

# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

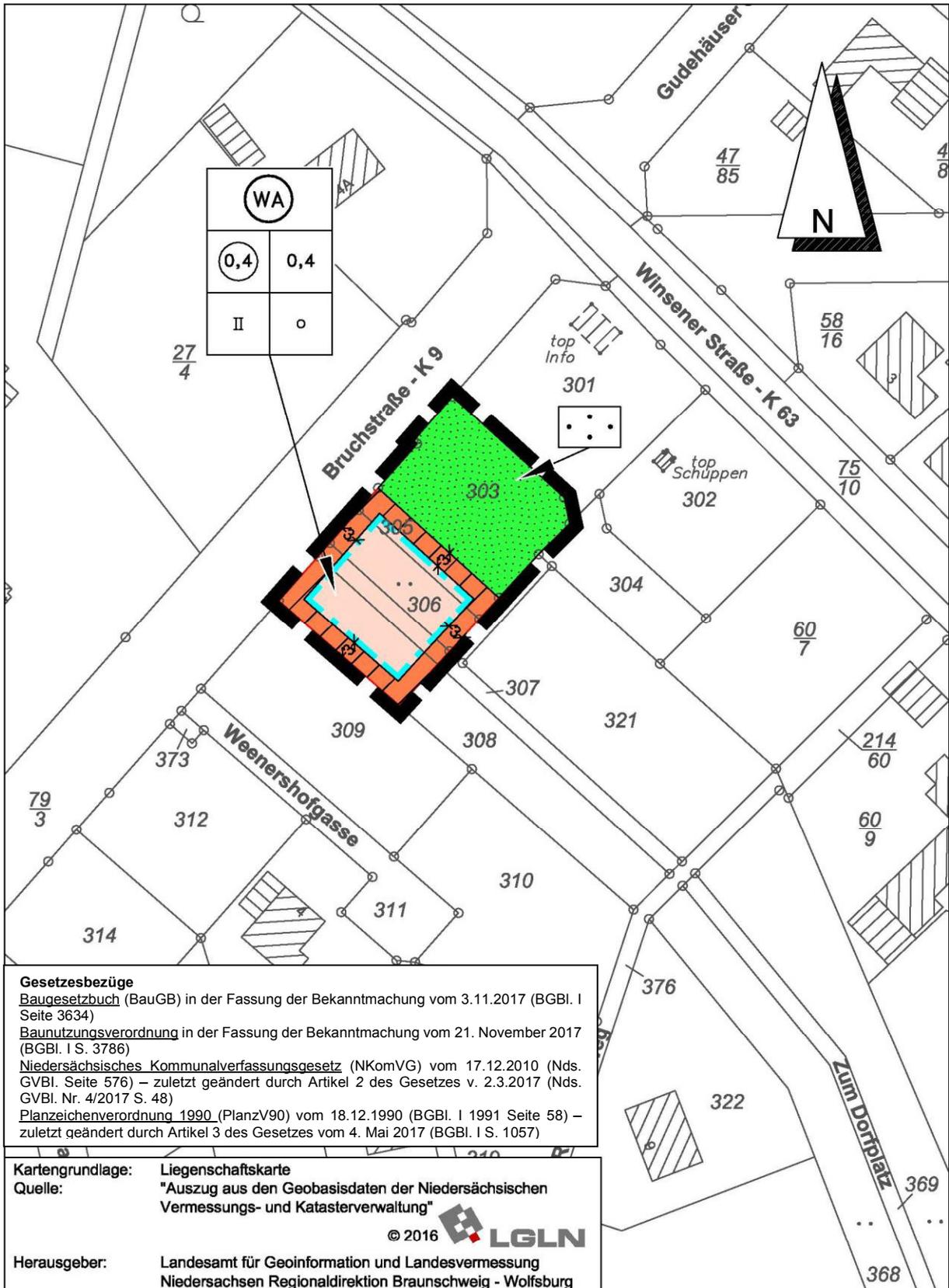
Stand der Planung	gemäß § 13a (BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
16.11.2016			

GEMEINDE WINSEN (ALLER)

BEBAUUNGSPLAN MEIßENDORF NR. 6 „BRUCHSTRASSE“, 4. ÄNDERUNG



## Bebauungsplan Meißendorf Nr. 6 „Bruchstraße“, 4. Änderung



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise



Baugrenze

### GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

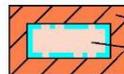


Grünanlage, öffentlich

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
der Änderung des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind Nutzungen nach § 4 (3) Nrn. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig (gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
2. Die öffentliche Grünfläche ist als Wiese anzulegen und extensiv zu pflegen. Vorhandene Laubbäume sind zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nrn. 20, 25b und a BauGB)
3. Innerhalb des Baugebietes ist je 100 m<sup>2</sup> neu versiegelte Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum (Hochstamm, dreimal verpflanzt, 12 – 14 cm Stammumfang) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Stammhöhe 160 – 180 cm, Stammumfang 8 – 10 cm) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
4. Innerhalb des Baugebietes ist je überschrittener 10 m<sup>2</sup> der festgesetzten Grundflächenzahl ein heimischer Laubstrauch anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
5. Anpflanzungen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind innerhalb des Baugebietes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Die Maßgaben der Örtlichen Bauvorschrift aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind von der 4. Änderung des Bebauungsplanes unberührt und gelten weiterhin.

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576)) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Winsen diesen Bebauungsplan Meißendorf Nr. 6, „Bruchstraße“, 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Winsen (Aller), den 28.05.2018

Siegel

gez. Oelmann  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.08.2016 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Winsen (Aller), den 28.05.2018

Siegel

gez. Oelmann  
Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Gemarkung: Meißendorf Flur: 8

**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,**



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.10.2016).

Celle, den 22.05.2018

- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

Siegel

gez. C. Crause

(Unterschrift)

**Planverfasser**

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im November 2016

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover Lothringer Straße 15  
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

gez. Keller

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.01.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 16.01.2017 bis 17.02.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Winsen (Aller), den 28.05.2018

Siegel

gez. Oelmann  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Winsen (Aller), den

Siegel

Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat den Bebauungsplan Meißendorf Nr. 6 „Bruchstraße“, 4. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.3.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Winsen (Aller), den 28.05.2018

Siegel

gez. Oelmann  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Meißendorf Nr. 6 „Bruchstraße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.05.18 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 4. Änderung, ist damit am 31.05.18 rechtsverbindlich geworden.

Winsen (Aller), den 01.06.2018

Siegel

gez. Oelmann  
Bürgermeister

**Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**

- 1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 4. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Winsen (Aller), den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: \*) Nichtzutreffendes streichen

## BEGRÜNDUNG

### **1. Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes**

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Winsen (Aller) hat die Aufstellung der 4. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Meißendorf Nr. 6 „Bruchstraße“ beschlossen.

#### 1.2 Planbereich

Der Planbereich der 4. Änderung befindet sich in Meißendorf südlich der Ecke Bruchstraße / Winsener Straße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### **2. Planungsvorgaben**

#### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Grundlegende Ziele bzw. zeichnerische Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2005 für den Landkreis Celle sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

#### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Winsen (Aller) stellt für den Änderungsbereich eine Wohnbaufläche dar, so dass die vorliegende Bebauungsplanänderung aus ihm entwickelt werden kann.

#### 2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein relativ schmales Baugrundstück zulasten einer Grünfläche nach Südwesten erweitert.

Dieses Baugrundstück wurde in der 2. Änderung noch einmal nach Südwesten verschoben; nordöstlich wurde dafür eine Grünfläche festgesetzt.

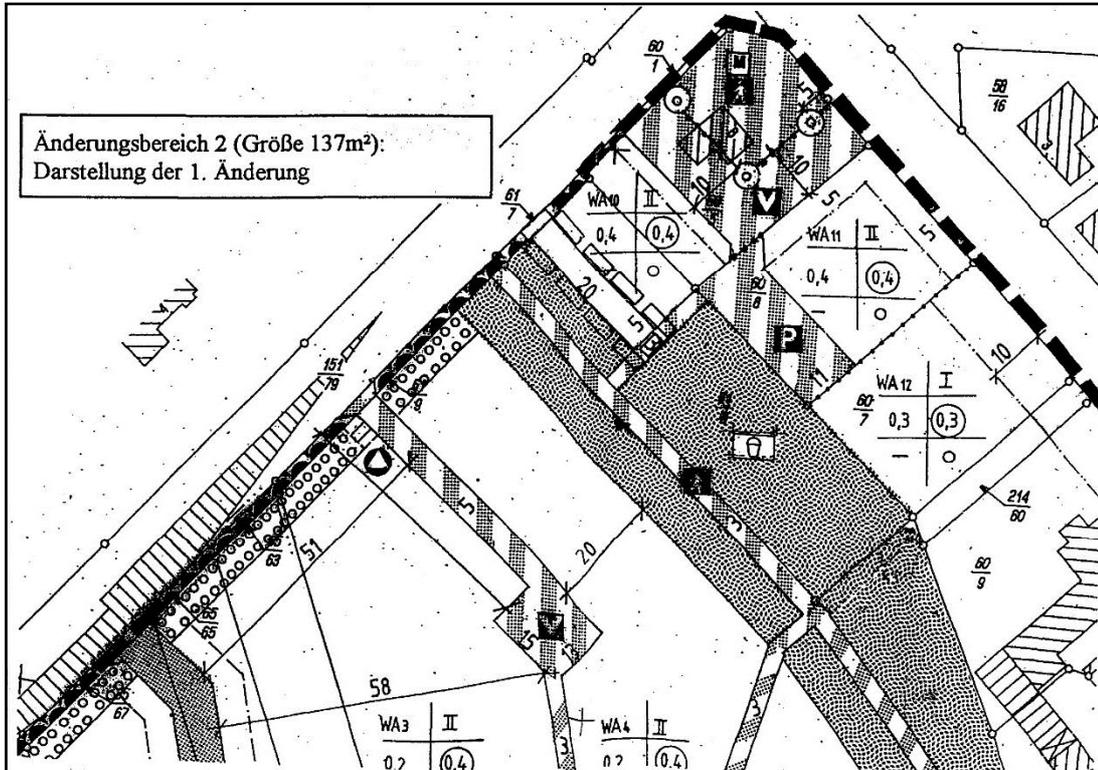
Die 3. Änderung beinhaltete für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes verschiedene Vereinfachungen der textlichen Festsetzungen sowie der Örtlichen Bauvorschrift.

Das Baugebiet beinhaltet eine maximal zweigeschossige offene Bebauung bei einer Grund- und Geschossflächenzahl von jeweils 0,4. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch als Ausnahme ausgeschlossen.

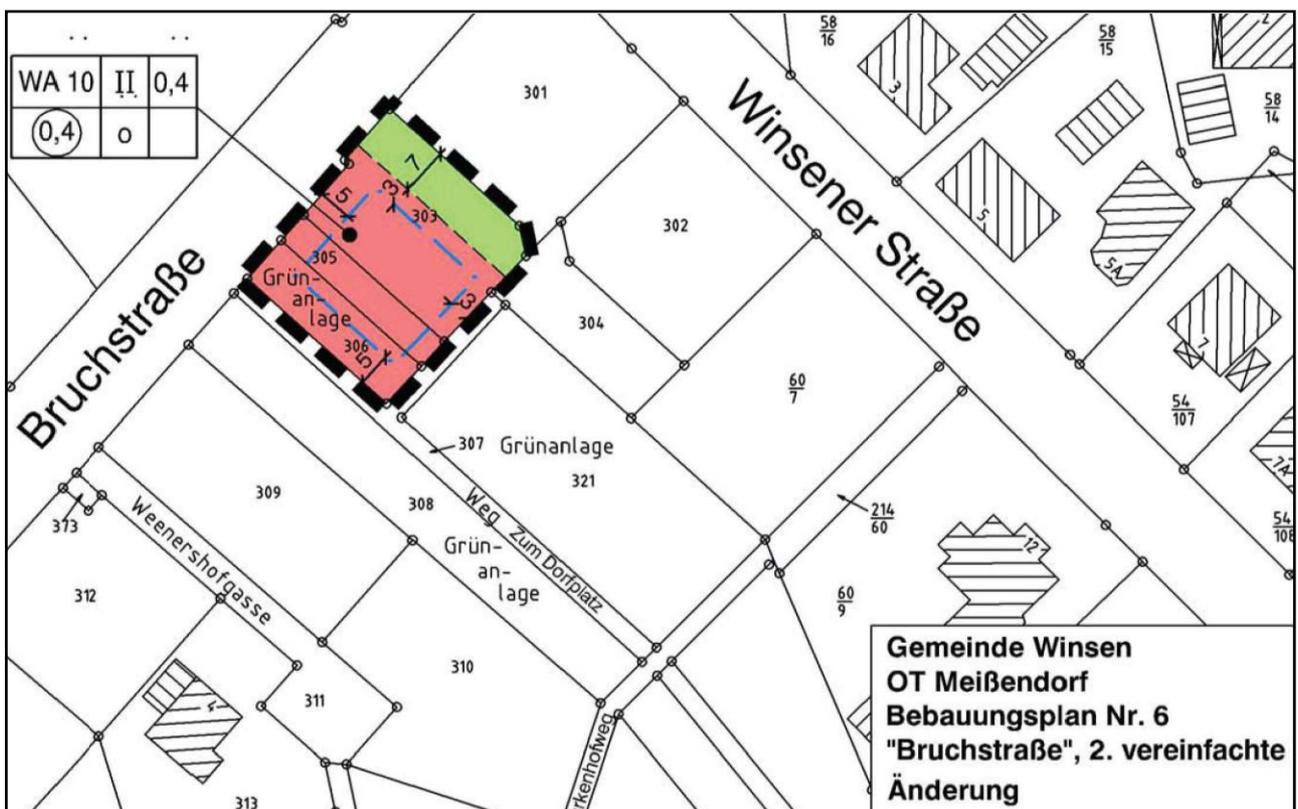
Je nach baulicher Inanspruchnahme des Grundstücks sind Baum- und Strauchanpflanzungen festgesetzt.

Die 1. und 2. Änderung werden im Folgenden dargestellt.

### Ausschnitt 1. Änderung des Bebauungsplanes



### Ausschnitt 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes



#### 2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Planbereich des Bebauungsplanes und damit dieser 4. Änderung liegt innerhalb der geschlossenen Ortslage und stellt sich derzeit als Rasenfläche, bestanden mit Einzelbäumen dar.

#### 2.5 Baugrund

Bereits zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde darauf verwiesen, dass dieser Bereich sich in einem erdfallgefährdeten Gebiet – Gefährdungsklasse 3 – befindet. Wohngebäude müssen hier besondere statisch-konstruktive Anforderungen erfüllen. Auf den Erlass „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987 des Niedersächsischen Sozialministeriums wird verwiesen.

### 3. Verbindliche Bauleitplanung

#### 3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes soll eine weitere Verschiebung des hier vorgesehenen Baugrundstückes nach Südwesten vorgenommen werden. Aufgrund einiger vorhandener Bäume, die einen Schattenwurf von Nordwesten her und damit zur Feierabendzeit bewirkten, war das Baugrundstück in seiner bisherigen Lage nicht attraktiv genug, um einen Käufer zu finden. Durch die Verschiebung soll daher ein größerer Abstand zu den Bäumen geschaffen werden.

Der von Südosten heranführende Fußweg wird vor dem Änderungsbereich nach Nordosten in Richtung Dorfplatz umgelenkt, so dass er durch die Änderung nicht abgeschnitten wird.

Die zeichnerischen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden beibehalten; das gleiche trifft die textlichen Festsetzungen zu, die allerdings aktualisiert und an den Änderungsbereich angepasst werden. Der Bezug auf Pflanzenlisten wird aufgegeben, da die Anforderungen an die Herkunft der Ortsbezogenheit von Pflanzenarten von einer Vielzahl von Arten erfüllt werden, die nicht in den bisherigen Listen enthalten waren. Sie nicht verwenden zu dürfen, wäre nicht begründbar.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird.

Eine Beeinträchtigung von besonders geschützten Arten oder deren Lebensstätten ist durch die Planung nicht zu erwarten. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

#### 3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes außerhalb des Geltungsbereiches seiner 4. Änderung sind durch diese Änderung nicht betroffen und gelten weiterhin unverändert.

Dies gilt innerhalb des Änderungsbereichs insbesondere für die Maßgaben der Örtlichen Bauvorschrift.

#### **4. Zur Verwirklichung der 4. Änderung zu treffende Maßnahmen**

##### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht bekannt.

##### 4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

##### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz eines Allgemeinen Wohngebietes ist gesichert.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Meißendorf Nr. 6

„Bruchstraße“

vom 16.01.2017 bis einschließlich 17.02.2017

gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Winsen (Aller) beschlossen.

Winsen (Aller), den 28.05.2018

Siegel

gez. Oelmann  
Bürgermeister