



# WINSEN (ALLER)

# 43

# 00

REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

**ORTSTEIL  
WINSEN(ALLER)  
B-PLAN NR.  
43 - 00  
"IN DEN DÄMMEN"  
STAND 10.8.2000**



**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.)

\_\_\_\_\_  
(Gemeindedirektor)

### 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.)

\_\_\_\_\_  
(Gemeindedirektor)



**PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU**

**HANNOVER**

OLBERSSTRASSE 2  
TEL. 0511 - 83 58 60

30 519 HANNOVER  
FAX. 0511 - 838 67 68

MASSTAB M 1 : 1000



## BEGRÜNDUNG

### ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 43 "IN DEN DÄMMEN" IM ORTSTEIL WINSEN (ALLER) DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) - LANDKREIS CELLE

#### 1.0 VORBEMERKUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung 07.12.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 "In den Dämmen" im Ortsteil Winsen (Aller) beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am Aufstellungsverfahren mit Schreiben vom 30.05.2000 beteiligt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 25.05.2000 ortsüblich bekanntgemacht und durch Auslegung vom 05.06.2000 bis zum 06.07.2000 durchgeführt.

In seiner Sitzung am 10.08.2000 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 im Ortsteil Winsen (Aller) einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt und beschlossen, diese Entwurfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 17.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 25.08.2000 bis 26.09.2000.

Die Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte in der Sitzung am 14.12.2000.

Der Beschluss gem. § 10 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 14.12.2000 gefasst.

#### 2.0 ERFORDERNIS DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

Die Gemeinde Winsen (Aller) hat sich in der Vergangenheit verstärkt mit den Belangen der weiteren städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde beschäftigt. Im Rahmen mehrerer Flächennutzungsplanänderungsverfahren und den daraus abgeleiteten Bebauungsplänen sind umfangreiche Flächen einer Bebauung für gewerbliche und Wohnzwecke zugeführt worden.

Die Gesamtheit der neu entwickelten Bebauungsplänen bedingt, dass sich die Gemeinde Winsen (Aller) auch um Fragen, die sich hieraus für die zentralörtliche Funktion ergeben, beschäftigt.

Die Gemeinde Winsen (Aller) ist Grundzentrum und hat den Anforderungen der Bevölkerung an vielfältigen Einrichtungen der Daseinsfürsorge zu genügen.

Die umfangreiche Wohnbauentwicklung innerhalb der Gemeinde hat bereits in der Vergangenheit dazu geführt, dass ein kontinuierlicher Umstrukturierungsprozess in den zentralen Lagen von Winsen (Aller) erforderlich war, um die Einrichtungen des Handels und der Dienstleitungen sowie der sonstigen zur Versorgung notwendigen Einrichtungen der Daseinsfürsorge bereit zu stellen.

Darüberhinaus sieht die Gemeinde mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Ortsteil Winsen-Süd zusätzlich die Entwicklung eines Sondergebietes für einen Einkaufsmarkt vor, in dem einmal die Versorgung der Bevölkerung in Winsen Süd gesichert werden soll, zum anderen aber auch die insgesamt in Winsen (Aller) vorhandene Angebotsbreite erweitert wird.

Die Gemeinde Winsen (Aller) ist sich hierbei der grundsätzliche Problematik bewusst, die daraus resultiert. Die Ergänzungen des zentralörtlichen Angebotes an einem zweiten Standort wird auch die Entwicklung im Zentrum von Winsen (Aller) beeinflussen.

Für den zentralen Bereich erarbeitet die Gemeinde deshalb ein städtebauliches Entwicklungskonzept, dass das im Zentrum aufgrund vorhandener Flächen mögliche Entwicklungspotenzial für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stellen soll.

Für weitere Bereiche des Zentrums bestehen bis heute noch keine Bebauungspläne, so dass hier die Entwicklung entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB erfolgen kann.

Die Auseinandersetzung mit den Themen der Zentrumsentwicklung zeigt deutlich auf, dass es sich hier um einen Bereich handelt, in dem vielfältige Einflussfaktoren zu berücksichtigen sind.

Auf die Aufstellung eines den gesamten Ortskern umfassenden Bebauungsplanes wird deshalb zum derzeitigen Zeitpunkt verzichtet.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen für die Entwicklung des gesamten Bereich werden als städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet und fließen in Form eines gemeindlichen Selbstbindungsplanes in die Bauleitplanung ein.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 43 wird nun für ein Grundstück in der Poststraße, das bisher landwirtschaftlich genutzt wurde, eine bauliche Entwicklung entsprechend den Zielsetzungen des städtebaulichen Rahmenplanes ermöglicht.

Innerhalb dieses Gebietes soll eine größere Altenbetreuungsanlage entstehen. Diese Entwicklung passt in den durch die vorhandene Bebauung vorgezeichneten städtebaulichen Rahmen hinein. Im Zusammenhang mit der Umgestaltung von Teilbereichen der Poststraße ist jedoch im Einmündungsbereich der Schulstraße eine platzartige Erweiterung vorgesehen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück der Altenbetreuungsanlage ist erforderlich, da mit der Bebauung dieses Grundstückes die Erschließung größerer innenliegender Freiflächen verbunden ist.

Die angrenzenden Flächen sollen jedoch vorerst von der Überplanung ausgeklammert werden. Die hier zu treffenden Entscheidungen sind in einem größeren Zusammenhang zu sehen. Für den größeren Zusammenhang lassen sich jedoch noch nicht alle städtebaulich bedeutsamen Einflussfaktoren so eindeutig eingrenzen, dass auch für diese Bereiche schon heute die Aufstellung eines Bebauungsplanes sinnvoll ist.

Der Bebauungsplan Nr. 43 wird deshalb mit der Maßgabe entwickelt, dass die innerhalb des Grundstückes für die Altenwohnanlage notwendigen Entscheidungen den übergeordneten Anforderungen nicht entgegenstehen.

Der Geltungsbereich wird daher so gefasst, dass die Entwicklungsspielräume für die angrenzenden Flächen noch erhalten bleiben.

### 3.0 PLANGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im zentralen Bereich von Winsen (Aller), im Einmündungsbereich der Schulstraße in die Poststraße.

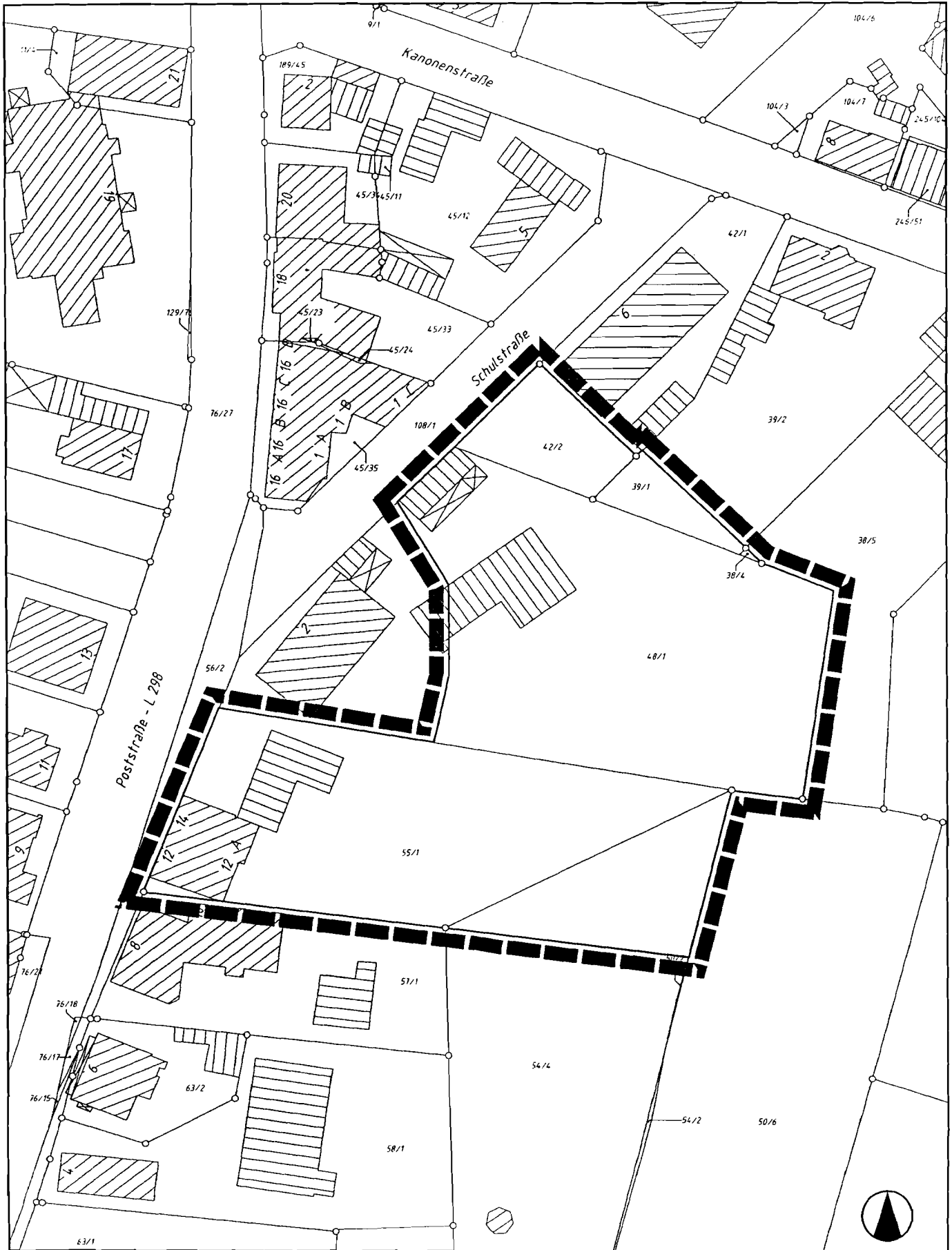
Das Gebiet ist dem Zentrum zuzuordnen, das sich entlang der Poststraße sowohl nach Norden als auch nach Süden hin entwickelt. Entsprechend dieser zentralen Lage werden Flächen, die unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzen, zukünftig verstärkt zentrale Funktionen aufnehmen müssen. Dieser Bereich soll mit dazu beitragen, dass die Zentrumsqualität erhöht und insbesondere auch das öffentliche Raumangebot verbessert wird.

Das Umfeld des Planungsbereiches ist durch einen dichten Geschäftsbesatz gekennzeichnet. Diese reichen von Gastronomieeinrichtungen, über kleinere Fachgeschäfte, bis hin zum großräumigen Discountanbieter.

Der Planungsbereich umfaßt ein Gebiet in der Größenordnung von ca. 0,76 ha. Der Bereich wird bereits baulich genutzt. Die Bebauung selbst beschränkt sich jedoch auf eine Bebauung, die sich schwerpunktmäßig entlang der vorhandenen öffentlichen Verkehrsstraßen orientiert.

Durch den Bebauungsplan soll die Einbeziehung auch hinterer Grundstücksteile in die städtebauliche Gesamtentwicklung ermöglicht werden.

GEMEINDE WINSEN (ALLER) - B-PLAN NR.43 "IN DEN DÄMMEN"



Geltungsbereich des Bebauungsplanes M 1 : 1000

### 3.1 GELTUNGSBEREICH

Der Bereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten

- durch die Südostgrenze der Schulstraße

Im Nordosten und Osten

- durch die Nordostgrenze der Flurstücke 42/2, 39/1, 38/4 und 48/1 und weiter entlang der Ostgrenze 48/1

Im Süden

- durch die Grenze des Flurstückes 55/1

Im Westen

- durch die Poststraße

Der bebaut Teilbereich (Schulstraße 2) des Flurstückes 48/1 wird hierbei bewusst aus dem Geltungsbereich ausgeklammert.

Für diesen Bereich sieht das städtebauliche Entwicklungskonzept die Umgestaltung zu einer öffentlichen Verkehrsfläche vor.

Die abschließenden Entscheidungen für diese weitgehenden Maßnahmen sind aber zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht getroffen worden. Die städtebaulichen Entwicklungsziele für die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstück werden von dieser Abkürzung des Geltungsbereiches jedoch nicht betroffen.

### 3.2 ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNGS- UND BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR

Der Planungsraum umfasst Bereiche, die auch in der Vergangenheit bereits baulich entwickelten waren. Der Bebauungsplan sieht jedoch eine zusätzliche Verdichtung vor, die insbesondere für den nördlichen Bereich zu einer deutlichen Veränderung hinsichtlich der Bevölkerungsstruktur führen wird.

Die hier vorgesehene Altenbetreuungsanlage wird ca. 50 Personen aufnehmen. Zusätzlich entstehen in diesem Zusammenhang neue Arbeitsplätze.

Auch auf dem angrenzenden Grundstück kann bei entsprechender gewerblicher Ausrichtung eine Zunahme der Beschäftigtenzahl erfolgen.

Die Größe der Grundstücke ermöglicht es jedoch, dass notwendige Folgeeinrichtungen wie z.B. Stellplätze auf den Grundstücken selbst geschaffen werden können.

### 4.0 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Das Gebiet umfasst einen Bereich, der auch heute schon im Rahmen der Regelungen des Paragraphen 34 des BauGB bebaubar ist.

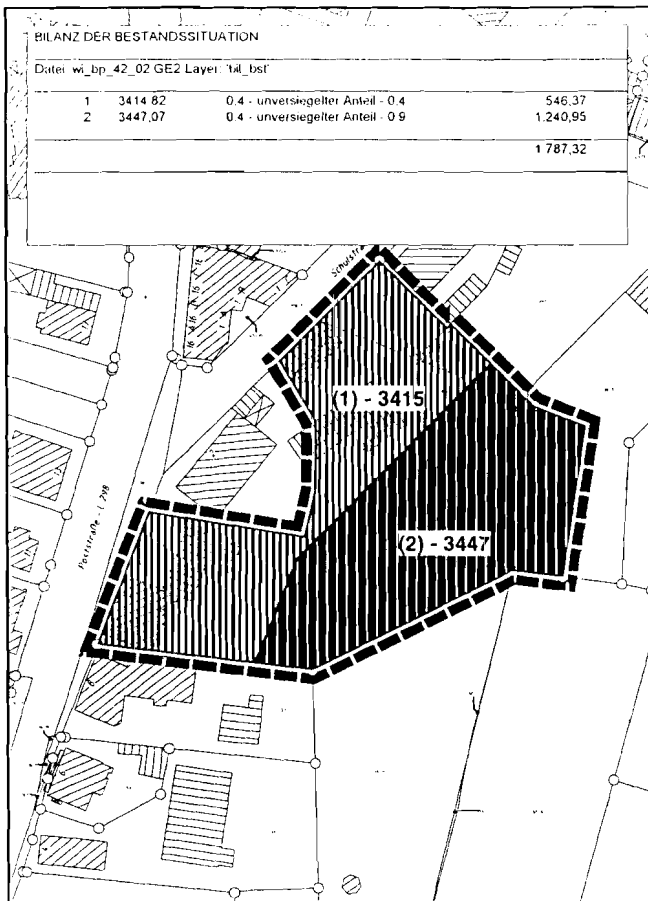
Die Größenordnungen der im Umfeld bereits vorhandenen Bebauung weisen teilweise städtebauliche Dichten auf, die deutlich über denen im Rahmen der derzeit geltenden Baunutzungsverordnung liegen.

Mit dem Bebauungsplan werden nun Überbaumöglichkeiten geschaffen, die die mögliche Bebauung auf das Maß begrenzen, dass nach der BauNVO zulässig ist.

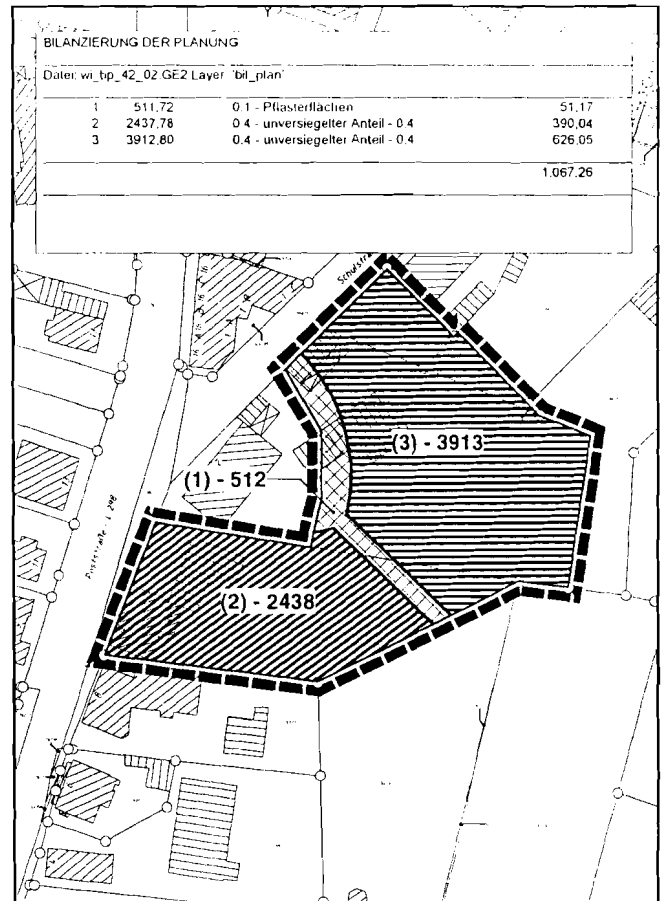
Mit dem Bebauungsplan werden somit keine neuen rechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen sondern lediglich die im Rahmen des Paragraphen 34 bereits mögliche Bebauung in ihrer städtebaulichen Ordnung neu bestimmt.

Da sich die tatsächliche durch den Bebauungsplan neu einstellende Bebauungssituation aber deutlich vom vorhandenen Bestand unterscheidet, wird für den Bereich eine Bilanzierung der Veränderungen durchgeführt.

## GEMEINDE WINSEN (ALLER) - B-PLAN NR.43 "IN DEN DÄMMEN"



**BILANZIERUNG BESTANDSSITUATION**



**BILANZIERUNG PLANUNGSSITUATION**

Die Bilanzierung der der Bestandssituation weist aufgrund der Einbeziehung der unbebauten Grundstücksteile, die heute noch als Gärten genutzt werden, einen um ca. 600 Bewertungspunkte höheren Ausgangswert auf, als die Bilanzierung der Planungssituation.

Da die Entwicklung im Planungsraum entsprechend der zentralen Lage zu einer höheren Verdichtung führt, stehen Flächen in ausreichendem Maße, die zum Ausgleich des Bilanzierungsdefizits herangezogen werden können, nicht zur Verfügung.

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

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

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

Zum Ausgleich der fehlende Bewertungspunkte ist daher eine Fläche von  $1200 \text{ m}^2 \times \text{Faktor } 0,5 = 600$  Bewertungspunkte erforderlich.

Die Gemeinde Winsen (Aller) wird im Zuge der Bebauung der Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 43 die erforderlich Ausgleichsmaßnahme einleiten.

### Kompensationsmaßnahme

Der Eingriff in die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild, der durch den Bebauungsplan Nr. 43 der Gemeinde Winsen (Aller) vorbereitet wird, ist durch die grünordnerischen, zeichnerischen wie textlichen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes nicht kompensierbar.

Zur Kompensation dieser Belastung für den Naturhaushalt wird eine Fläche aus dem Flächenpool der Gemeinde Winsen herangezogen (Gemarkung Meißendorf, Flur 12, Flurstück 45/2).

Ein Beschluss des Gemeinderates zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist hierfür vorgesehen.

Die Fläche liegt nördlich des Bruchgrabens und gehört zur naturräumlichen Haupteinheit des Ostenholzer Moores. Untergeordnet werden die Kompensationsflächen zum Kern des Landschaftsteiles des Bannetzer Moores zugerechnet. Die ausgewählte Fläche ist nahezu eben mit einem leichten Gefälle zum südlich fließenden Bruchgraben und liegt auf einer Höhe von 31m üNN. Genutzt wird die Fläche als Grünland für die Silageproduktion. Das Gebiet wird, durch am östlichen und westlichen Rand der gesamten zum Flächenpool gehörenden Kompensationsflächen verlaufende Entwässerungsgräben, zum Bruchgraben hin entwässert. Nach der Geologischen Karte handelt es sich um ehemaliges Hochmoor, das durch Trockenlegung, Abtorfung und Umpflügung in Grünland umgewandelt wurde.

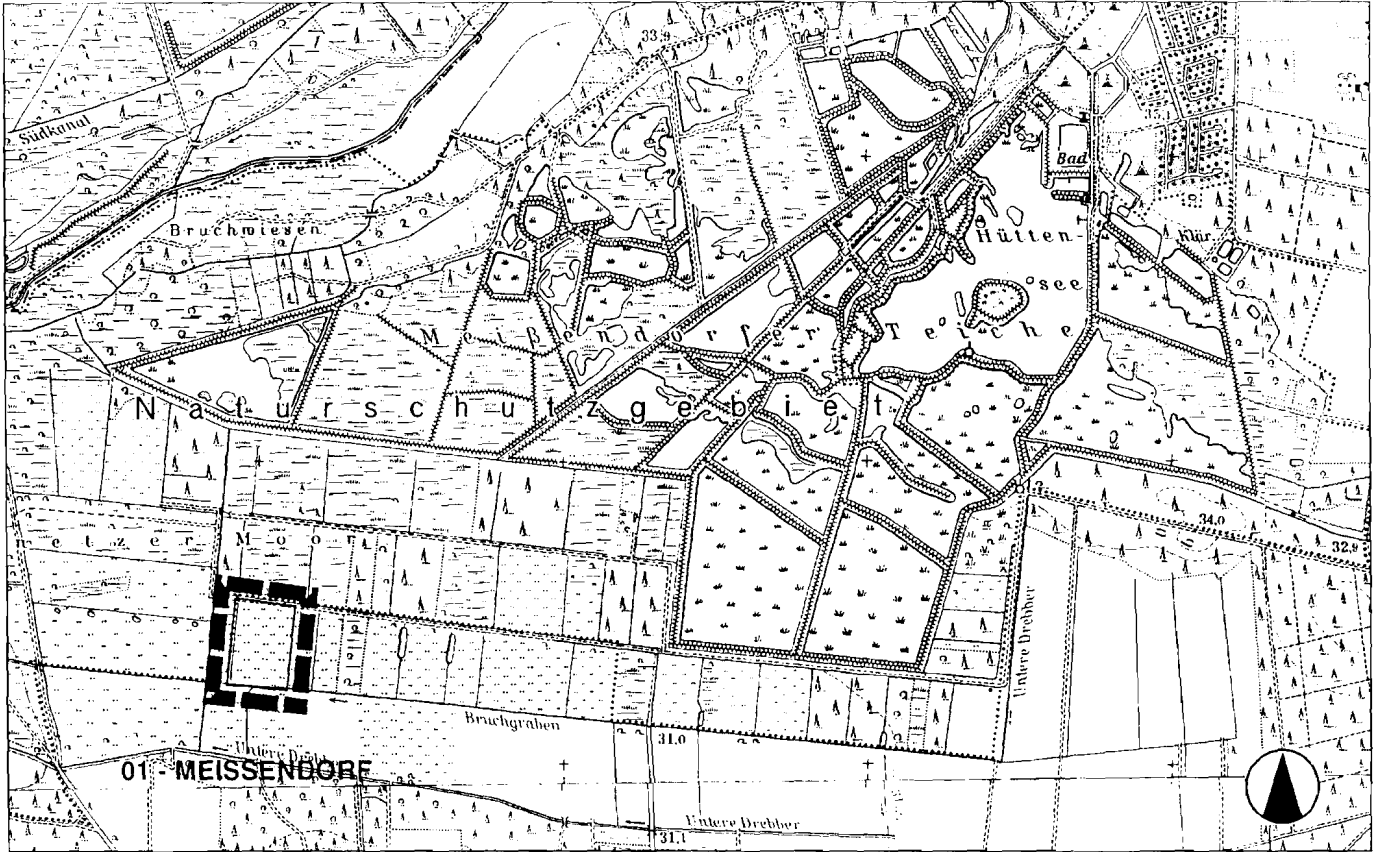
Durch die gute Einbindung in die umgebende Landschaft (Moorgebiete, Bruchwälder und Fließgewässer) ist die Kompensationsfläche für die Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung.

Als Ausgleich für die Bodenversiegelung wird eine Fläche von 1200 m<sup>2</sup> benötigt. Auf dieser Fläche muss die Wertigkeit für das Schutzgut "Arten- und Lebensgemeinschaften" gesteigert werden.

Dieses lässt sich bewerkstelligen, indem die Kompensationsfläche aus der Agrarnutzung herausgenommen wird und für den Naturschutz zur Verfügung gestellt wird. Dabei ist möglichst die Binnenentwässerung der Fläche zu unterbinden. Durch die direkte Nachbarschaft zu Nieder- und Hochmoorgebieten wird sich hier relativ zeitnah ein naturnaher Biotoptyp einstellen, der von besonderer Bedeutung für das Schutzgut "Arten- und Lebensgemeinschaften" ist.

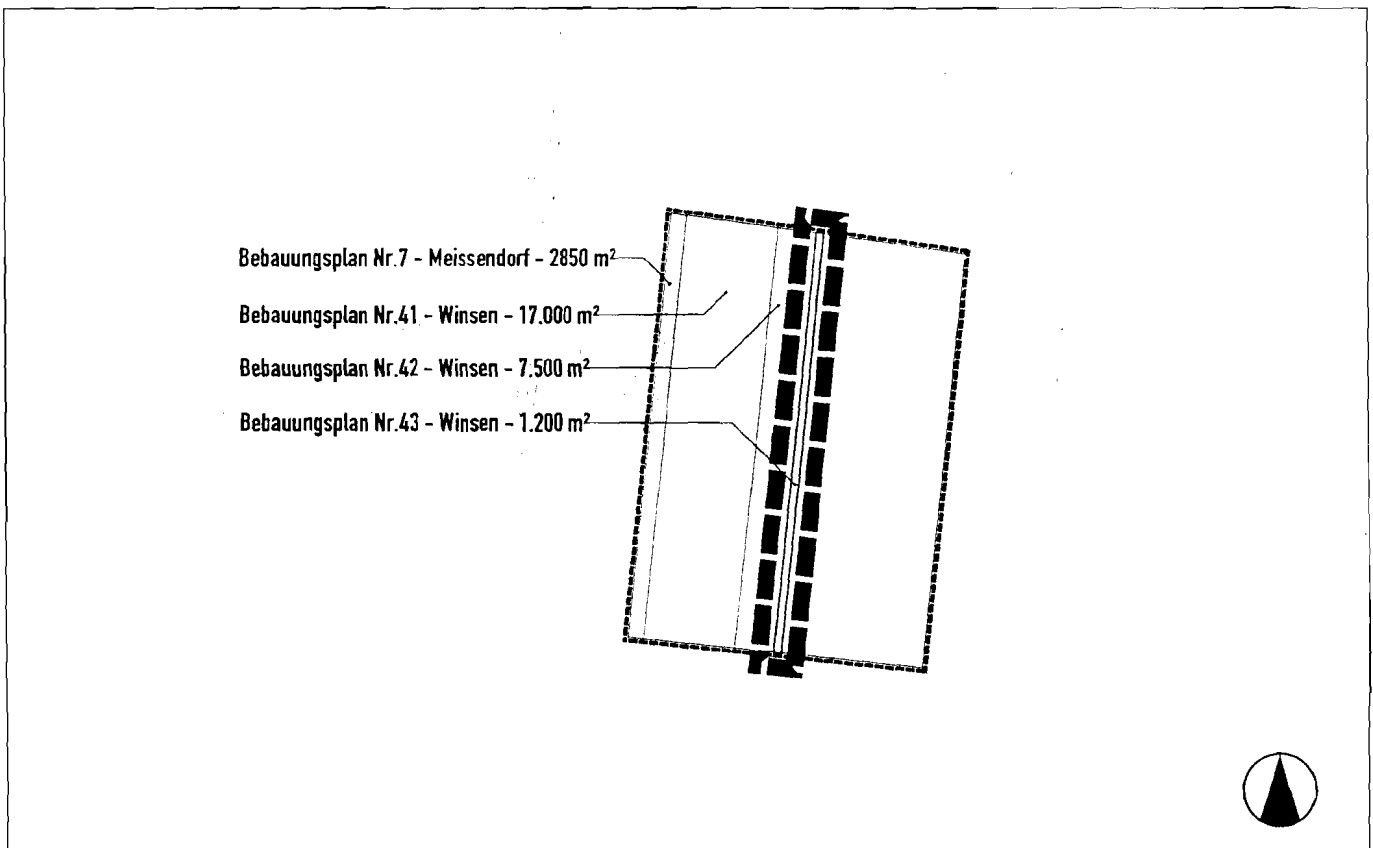


GEMEINDE WINSEN (ALLER) - B-PLAN NR.43 "IN DEN DÄMMEN"



Lage der Ausgleichsfläche BP-43 in der Kompensationsfläche

M 1 : 25.000



Kompensationsfläche 01 - Meißendorf

M 1 : 5.000

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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Winsen (Aller) aus dem Jahre 1976/77 mit Genehmigung vom 09.11.1978 sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 die Darstellung eines Dorfgebietes vor. Diese Regelung ist im wesentlichen darauf zurückzuführen, dass der alte Ortskern in der Vergangenheit sehr stark durch landwirtschaftliche Betriebe bestimmt wurde. So gehörte auch das Grundstück an der Schulstraße, das nun zu einer Bebauung ansteht, als Fläche zu einer ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte.

- Die ehemals bestandssichernde Darstellung - Dorfgebiet - ist aus heutiger Sicht nicht mehr erforderlich.
- Diese Regelung wird deshalb für den Bebauungsplan nicht übernommen.

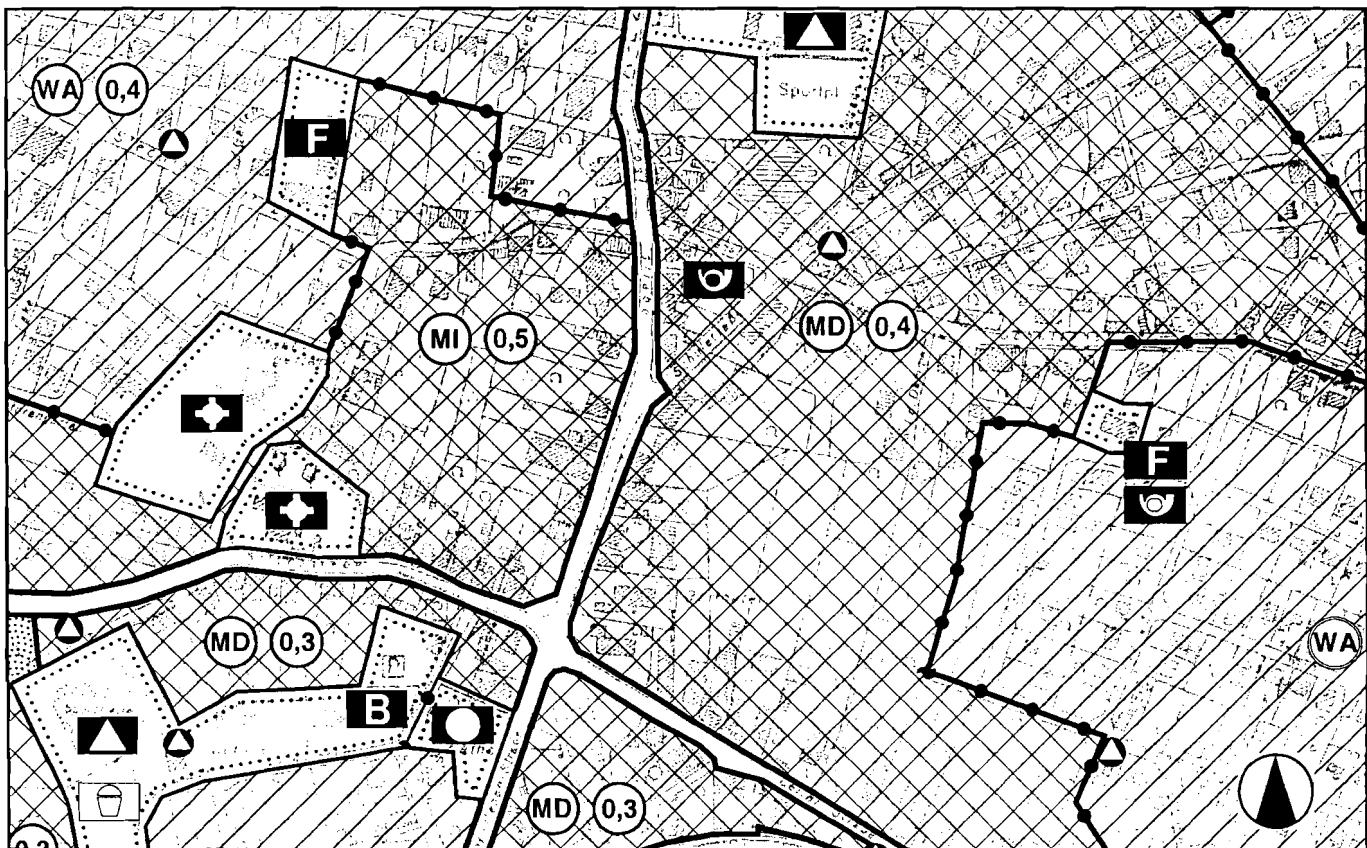
Die derzeit für diesen Bereich erkennbaren Nutzungszusammenhänge werden wie folgt gesehen:

- Mischgebietsentwicklung mit Tendenz zum Kerngebiet entlang der Poststraße
- Wohngebietsentwicklung für die östlich angrenzenden Bereiche.

Die Gemeinde Winsen (Aller) geht nun bei Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 43 aus der Darstellung des Flächennutzungsplans davon aus, dass die Dorfgebietesfestsetzung den neu zu entwickelnden Bebauungsmöglichkeiten nicht entspricht.

Sie macht von der Möglichkeit der kleinteiligen Weiterentwicklung der bestehenden Regelungen Gebrauch und sieht daher für das Gebiet an der Poststraße ein Mischgebiet und für das direkt angrenzende Grundstück eine Wohngebietsdarstellung vor.

Mit diesen Regelungen werden Nutzungsarten festgesetzt, die im Rahmen der im Flächennutzungsplan aufgezeigten Dorfgebietscharakteristik möglich sind.



DARSTELLUNG IM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1 : 5000

Die Festsetzung eines Dorfgebietes entspricht mit der der Gebietscharakteristik zugrunde liegenden Ausrichtung auf landwirtschaftliche Belange nicht mehr den geltenden städtebaulichen Zielsetzungen. Die Gemeinde Winsen (Aller) geht daher davon aus, dass die Weiterentwicklung des Gebietes als MI und als WA richtig und sinnvoll ist und dass sich diese Maßnahmen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des Paragraphen 8 des BauGB entwickeln lassen.

## 6.0 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet grenzt im Norden und im Westen an öffentliche Straßen an. Im Plangebiet zu verlegende Erschließungsleitungen können an die bereits in den Straßenzügen liegende Leitungsnetze angeschlossen werden. Kapazitätsgrenzen werden hierbei nicht überschritten.

### 6.1 Elektrizität

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stromversorgung Osthannover GmbH - Celle sichergestellt.

### 6.2 Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser stellt die Stromversorgung Osthannover GmbH durch Anschluss an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Winsen (Aller) sicher.

### 6.3 Abwasserbeseitigung

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

### 6.4 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenwasser sollen, soweit es der jeweilige Verschmutzungsgrad zuläßt, auf den jeweiligen Grundstücken flächenhaft versickert werden. Probleme bezüglich der Versickerung von unbelasteten Oberflächenwasser sind der Gemeinde nicht bekannt.

Für die mit der Regenwasserversickerung verbundene Gewässerbenutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gesondert zu beantragen.

### 6.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis Celle durchgeführt. Die Erreichbarkeit der Grundstücken über die Straßen ist gegeben. Die Dimensionierung der Verkehrsflächen weist ausreichende Abmessungen auf, so dass sie von den Fahrzeugen für die Abfallbeseitigung problemlos benutzt werden können.

### 6.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird durch die in den tangierenden Straßen liegenden Wasserversorgungseinrichtungen sichergestellt.

### 6.7 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

### 6.8 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Technikniederlassung Hannover, Postfach 9011, in 30001 Hannover, Ressort SuN 15, Telefon (0511)308-9515, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## 7.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND FESTSETZUNGEN

Der Einmündungsbereich der Schulstraße in die Poststraße liegt innerhalb des Ortskern der Gemeinde Winsen (Aller) an zentraler Stelle. Da sich der Ortskern im wesentlichen entlang der den Ortskern durchziehenden Landesstraßen entwickelt hat, und diese Straßen von erheblicher Bedeutung für überregionale Verbindungen haben, wird die Funktionsfähigkeit des Ortskern erheblich eingeschränkt.

Die Gemeinde Winsen (Aller) beabsichtigt daher in dem genannten Einmündungsbereich eine städtebaulich bedeutsame Aufweitung vorzunehmen, die die Linearität des vorgegebenen Straßenrasters unterbricht.

Der Bebauungsplan klammert zwar den konkret für die Aufweitung vorgesehenen Bereich aus, regelt aber bei den Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Berücksichtigung der städtebaulich bedeutsamen Elemente entsprechend den für den Gesamtbereich geltenden und im städtebaulichen Konzept dargelegten Vorstellungen.

Die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 43 stehen den Zielsetzungen zur Umgestaltung des zentralen Abschnittes der Poststraße im Einmündungsbereich der Schulstraße nicht entgegen.

Entsprechend der im Einmündungsbereich vorgesehenen Aufweitung der Verkehrsfläche werden die Baukörper auf den Grundstücken, die neu entwickelt werden sollen, nicht entlang der Straßenflucht angeordnet, sondern werden in die rückwärtigen Grundstücksteile verlagert.

Die Anbindung der östlichen Freiflächen erfolgt von dem Platzraum aus über eine neu zu schaffenden Fußwegverbindung. Für diesen Bereich sieht das städtebauliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Winsen (Aller) keine wesentliche Intensivierung der Bebauung vor.

Es ist beabsichtigt, diese Flächen langfristig als größere Grünfläche in das innerörtliche Funktionsgefüge einzubinden.

Eine Erschließung für den Fahrverkehr kann über das östlich anschließende Straßennetz zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, wenn eine Erschließung erforderlich werden sollte.

### Art und Maß der Nutzung

Die Nutzungsart im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird unterschiedliche festgesetzt:

- Mischgebiet an der Poststraße
- Allgemeines Wohngebiet an der Schulstraße

Die Ausnutzung ist für beide Grundstücke gleichartig geregelt. Der Bebauungsplan sieht in Anlehnung an die im Umfeld vorhandene Bebauung der Poststraße eine zweigeschossigen Bauweise vor. Mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 wird einmal der Anforderung nach einer der zentralen Lage entsprechenden intensiven Bebauung entsprochen. Zum anderen bleiben aber auf den Grundstücken ausreichend Freiräume, um notwendige Ergänzungsmaßnahmen unterzubringen und einer zu hohen Verdichtung vorzubeugen.

### Bauweise

Die städtebauliche Absicht und die in dem gesamten Bereich vorzufindene Grundstückssituation lässt keine eindeutige Zuordnung in offene und geschlossene Bauweise zu. Einerseits sind Baukörper, die einen geschlossene Straßenrandbebauung aufzeigen, vorstellbar. Der Zwang zur Grenzbebauung soll aber nicht ausgeübt werden. Der Bebauungsplan setzt daher eine offene Bauweise fest, die jedoch auf die Beschränkung der Baukörperlänge, wie sie die offene Bauweise sonst mit 50,00 m vornimmt, verzichtet.

### Fahrrecht

Zwischen den Bebauungsmöglichkeiten, die der Bebauungsplan entlang der Schulstraße und der Poststraße ermöglicht, wird eine öffentliche nach Südosten führende Fußwegverbindung vorgesehen. Über diese Fußwegverbindung wird eine Anbindung der inneren Flächen ermöglicht und gleichzeitig sollen die hinteren Grundstücksteile für den Fahrverkehr der Anlieger erschlossen werden.

## 8.0 VERFAHRENSVERMERKE

### Nebenanlagen

Die Bebauung des Plangebietes erfordert die Berücksichtigung der seitens der Gemeinde Winsen (Aller) vorgesehenen Entwicklungsziele im Orstkern und besonders die Planungsüberlegungen auf den jeweils direkt angrenzenden Flächen.

- Im Bereich der Schulstraße/Poststraße ist die Platzsituation, die hier langfristig eingerichtet werden soll, zu berücksichtigen.
- Im hinteren Bereich gilt es die hier anzustreben Freiraumqualität so wenig wie möglich zu stören.

Der Bebauungsplan schließt deshalb störende Nebengebäude in diesen Bereichen aus. Nebenanlagen sollen, soweit sie erforderlich sind, im direkten räumlichen und organisatorischen Zusammenhang mit den Hauptgebäuden errichtet werden.

### Nutzungseinschränkung

Die Gemeinde Winsen (Aller) beabsichtigt die Flächen, für die der Bebauungsplan Nr. 43 die Bebauung neu ordnet, langfristig zum zentralen Bereich des Ortskerns zu entwickeln.

In Bezug auf die Nutzung erfordern diese Einschränkungen die nach der BauNVO zulässigen Nutzungsarten.

Der Bebauungsplan schließt daher störende und städtebaulich an dieser Stelle nicht gewollte Nutzungen aus.

### Geruchsimmissionen

Nordwestlich zum Plangebiet, an der Schulstraße, befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der auf der Hofstelle im geringen Umfang Rinderhaltung betreibt. Es ist nicht ausgeschlossen, dass Emissionen (Geräusche, Gerüche) von diesem Betrieb in das Plangebiet wirken. Immissionen, die über das hinzunehmende Maß für WA-Gebiete hinausgehen, sind nach Einschätzung der Landwirtschaftskammer nicht zu erwarten.

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

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

Hannover, den 30. 4. 2000

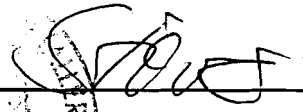

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 10.08.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

Die Begründung hat in der Zeit vom 25.08.2000 bis 26.09.2000 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer wurden am 17.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat der Gemeinde hat die Begründung in seiner Sitzung am 14.12.2000 beschlossen.

Winsen (Aller), den 15.12.2000

L.S.  
  
\_\_\_\_\_  
(Gemeindedirektor)  


**0.0 Fassung der Baunutzungsverordnung**

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen basieren auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl I s. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes zur 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)**

**1.1 Allgemeinen Wohngebietes (WA)**

Gemäss § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind innerhalb des festgesetzten WA Tankstellen unzulässig.

**1.2 Mischgebiet (MI)**

Gemäss § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

**2.0 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**3.0 Pflanzenarten/ -liste**

Es sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden. Die unter Hinweise aufgeführte Liste dient als Anhaltspunkt.

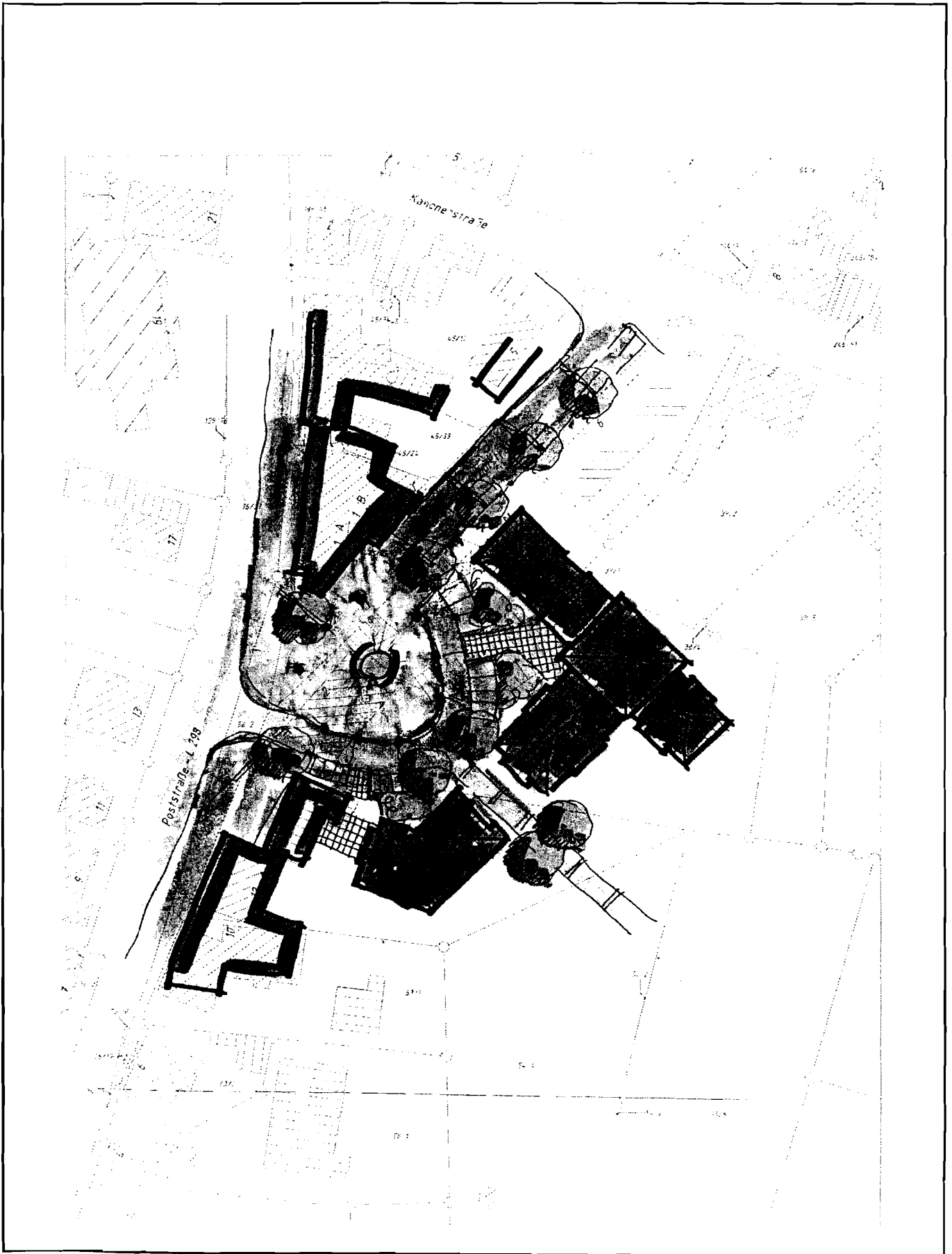
**4.0 Bauweise**

Für die Bebaubarkeit der als überbaubar dargestellten Flächen gelten die Regelungen der offenen Bauweise. Baukörper mit einer Baukörperlänge von über 50,00 m sind jedoch zulässig.

**HINWEIS  
PFLANZLISTE**

Bergahorn	- Acer Pseudoplatanus
Bergulme	- Ulmus Glabra
Brombeere	- Rubus Fruticosus
Bruchweide	- Salix Fragilis
Buche	- Fragus Sylvatica
Erle	- Alnus in Cana
Esche	- Fraxinus Excelsior
Faulbaum	- Rhamnus Frangula
Feldahorn	- Acer Campestre
Feldulme	- Ulmus Minor
Flatterulme	- Ulmus Laevis
Grauweide	- Salix Cinerea
Hainbuche	- Carpinus Betulus
Hartriegel	- Cornus Mas
Hasel	- Corylus Avellana
Hundsrose	- Rosa Canina
Korbweide	- Salix Viminalis
Liguster	- Ligustrum Vulgare
Mandelweide	- Salix Triandra
Pfaffenhütchen	- Euonymus Europaea
R. Heckenkirsche	- Lonicera Xylosteum
Roter Hartriegel	- Cornus Sanguinea
Salweide	- Salix Caprea
Sandbirke	- Betula Pendula
Schlehe	- Prunus Spinosa
Schw. Holunder	- Sambucus Nigra
Schwarzerle	- Alnus Glutinosa
Silberweide	- Salix Alba
Sommerlinde	- Tilia Platyphyllos
Spitz-Ahorn	- Acer Platanoides
Stieleiche	- Quercus Robur
Traubeneiche	- Quercus Petraea
Traubenholunder	- Sambucusracemosa
Traubenkirsche	- Prunus Padus
Vogelbeere	- Sorbus Aucuparia
Vogelkirsche	- Prunus Avium
Wasserschneeball	- Viburnum Opulus
Weissdorn	- Crataegus Monogyna
Winterlinde	- Tilia Cordata
Zitterpappel	- Populus Tremula

GEMEINDE WINSEN (ALLER) - B-PLAN NR.43 "IN DEN DÄMMEN"



STÄDTEBAULICHER ENTWURF "IN DEN DÄMMEN"

# GEMEINDE WINSEN (ALLER) - B-PLAN NR.43 "IN DEN DÄMMEN"

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



ALLGEMEINES WOHNGEBIET  
(§ 4 BAUNVO)



MISCHGEBIET  
(§ 6 BAUNVO)

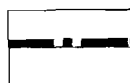
## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
ALS HÖCHSTMASS

0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ

0.8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ

## BAUWEISE, BAUGRENZEN

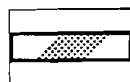


BAUGRENZEN  
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB,  
§§ 22 UND 23 BAUNVO)

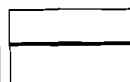


ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-  
FLÄCHE

## STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE  
PRIVAT



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN

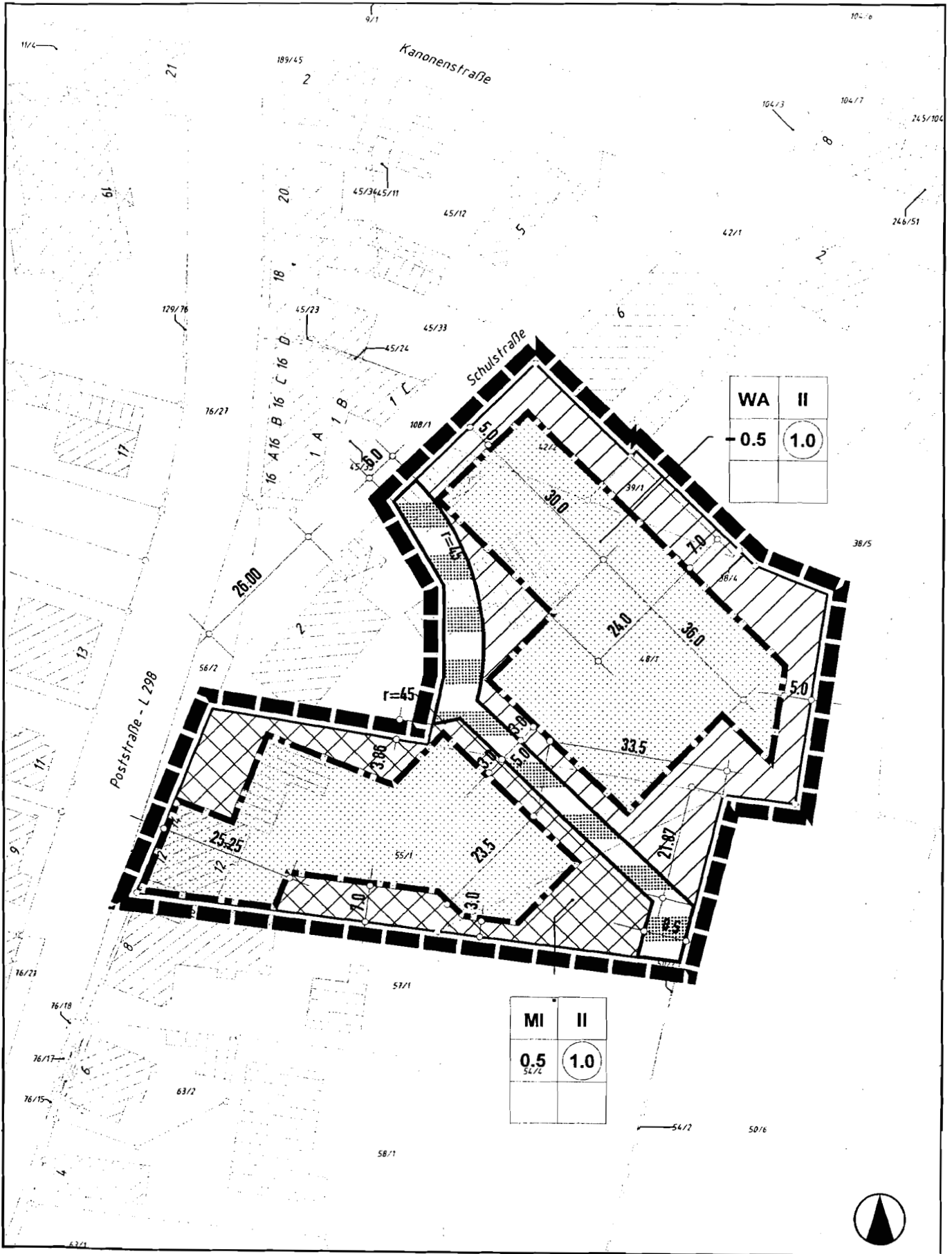


GRENZE DES RÄUMLICHEN GELT-  
UNGSBEREICHES DES  
BEBAUUNGSPLANES

## PLANZEICHENERKLÄRUNG



GEMEINDE WINSEN (ALLER) - B-PLAN NR.43 "IN DEN DÄMMEN"



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSPLAN NR. 43 "IN DEN DÄMMEN"

M 1 : 1.000

## VERFAHRENSVERMERKE

### FASSUNG DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Die Regelungen basieren auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. GS. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. GS. 466).

### 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) den Bebauungsplan Winsen (Aller) Nr. 43 "In den Dämmen" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

(L.S.)

(Bürgermeister)

(L.S.)

(Gemeindedirektor)

### Vervielfältigungsvermerk

Kartengrundlage: Flurkartenwerk

Flur

Maßstab 1 : 1000

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

em \_\_\_\_\_ AZ.: \_\_\_\_\_

### Übereinstimmungsvermerk

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

Seite, den \_\_\_\_\_

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 07.12.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Winsen (Aller) Nr. 43 "In den Dämmen" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.05.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Winsen (Aller), den 15.12.2000

(L.S.)

(Gemeindedirektor)

### Örtliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 10.08.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 25.08.2000 bis 26.09.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Winsen (Aller), den 15.12.2000

(L.S.)

(Gemeindedirektor)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 14.12.2000 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung nach § 10 BauGB die Begründung nach § 9 (8) BauGB beschlossen.

Winsen (Aller), den 15.12.2000

(L.S.)

(Gemeindedirektor)

### Veröffentlichung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit am \_\_\_\_\_ in Kraft.

Winsen (Aller), den \_\_\_\_\_

(L.S.)

(Gemeindedirektor)

## TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 0.0 Fassung der Baunutzungsverordnung

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen basieren auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I s. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes zur 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)

#### 1.1 Allgemeinen Wohngebietes (WA)

Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind innerhalb des festgesetzten WA Tankstellen unzulässig.

#### 1.2 Mischgebiet (MI)

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

### 2.0 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 3.0 Pflanzenarten/-liste

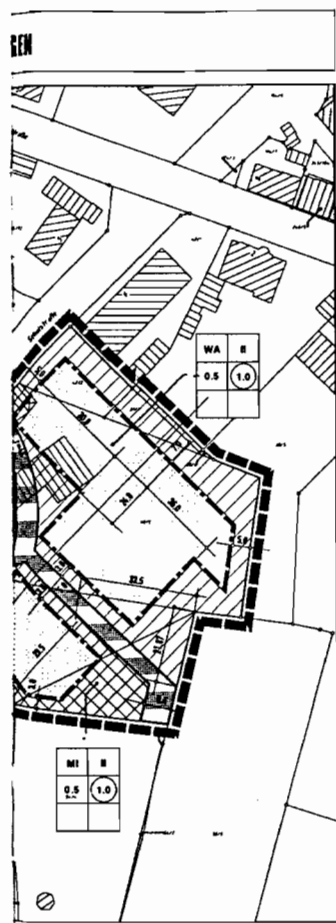
Es sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden. Die unter Hinweise aufgeführte Liste dient als Anhaltspunkt.

### 4.0 Bauweise

Für die Bebaubarkeit der als überbaubar dargestellten Flächen gelten die Regelungen der offenen Bauweise. Baukörper mit einer Baukörperlänge von über 50,00 m sind jedoch zulässig.

## TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN





<b>PLANZEICHENERKLÄRUNG</b>		<b>Hinweis</b>	
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		<b>HINWEIS</b>	
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)	<b>PFLANZLISTE</b>	
	MISCHGEBIET (§ 6 BAUNVO)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Acer Pseudoplatanus</li> <li>- Ulmus Glabra</li> <li>- Rubus Fruticosus</li> <li>- Salix Fragilis</li> <li>- Fragus Sylvatica</li> <li>- Alnus in Cana</li> <li>- Fraxinus Excelsior</li> <li>- Rhamnus Frangula</li> <li>- Acer Campestre</li> <li>- Ulmus Minor</li> <li>- Ulmus Laevis</li> <li>- Salix Cinerea</li> <li>- Carpinus Betulus</li> <li>- Cornus Mas</li> <li>- Corylus Avellana</li> <li>- Rosa Canina</li> <li>- Salix Viminalis</li> <li>- Ligustrum Vulgare</li> <li>- Salix Triandra</li> <li>- Euonymus Europeaea</li> <li>- Lonicera Xylosteum</li> <li>- Cornus Sanguinea</li> <li>- Salix Caprea</li> <li>- Betula Pendule</li> <li>- Prunus Spinosa</li> <li>- Sambucus Nigra</li> <li>- Alnus Glutinosa</li> <li>- Salix Alba</li> <li>- Tilia Platyphyllos</li> <li>- Acer Platanoides</li> <li>- Quercus Robur</li> <li>- Quercus Petraea</li> <li>- Sambucus racemosa</li> <li>- Prunus Padus</li> <li>- Sorbus Aucuparia</li> <li>- Prunus Avium</li> <li>- Viburnum Opulus</li> <li>- Crataegus Monogyna</li> <li>- Tilia Cordata</li> <li>- Populus Tremula</li> </ul>	
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>			
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS		
0.4	GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ		
0.9	GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ		
<b>BAUWEISE, BAUGRENZEN</b>			
	BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO)		
	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE		
<b>STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN</b>			
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE PRIVAT		
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE		
<b>SONSTIGE FESTSETZUNGEN</b>			
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES		

ORTSTEIL  
 WINSEN(ALLER)  
 B-PLAN NR.  
 43 - 00  
 "IM DEN DÄMMEN"  
 STAND 30.1.2001



ÜBERSICHTSKARTE

<b>Mängel der Abwägung</b>	<b>Form- und Verfahrensfehler</b>
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Winsen (Aller), den _____	Winsen (Aller), den _____
(L.S.)	(L.S.)
(Gemeindedirektor)	(Gemeindedirektor)