH

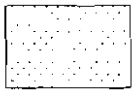


KINDERSPIELPLATZ

BRANDSCHUTZSTREIFEN
ÖFFENTLICH

BAUWEISE, BAUGRENZEN

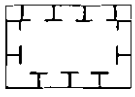
BAUGRENZEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB,
§ 23 BAUNVO)



ÜBERBAUBARE FLÄCHE

NATUR UND LANDSCHAFT

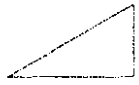
MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR BRANDAUSBREITUNG



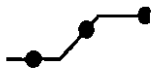
MASSNAHMENBEREICH
PRIVATES SAUMGEHÖLZ

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES



SICHTDREIECK



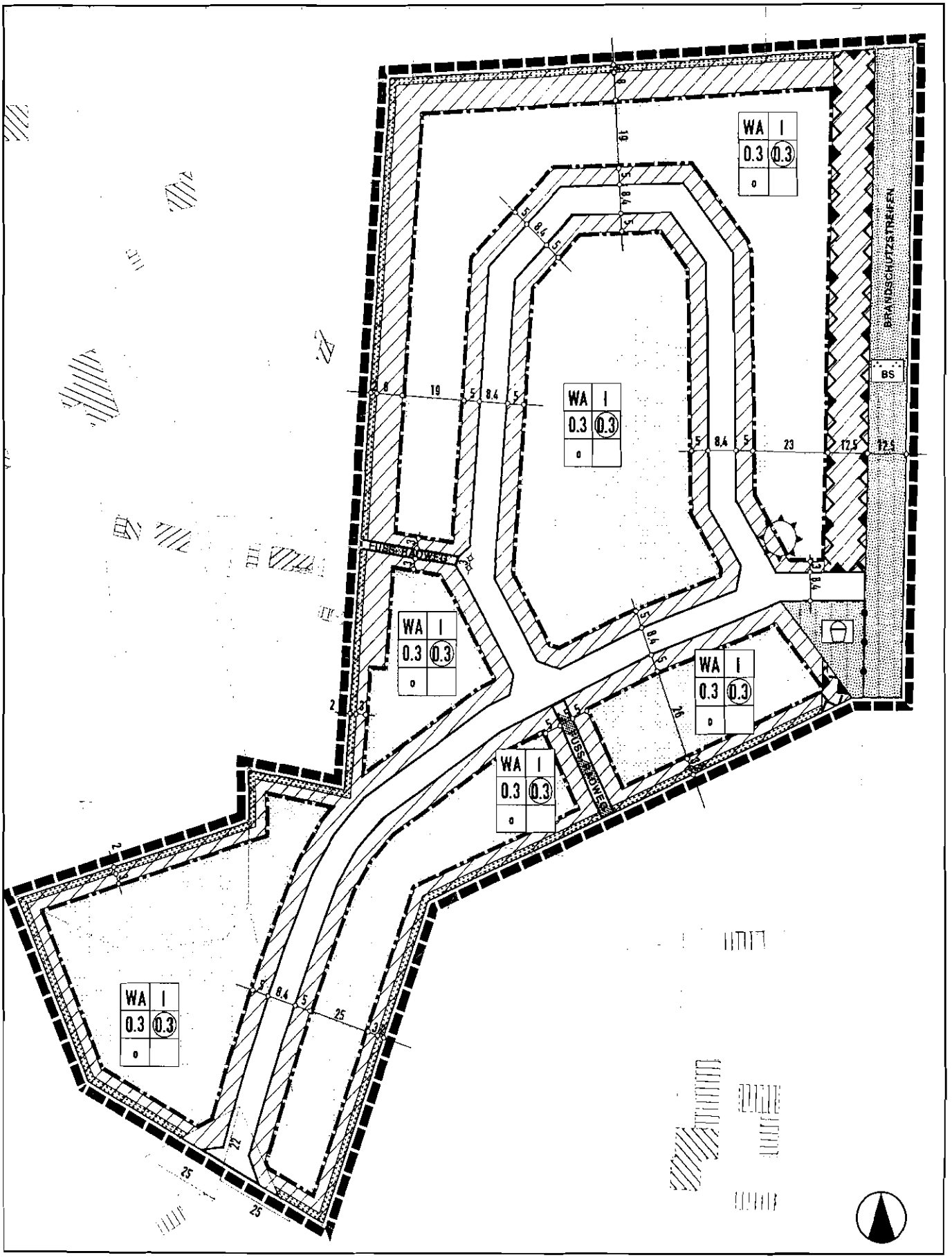
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

HINWEIS

BOHRLOCH - 5m SCHUTZRADIUS
"THÖREN 64"

LEGENDE

GEMEINDE WINSEN (ALLER) - ORTSTEIL THÖREN B-PLAN NR.7 - "ÖSTLICH VOM HEIDEHOF"



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN M 1 : 1.500

WINSEN (ALLER) - OT-THÖREN B-PLAN NR.7

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.0 Fassung der Baunutzungsverordnung

Die Festsetzungen basieren auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes zu Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1.0 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig (gemäß § 4 Abs 3 Nr. 1-5 BauNVO).

2.0 Nebenanlagen
§ 23 Abs. 5 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, oder in den seitlichen Bauwichen zulässig.

3.0 Trauf- und Firsthöhen

Die Traufhöhe eingeschossig zulässiger Bebauung darf maximal 4,0 m und die Firsthöhe maximal 9,0 m betragen. Die Werte sind zur jeweils nächstgelegenen Verkehrsfläche zu messen.

4.0 Pflanzfestsetzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Maßnahmenbereich Privates Saumgehölz
Die gekennzeichneten Grundstücksteile sind flächendeckend in einer Breite von 2,0 m mit standortgerechten, im Naturraum heimischen Gehölzen zu bepflanzen

Öffentlichen Verkehrsflächen
In den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist je 150 qm Verkehrsfläche mindestens ein standortgerechter, im Naturraum heimischer grosskroniger, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2,0 m Breite und insgesamt 10,0 qm Fläche vorzusehen.

Kinderspielplatz
Der Kinderspielplatz ist allseitig, flächendeckend mit freiwachsenden Hecken aus standortgerechten, der Aufstellung in der Begründung entsprechenden Pflanzen einzugrünen.

4.2 Brandschutzstreifen -

4.2.1 Baugrundstück - Massnahmenbereich - Privat

Es sind nur Laubbaumanpflanzungen und Hecken zulässig.

4.2.2 Brandschutzstreifen - Grünfläche - öffentlich

Folgende Einzelmassnahmen sind einzuhalten:

Herrichtung eines 4 m breiten Wundstreifens

Er ist befahrbar für Feuerwehrfahrzeuge herzurichten. Gegebenenfalls sind Löschwasserteilen entlang dieses Weges anzulegen - Absprache mit der Feuerwehr erforderlich -.

In den Seitenräumen sind Anpflanzungen aus schwer entzündbaren, standortgerechten Laubholzarten zulässig.

Stärkere Durchforstung des Kiefernbestandes einschliesslich Entfernung des anfallenden Reisig- und Kronenholzes aus dem Schutzstreifen.

Der natürlich aufkommende Aufwuchs vorwiegend Eiche und Eberesche, ist zu erhalten und zu ergänzen.

Leicht entzündbarer Aufwuchs von Nadelbäumen ist zu entfernen.

5.0 Regelungen für die Anlage und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Privater Anpflanzungen
Die im Bebauungsplan geregelten Pflanzmaßnahmen im privaten Bereich sind in der ersten Pflanzperiode nach Bezug des Gebäudes vorzunehmen.

Erhaltung
Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls mit Nachpflanzungen aufzufüllen.

Bei der Bebauung ist zubeachten:
Der Eichenbestand (Stammumfang > 60 cm ist zu erhalten.

Bei baubedingtem Abgang sind gleichartige Neuanpflanzungen mit einem Stammumfang > 16 cm vorzunehmen.

Pflanzenarten
Für alle Anpflanzungen sind standortheimische Bäume und Sträucher in Anlehnung an die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Liste zu verwenden.

Für Laubbaumanpflanzungen sind Bäume mit einem Stammumfang größer 16 cm zu verwenden.

In den Saumgehölzen sind hochwachsende Sträucher (min 2.0 m) zu verwenden.

6.0 Ausgleichsmaßnahme - Waldgesetz

In Verbindung mit den Erschließungsmaßnahmen zum Bebauungsplan sind die Aufforstungsmaßnahmen 3.1 und 3.2 des Kompensationskatasters der Gemeinde Winsen(Aller) in der Größenordnung von 3,7 und 2,5 ha überwiegend mit Laubgehölzen vorzunehmen.

GESTALTUNGSREGELUNGEN

1.0 Dächer

1.1 Dachform

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satel-, Walm- und Krüppelwalmdächer auszuführen.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchdächer etc, sowie Dacheinschnitte sind bis zu 50 % der Traufläge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig

1.3 Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad , die der Nebengebäude mit mindestens 20 Grad auszuführen.

Dacheufbauten und Carports (offene Garagen) sowie Garagen und Nebengebäude bis zu 25 qm Grundfläche sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen

1.4 Dacheindeckung

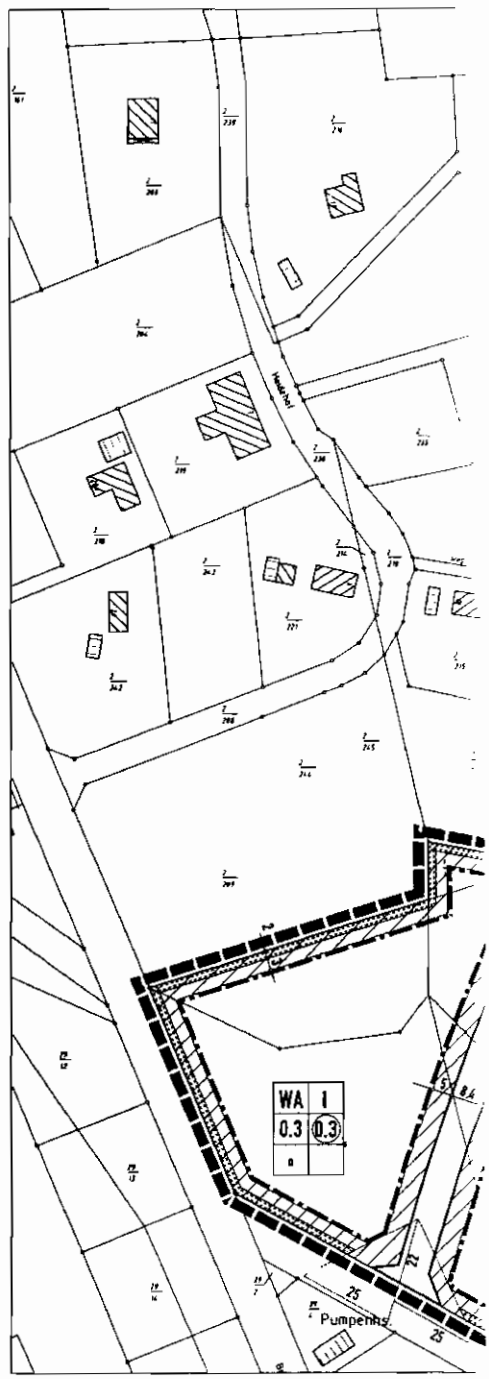
Für die Dacheindeckung sind nur kleinteilige Dachsteine oder -ziegel unter Ausschluss glasierter Oberflächen zulässig.

2.0 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, dürfen nur als Steinmauer, als lebende Hecke oder als Holzzaun mit vertikaler Gliederung errichtet werden.

Die Höhe der Einfriedungen auf den Grenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 1,4 m, bezogen auf die Oberkante Erschliessungsstrasse bzw. nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) den Bebauungsplan Nr. 07 "Östlich vom Heidehof", OT Thoeren bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen als Satzung beschlossen

Winsen (Aller), den 22.03.2002

gez Hemme
(L.S.)
(Bürgermeister)

Vervielfältigungsvermerk

Kartengrundlage: Flurkartenwerk
Flur
Maßstab 1 : 1000

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

am __.__.____
AZ : _____

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.

Celle, den __.__.____

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 16.12.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07 "Östlich vom Heidehof" OT.Thoeren beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Winsen (Aller), den 22.03.2002

gez Hemme
(L.S.)
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegun

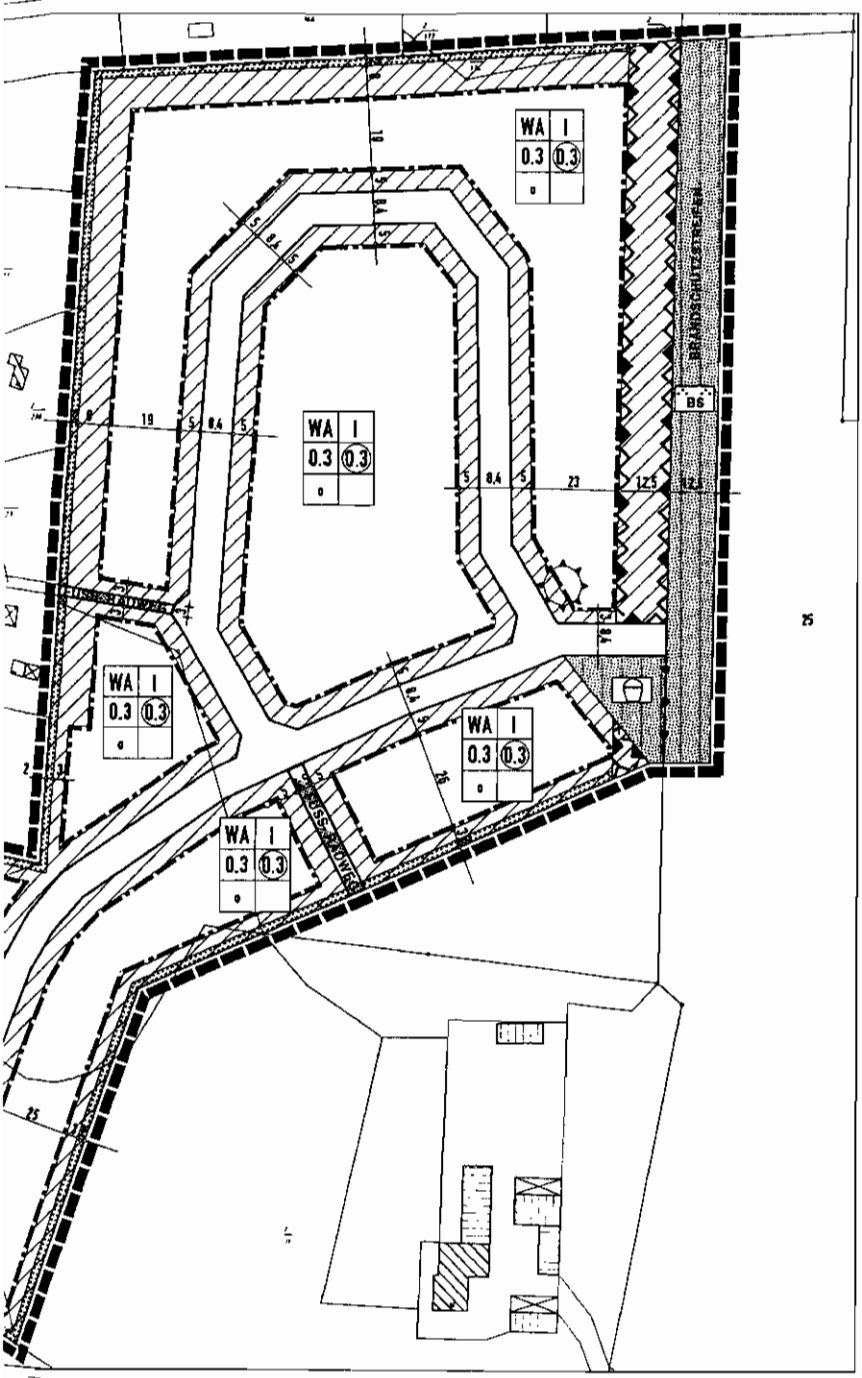
Der Verwaltungsauss
(Aller) hat in seiner S
Entwurf des Bebauu
gründung und dem E
schrift über die Gesta
öffentliche Auslegung
beschlossen. Ort un
Auslegung wurden an
kanntgemacht. Der En
der Begründung und
über die Gestaltung
30.11.2001 gemäß §
ausgelegen.

Winsen (Aller), den 22.

gez H
(L.S.)
(Bürgermeister)

" ÖSTLICH VOM HEIDEHOF"

MASSTAB 1 : 2000



GEMEINDE WINSEN (ALLER)

LANDKREIS CELLE - REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIETT (§ 4 BAUNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I — GESCHOSSZAHL ALS HÖCHSTWERT

0.3 — GRUNDFLÄCHENZAHL

(0.3) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

o — OFFENE BAUWEISE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - FUSS- RADWEG

GRÜNFLÄCHEN - ÖFFENTLICH

KINDERSPIELPLATZ

BS — BRANDSCHUTZSTREIFEN ÖFFENTLICH

BAUWEISE, BAUGRENZEN

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

ÜBERBAUBARE FLÄCHE

NATUR UND LANDSCHAFT

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR BRANDAUSBREITUNG

MASSNAHMENBEREICH PRIVATES SAUMGEHÖLZ

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

SICHTDREIECK

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

HINWEIS

BOHRLOCH - 5m SCHUTZRADIUS "THÖREN 64"

GEMEINDE WINSEN (ALLER) 07 00

REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

ORTSTEIL THÖREN
B-PLAN NR. 07 - 00
"ÖSTLICH VOM HEIDEHOF"

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 den Bebauungsplan als Satzung nach § 10 BauGB, die Begründung nach § 9 (8) BauGB sowie die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung nach § 97 Abs. 1 satz 1 NBauO beschlossen.

Winsen (Aller), den 22.03.2002

gez. Hemme
(L.S.) _____
(Bürgermeister)

Veröffentlichung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (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 18.04.2002

gez. Hemme
(L.S.) _____
(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 ____	7.2002	ge	P	nach 3.2

P&R HANNOVER — PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU