

Bauleitplanung der Gemeinde Winsen (Aller),
Ortschaft Walle, Landkreis Celle

Bebauungsplan Nr.3 „Brunsiekweg“

und der „Örtlichen Vorschrift über Gestaltung baulicher Anlagen“
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 NBauO

Begründung

Stand: Freitag, 12. April 2002

Architektur und Planung in alter Umgebung
Dipl.-Ing. W. Thümau

Bearbeiter:
Dipl.-Geogr. Michael Schmidt

Neue Straße 1c
38170 Schöppenstedt
Telefon 05332 - 4792
Telefax 05332 - 6121
Email: buero.thuema@t-online.de

INHALT

I.	Bebauungsplan Nr.3 „Brunsiekweg“ der Gemeinde Winsen, Ortschaft Walle	4
1	Allgemeines	4
1.1	Entwicklung des Planes	4
1.2	Notwendigkeit der Planaufstellung	5
1.3	Lage des Plangebietes	5
1.4	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.5	Bestand	7
1.6	Vorgaben des Flächennutzungsplans	7
1.7	Weitere zu beachtende äußere Gegebenheiten und Vorgaben	7
2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
2.2.1	Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl	9
2.2.2	Zahl der Vollgeschosse	9
2.2.3	Höhe der baulichen Anlagen	9
2.3	Bauweise, Baugrenzen	10
2.4	Garagen und offene Kleingaragen	11
2.5	Erdgeschoss -Fußbodenhöhe	11
2.6	Öffentliche Verkehrsflächen	11
2.7	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg-	11
2.8	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	12
2.9	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	12
2.10	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
2.11	Zu erhaltende Bäume und anzupflanzende Bäume	12
2.12	Kinderspielplatz	13
3	Städtebaulicher Entwurf	14
4	Hinweise	15
4.1	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)	15
4.2	Anlagen zum Bebauungsplan	15
5	Belange von Natur und Landschaft	16
6	Ver- und Entsorgung	16
6.2	Stromversorgung	16
6.3	Wasserversorgung	17
6.4	Löschwasserversorgung	17

6.5	Abwasserbeseitigung	17
6.6	Regenwasserbeseitigung	17
6.7	Abfallbeseitigung	17
6.8	Immissionsschutz	17
6.9	Telekommunikationsnetz	17
7	Flächenbilanz	18
8	Maßnahmen zur Verwirklichung	18
8.1	Bodenordnung	18
8.2	Behandlung des Bodens	18
8.3	Erschließung	18
9	Beschluss- und Bekanntmachungsdaten	19
II.	Örtliche Bauvorschrift für das Gebiet des Bebauungsplanes „Brunsiekweg“	19
1	Rechtsgrundlagen, Sinn und Zweck	19
2	Begründung der Örtlichen Bauvorschrift	19
3	Konkrete Regelungen	22
	§ 1 „Geltungsbereich“	22
	§ 2 „Höhen“	22
	§ 3 „Gestaltung des Daches“	22
	§ 4 "Ordnungswidrigkeiten"	23

Anlage

I. Bebauungsplan Nr.3 „Brunsiekweg“ der Gemeinde Winsen, Ortschaft Walle

1 Allgemeines

Nach § 1 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8. 1997) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtische Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Aufgabe der Bauleitplanung ist es nach § 1 Abs. 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) ist ein Bebauungsplan, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen enthält über

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die überbaubaren Grundstücksflächen und
- die örtlichen Verkehrsflächen,

und dessen Erschließung gesichert ist.

Bei dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Brunsiekweg“ handelt es sich zur Zeit um Außenbereichsflächen im Sinne des § 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs.1 BauGB ist hier für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, weil entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen, die aus der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Winsen (Aller) abgeleitet sind, für die jetzige Außenbereichsfläche als Baufläche eine gemischte Baufläche (M) entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt wurde.

Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Die umweltschützenden Belange sind entsprechend § 1a BauGB in die Abwägung einzustellen.

1.1 Entwicklung des Planes

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Winsen (Aller) in der Fassung der 9. Änderung entwickelt worden (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung

Die Siedlungsentwicklung der Ortschaft Walle weist nur sehr gering ausgeprägte räumliche Zusammenhänge auf. Sogar die Ortsmitte wird nur von einzelnen extensiv genutzten Grundstücken geprägt. Die eigentliche Entwicklung der letzten Jahre fand außerhalb des historischen Siedlungskerns statt. Eine städtebauliche Verdichtung erscheint nur in sehr eingeschränktem Maße möglich zu sein.

Der „Brunsiekweg“ zweigt in Höhe der Ortsmitte in Richtung Südwesten ab. Die ältere, vormals landwirtschaftlich genutzte Bebauung, befindet sich in ebenfalls streuartiger Siedlungslage. In jüngerer Zeit wurde von der Einmündung des „Brunsiekweges“ in die „Hauptstraße“ an die Nordseite der Straße mit neuer Wohnbebauung verdichtet. Die dafür in Anspruch genommenen Flächen schließen an die ältere Ortslage Walles an. Mit der Erweiterungsfläche der 9. Änderung (Teilbereich 9.7.1) soll der „Brunsiekweg“ auf 275 m Länge in die verdichtete Bebauung einbezogen werden, wobei die vorhandene ältere Bebauung in das städtebauliche Konzept integriert wird. Es ist nicht vorgesehen, den „Brunsiekweg“ über diese Flächen hinaus städtebaulich zu entwickeln.

Die Notwendigkeit der Planaufstellung begründet der Erläuterungstext zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Winsen (Aller) mit dem Fehlen einer Baulandreserve einerseits und dem durch die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung begründeten Bedarf an Wohnbauflächen andererseits (siehe S. 94 des Erläuterungsberichtes zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Winsen (Aller)).

1.3 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Dorflage Walles beidseitig des „Brunsiekweges“ im Übergang zur freien Landschaft.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

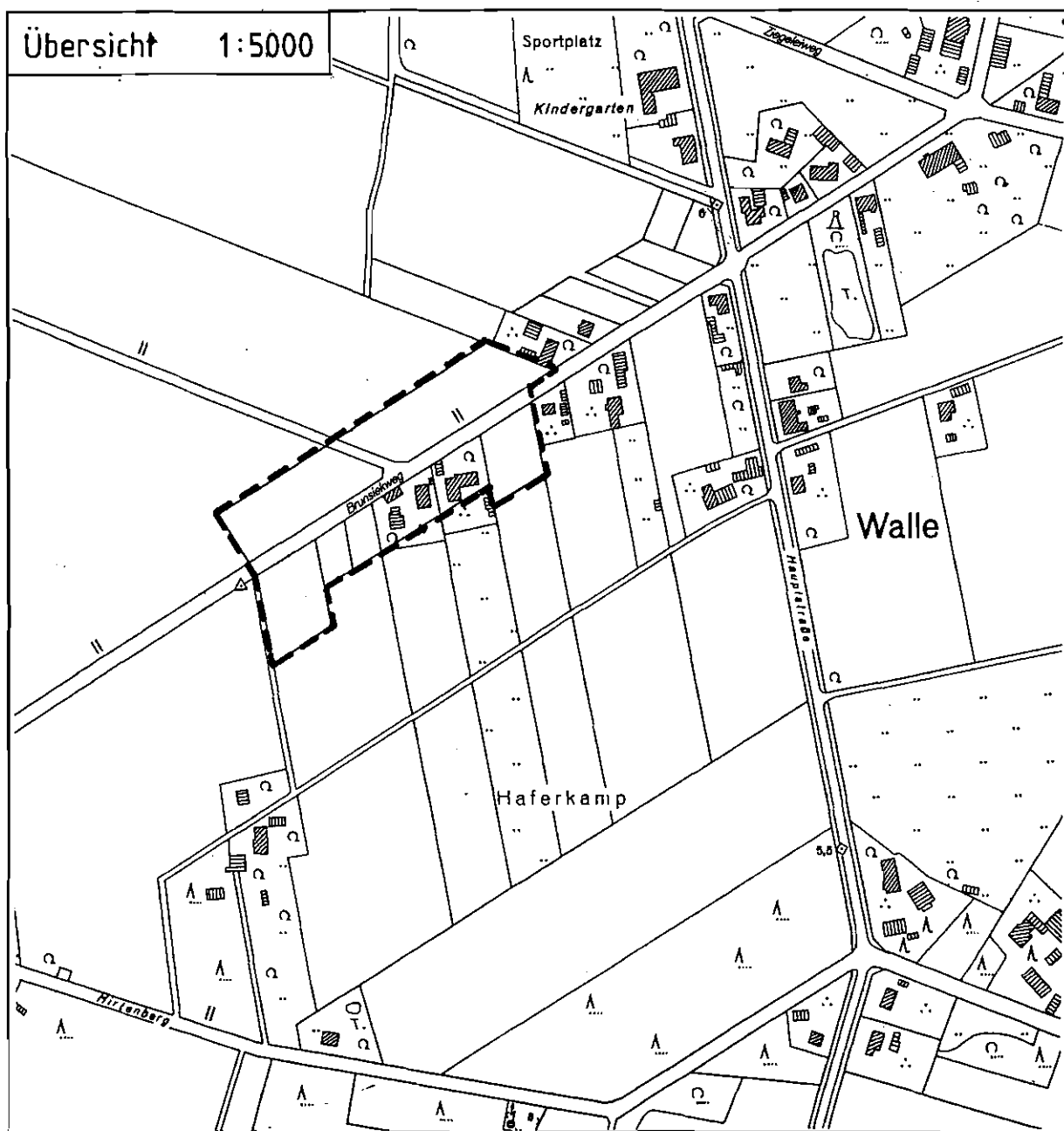
Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: Auf 250 m Länge in 40 m Abstand zur Südgrenze der Flurstücke 14/1, 43, 24/1.
- im Westen: Auf 40 m Länge in 122 m Abstand zur Ostgrenze des Flurstücks 43 sowie im gleichen Winkel die gerade verlaufende Querung des Flurstücks 210/85 und auf 65 m Länge in 50 m Abstand zur Ostgrenze des Flurstücks 9/21.
- im Süden: Auf 55 m Abstand zur Westgrenze des Flurstücks 9/22 und in parallelem Abstand von 55 m zur Nordgrenze des Flurstücks 9/21,

in 33 m parallelem Abstand zur Nordgrenze der Flurstücke 9/22, 9/23, 9/24, 9/25, 9/3, in 48 m parallelem Abstand zur Nordgrenze des Flurstücks 110/9 und auf 25 m Abstand von der Ostgrenze des Flurstücks 14/1 entlang der Südgrenze des Flurstücks 14/1.

- im Osten: Auf 23 m Länge entlang der Westgrenze des Flurstücks 9/12 und auf 31 m Länge entlang der Westgrenze des Flurstücks 9/10 sowie in gleichem Winkel die gerade verlaufende Querung des Flurstücks 210/85 und auf 50 m Länge entlang der Ostgrenze des Flurstücks 14/1.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in den Fluren 2 und 4 der Gemarkung Walle. Das Plangebiet mit beiden Teilbereichen ist im folgenden Auszug im Maßstab 1: 5.000 gekennzeichnet.



1.5 Bestand

Beim dem Plangebiet handelt es sich um bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

1.6 Vorgaben des Flächennutzungsplans

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Winsen (Aller) bezog mit der Änderungsfläche 9.7.1 das Plangebiet in den unbepflanzten Innenbereich der Ortslage von Walle mit ein. Dargestellt wurde eine gemischte Baufläche (M). Das Zielkonzept und die Maßnahmenempfehlungen sehen vor, dass eine Eingrünung und innere Durchgrünung vorzusehen ist, dass ortstypische Bauweisen und Materialien eingesetzt werden sollen und dass die Bodenversiegelung mit einer GRZ von 0,3 begrenzt werden soll (Erläuterungstext zur 9. Änderung, S. 96).

1.7 Weitere zu beachtende äußere Gegebenheiten und Vorgaben

Die Ortschaft Walle befindet sich nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Celle (RROP 1993) vollständig in einem *Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft*. Durch Walle hindurch verläuft mit der Landesstraße L 298 eine *Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung*. Nordwestlich von Walle befindet sich ein *Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung - oberflächennahe Rohstoffe - „Salz“*. Östlich von Walle befindet sich die Grenze eines ausgedehnten Gebietes *mit besonderer Bedeutung für Wassergewinnung*. Nur die Kennzeichnung *Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft* trifft auf das Plangebiet zu. Alle anderen Festsetzungen betreffen das Plangebiet selbst nicht.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Celle vom Februar 1991 wird Walle und speziell das Plangebiet von keinem Merkmal erfasst.

2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Winsen (Aller) ist in der Fassung der 9. Änderung die für die Bebauung vorgesehene Fläche nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln müssen (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), ergibt sich für die hier verbindlich zu beplanende Fläche die Ausweisung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO: Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Es ist anzunehmen, dass das Plangebiet in seiner letztlichen Bebauung eher dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes (WA) entsprechen wird. Dennoch soll das Gebiet als gemischte Baufläche sich dem alten Dorf als Dorfgebiet anpassen. Weshalb? Walle ist als ein nach wie vor durch die Landwirtschaft charakterisiertes, in seiner räumlichen Ausdehnung allerdings kleines Dorf zu typisieren. Das bedeutet, dass sich die nichtlandwirtschaftlichen Einwohner darauf einstellen müssen, mit der Landwirtschaft und ihren Auswirkungen konfrontiert zu werden, ohne diese allerdings in Frage stellen zu können. Alle Straßen in Walle und die gesamten angrenzenden Feldwege werden von den Landwirten frequentiert. Damit ist auch der „Brunsiekweg“ als landwirtschaftlicher Hauptwirtschaftsweg anzusehen, von dem sowohl nach Norden als auch nach Süden weitere Wirtschaftswege abzweigen. Eine landwirtschaftliche Auswirkung auf das Plangebiet ist damit in jedem Fall gegeben. Im Sinne einer dorfgerechten Siedlungsentwicklung sollte eine hinzukommende Wohnbebauung den dörflich-landwirtschaftlichen Kontext aufnehmen, beachten und respektieren. Aus dieser Ausgangssituation heraus kann das neue Baugebiet nur als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO verstanden werden. Allerdings sollen die zulässigen Nutzungen Nr. 6 bis 9 sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung (§ 5 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes werden, weil diesen Nutzungen der Gebietscharakter am Rand des Dorfes Walle nicht entspricht und schon andere Bereiche der Gemeinde Winsen (Aller) für die Ansiedlung z.B. für sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 6) besser geeignet erscheinen.

Weiterhin wurden zwei Teilflächen des Plangebietes so groß gewählt, dass landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen möglich werden könnten. Gleichfalls wäre den neuen Bewohnern des Plangebietes erlaubt, Tiere zu halten. Auch solche gewerblichen Nutzungen, die an sich typisch für ein Dorf sind, lassen durch die Art der baulichen Nutzung als „Dorfgebiet“ (MD) verwirklichen und ansiedeln.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl

Die Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist nach § 19 Abs. 2 BauNVO der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,2 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von ebenfalls 2,0. Der dörfliche Charakter des Plangebietes mit seinen großen Grundstücken wird dadurch erhalten. Gleichzeitig wird mit der Schaffung von nutzbaren Freibereichen eine großzügige Grundstücksgestaltung ermöglicht. Die zulässige Grundfläche darf aber durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die Gemeinde Winsen (Aller) ist der Auffassung, dass mit dieser Festsetzung die angemessene Bebauung und Erschließung der einzelnen Grundstücke möglich wird, ohne dass das Zielkonzept des Flächennutzungsplans aufgegeben werden muß. Die genannte Festsetzung begründet sich auch durch die Vermeidung und Minimierung sowie die Kompensation des Eingriffes in die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild im Plangebiet (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Als Höchstgrenze wird die Zahl von einem Vollgeschoss festgesetzt (§ 20 Abs. 1 BauNVO). Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 NBauO ist ein Vollgeschoss ein Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat und dessen Deckenunterseite im Mittel mindestens 1,40 m über der Geländeoberkante liegt.

Die Festsetzung von einem Vollgeschoss als Obergrenze entspricht der Eigenart der dörflichen Siedlung Walle und steht im ausdrücklichen Interesse seiner Bewohner.

2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Damit sich die künftige Bebauung des Plangebietes an die historische Bebauung des alten Dorfes anpassen kann, wird auch die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt.

Die Firsthöhe (FH) beträgt im gesamten Baugebiet maximal 9 m. Damit sich die neu entstehenden Gebäude an das regionale Bauen angleichen können, wird zu dem die Traufhöhe (TH) der

baulichen Anlagen entsprechend §18 Abs 1 BauNVO mit maximal 3,50 m festgesetzt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe (unterster Punkt der überstehenden Dachhaut) und / oder die Traufrinne befinden.

2.3 Bauweise, Baugrenzen

Im Plangebiet sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. In Verbindung mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen und der Höhe der baulichen Anlagen wird damit dem sozialen Gesichtspunkt der Planung entsprochen, auch schwächeren Einkommensgruppen das Wohnen in Walle zu ermöglichen.

Weiterhin werden Baugrenzen festgesetzt. Durch die Baugrenzen, verbunden mit der Festsetzung der offenen Bauweise, wird eine Gliederung der Bebauung insofern gefördert, dass mögliche Nebengebäude mit den Wohnhäusern gemeinsam zu Gebäudeensembles verbunden werden können und Hofstrukturen bilden. Damit soll ebenfalls der Erhalt eines dörflichen Charakters gefördert werden.

Eine Besonderheit ist die Anordnung der Baugrenze im Verhältnis zur Straßenbegrenzungslinie. Hier wird dem Winkel entsprochen, mit dem die jetzigen Flurstücksgrenzen auf die Straßenbegrenzungslinie treffen. Alle vorhandenen Gebäude wurden parallel zu den Flurstücksgrenzen gebaut, so dass sie alle in einem gleichen Winkel zur Straßenbegrenzungslinie stehen. Dieser nördlich und südlich des „Brunsiekweges“ unterschiedliche Winkel wurde ermittelt und als Vorgabe (=Baugrenze) der neu hinzukommenden Bebauung verordnet.

Die festgelegte Baugrenze verläuft schräg zur Straßenbegrenzungslinie in einem Winkel nördlich 35° und südlich 21° , wobei der straßennächste Punkt 3 m von dieser entfernt liegt. Gemäß dem Beschluss der Gemeinde Winsen (Aller), dass kein Grundstück kleiner als 800 m^2 sein soll, ergibt sich bei den vorgegebenen Grundstückstiefen und einer sinnvollen Grundstücksbreite von 20 m, dass alle Grundstücke nördlich des „Brunsiekweges“ 1.000 m^2 groß sein werden. Auf diese Weise können nördlich des „Brunsiekweges“ neun Grundstücke ausgewiesen werden. Bedingt durch die unterschiedlich tiefen Grundstücke südlich des „Brunsiekweges“ wurden die Grundstücksbreiten variabler gewählt. Die beiden westlichen Grundstücke sind 25 m breit und 60 m tief. Im Zusammenhang mit der Ausweisung des Plangebietes als Dorfgebiet (MD), bestünde die Möglichkeit einer gewissen landwirtschaftlichen Tätigkeit, einer Tierhaltung (Pferde) oder ähnliches. Bewusst wurden die bebauten Grundstücke „Brunsiekweg Nrn. 11, 13 und 15 in das Plankonzept mit einbezogen, damit die ansonsten nach § 34 BauGB zu beurteilende Fläche des Flurstücks 110/9 einer geregelten Bebauung zugeführt werden kann.

2.4 Garagen und offene Kleingaragen

Garagen und offene Kleingaragen müssen zu der Begrenzungslinie der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche die Baugrenze von 5,0 m einhalten. Damit wird erreicht, dass die visuelle Wirkung der Verkehrsfläche einen großzügigen Eindruck vermittelt. Gleichzeitig kann auf der entstehenden Abstandsfläche ein zweiter Personenkraftwagen ohne Störung der öffentlichen Verkehrsfläche abgestellt werden.

2.5 Erdgeschoss -Fußbodenhöhe

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses der Gebäude wird auf maximal 0,60 m festgesetzt. Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe das Mittel der gebäudeangrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. § 16 Abs.1 und 2 NBauO). Das städtebauliche Ziel dieser Festsetzung liegt darin, dass ansonsten die zulässige Anwendung des § 2 Abs. 4 1.Satz 2. Halbsatz NBauO möglich würde, die de facto die Zahl der zulässigen Vollgeschosse erhöhen und Gebäude bewirken würde, die sich auf Erdhügeln befinden. Derartige Gebäude sind aber weder ortstypisch noch städtebaulich erwünscht.

2.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die äußere wie innere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über den „Brunsiekweg“, der von der „Hauptstraße“ (L 298) in südwestlicher Richtung abzweigt.

Der „Brunsiekweg“ dient neben der Erschließung des Plangebietes auch der Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen. Neben dem Ausbau als Erschließungsstraße bleibt der beidseitig vorhandene Grünstreifen erhalten. Dieser Grünstreifen dient der inneren Durchgrünung des öffentlichen Raumes im Plangebiet. Auf diesem Grünstreifen können kurzfristig auch Fahrzeuge abgestellt werden bzw. sie kann dem Ausweichen der Begegnung zweier größerer Fahrzeuge dienen. Innerhalb der Nebenanlage können auch Bepflanzungen vorgenommen werden. Die Fahrbahn wird als mischgenutzte Verkehrsfläche auch von Fußgängern und Radfahrern genutzt. Die angestrebte Höchstgeschwindigkeit beträgt max. 30 km/h.

2.7 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg-

Der vom „Brunsiekweg“ nach Nordwesten abgehende Wirtschaftsweg wird als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass er ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht. Über diese Verkehrsfläche werden keine Baugrundstücke erschlossen. Der Wirtschaftsweg wird nicht befestigt.

2.8 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Bei der Errichtung baulicher und anderer Anlagen, bei denen Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind geeignete Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe herzustellen. Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind im Planungsgebiet auf dem Baugrundstück herzustellen.

2.9 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Grundstücke, die am Wirtschaftsweg liegen, der vom „Brunsiekweg“ in Richtung Nordwesten abzweigt (Flurstücksnummer 43) sowie das Grundstück, an dessen westlicher Seite sich ein Zuweg zu einem Hofgrundstück befindet, sollen ausschließlich über den „Brunsiekweg“ erschlossen werden. Aus diesem Grund wurden die direkt an die Wirtschaftswege anliegenden Grundstücksseiten als „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Die Wirtschaftswege sollen ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung und nicht der Erschließung des Plangebietes dienen. Er wird daher auch nicht besonders befestigt.

2.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 20 werden zwei „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung soll die Ausgleichsfunktion der Flächen verdeutlicht werden. So soll auf der Fläche I von der Gemeinde eine Pflanzung aus Sträuchern (80 %) und Bäumen (20 %) der Artenlisten 1 bis 3 mit Pflanzabständen von 2 m angelegt werden. Auf der Fläche II, das sind die vorgesehenen Pflanzflächen im Grenzbereich zwischen Grundstücken und Feldflur, soll im Sinne einer landschaftsgerechten Neugestaltung eine durchgehend riegelartige, dichte Bepflanzung vermieden werden. Außerdem sind aus nachbarschaftsrechtlichen Gründen voraussichtlich keine Anpflanzungen von Bäumen 1. Ordnung in dem schmalen Streifen möglich. Entsprechend den textlichen Festsetzungen sollen Bäume, Sträucher und Obstbäume gepflanzt werden. Die nicht von Gehölzen bestandenen Flächen können sich selbst überlassen oder mit Rasen eingesät und periodisch gemäht werden. Sonstige Nutzungen sind auf den Flächen nicht zugelassen. Die Erhaltung der Pflanzungen und die Pflege muß über privatrechtliche Verträge mit den Erwerbern der einzelnen Grundstücke abgesichert werden.

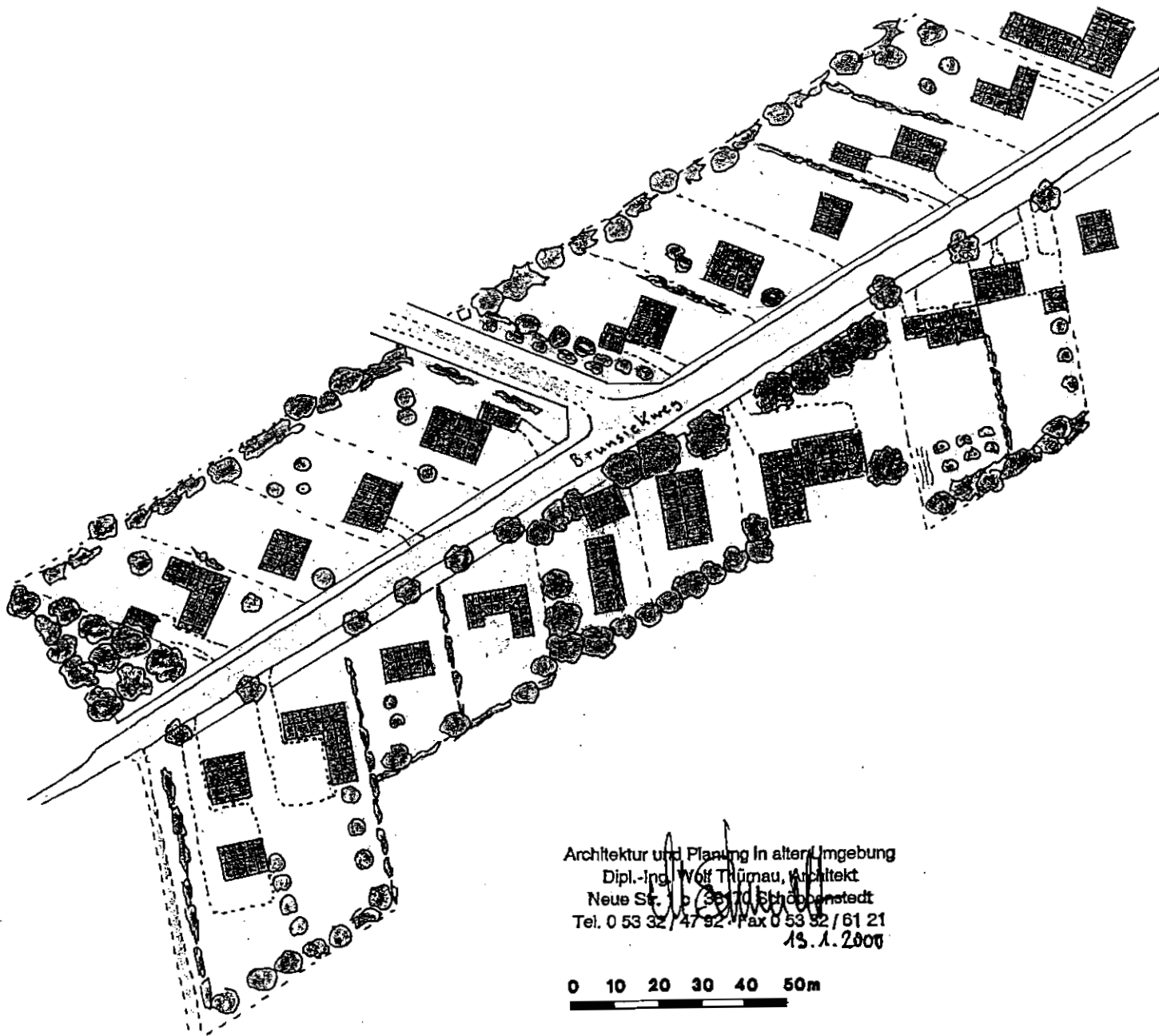
2.11 Zu erhaltende Bäume und anzupflanzende Bäume

Die in den textlichen Festsetzungen beschriebenen Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen dienen ebenfalls als Ausgleichs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen im Sinne der

Eingriffsregelung. Sie werden im „Landschaftspflegerischen Fachbeitrages“ beschrieben, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

2.12 Kinderspielplatz

Auf die Bereitstellung eines Kinderspielplatzes wird verzichtet, da die Art und Lage der Wohnungen am Ortsrand von Walle in Bezug zur freien Landschaft wie auch durch das Fehlen stark befahrener Straßen dies nicht erfordert. Ein entsprechender Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Festlegungen des Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetzes wird durch die Gemeinde Winsen (Aller) gestellt.



Architektur und Planung in alter Umgebung
Dipl.-Ing. Wolf Trümau, Architekt
Neue Str. 10 3870 Schöppenstedt
Tel. 0 53 32 / 47 92 Fax 0 53 32 / 61 21
19.1.2000

0 10 20 30 40 50m

B-PLAN Nr.3
"BRUNSIEKWEG" VAR.1
DER GEMEINDE WINSEN/ALLER,
GEMARKUNG WALLE
JAN. 2000

4 Hinweise

4.1 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Es wird darauf hingewiesen, daß für die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993, gilt.

4.2 Anlagen zum Bebauungsplan

„Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Brunsiekweg“ (Gemeinde Winsen (Aller), Ortschaft Walle, vom April 2000.

alw Arbeitsgruppe Land & Wasser

Dr. Thomas Kaiser, Landschaftsarchitekt

Am Amtshof 18

29355 Beedenbostel

Bearbeitung: Dipl.- Ing. Ralf Bachmann und Dipl.- Forstwirt Dr. Thomas Kaiser

5 Belange von Natur und Landschaft

Der landschaftspflegerische Beitrag (LB) (siehe Anlage) enthält eine auf die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Boden“, „Wasser“, „Luft“ und „Landschaftsbild“ bezogene Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft. Als besondere wertgebende Qualitäten sind die vorhandenen älteren Laubbäume im Bereich der bereits bebauten Grundstücke sowie das Auftreten des historischen Kulturbodentyps „Eschboden“ herauszustellen. Weitere Einzelheiten sind dem LB zu entnehmen.

Der landschaftspflegerische Beitrag führt die zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild auf und benennt Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zu Art und Umfang erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen für erhebliche Beeinträchtigungen (zu Einzelheiten siehe dort).

Daraus abgeleitet enthält der Bebauungsplan zur **Vermeidung** und **Verminderung** von Beeinträchtigungen vor allem Festsetzungen hinsichtlich

- der Begrenzung der zu überbauenden Fläche sowie der Ausrichtung und Gestaltung der baulichen Anlagen,
- der Versickerung von Niederschlägen,
- dem Schutz vorhandener Gehölzbestände.

Zum **Ausgleich** der nicht vermeidbaren Bodenversiegelungen, Biotopverluste und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erfolgen entsprechend den Aussagen des landschaftspflegerischen Beitrags- festsetzungen von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Diese umfassen die Anlage von naturbetonten Gehölzpflanzungen und sonstigen Vegetationsbeständen in den Randbereichen des Plangebietes.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die Stromversorgung Osthannover GmbH mit Sitz in 29223 Celle.

6.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Stromversorgung Osthannover GmbH mit Sitz in 29223 Celle.

6.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Stromversorgung Osthannover GmbH mit Sitz in 29223 Celle.

6.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über die Stromversorgung Osthannover GmbH mit Sitz in 29223 Celle.

6.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Abwasserverband Matheide mit Sitz in 29343 Unterlüß.

6.6 Regenwasserbeseitigung

Die Oberflächenentwässerung der privaten Verkehrsflächen und der Dachflächen erfolgt durch Versickerung auf den Grundstücken selbst. Die Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Baugebietes „Bruchstraße“ liegen der Begründung als Anlage 3 bei.

6.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt über den Zweckverband Abfallwirtschaft Celle.

6.8 Immissionsschutz

Emissionsträchtige Einrichtungen und Anlagen mit Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht gegeben.

6.9 Telekommunikationsnetz

Für das Telekommunikationsnetz ist die Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung, in 30001 Hannover, zuständig.

7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt insgesamt eine Fläche von 2,6706 ha (= 100 %). Davon entfallen auf das Bruttobauland 2,0549 ha (= 76,94 %), auf die öffentliche Verkehrsflächen 0,3711 ha (= 13,89 %) und auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 0,2446 ha (= 9,17 %).

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff BauBG ist nicht erforderlich.

8.2 Behandlung des Bodens

Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB ist mit dem anfallenden Bodenabtrag und -aushub gemäß den DIN 18.300 und 18.915 zu verfahren. Nach Abtrag zum Zwecke des Straßenbaues und der Erschließung der Privatgrundstücke ist der zuvor gesondert abgetragene und gelagerte humose Oberboden wieder aufzubringen. Verbleibende Überschussmengen des sterilen Unterbodens sowie des humosen Oberbodens sind abzufahren oder anderweitig einzusetzen.

8.3 Erschließung

Für die Erschließung des Plangebietes ist die Herstellung von Erschließungsanlagen notwendig. Die Kosten hierfür werden umgelegt.

9 **Beschluss- und Bekanntmachungsdaten**

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) Satz 1 BauGB wurde gefaßt vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) am 20.11.1999.

und ortsüblich bekanntgemacht nach § 2 (1) Satz 2 BauGB am 15.06.2000.

Gemeinde Winsen (Aller), den 22.03. 2002

gez. Hemme

Bürgermeister

Siegel

II. **Örtliche Bauvorschrift für das Gebiet des Bebauungsplanes „Brunsiekweg“**

1 **Rechtsgrundlagen, Sinn und Zweck**

Die Gemeinden können durch die Festlegung örtlicher Bauvorschriften für Teile ihres Gemeindegebietes bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten bewirken. Als Rechtsgrundlage dient hierfür der § 56 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Örtliche Bauvorschriften werden als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen. Nach § 97 NBauO gelten die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen entsprechend. Unbedingt zu beachten ist das Gebot des geringstmöglichen Eingriffs, das Verhältnismäßigkeitsprinzip, die Kunstfreiheitsgarantie nach Art 5 Abs. 3 GG und das Eigentumsrecht nach Art. 14 GG. Danach gelten Gestaltungsvorschriften nur dann, wenn sie auf sachgerechten Erwägungen beruhen, die Interessen der Eigentümer angemessen berücksichtigen, dem Bauherrn und Entwurfsverfasser einen nennenswerten Spielraum für die eigene individuelle Gestaltung überlassen und nicht zu völliger Gleichförmigkeit führen.

2 **Begründung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung baulicher Anlagen**

Das geplante Baugebiet bildet einen Teil des Ortsrandes von Walle. Auf das harmonische Erscheinungsbild der künftigen Ortsansicht muß daher besonderer Wert gelegt werden. Die Harmonie des Ortsbildes begründet sich auch in der fast durchgängig einheitlichen Höhe benachbarter Hauptgebäude gleichen Entstehungszeitraumes, entsprechend ihrer topographischen Lage. Kein Gebäude soll höhenmäßig wie gestalterisch "ausbrechen". Auch die Harmonie der Gebäudegrup-

übrige Bebauung herausragenden Bauten ist nur Gebäuden mit besonderer Bedeutung (z.B. Kirchen) vorbehalten. Andernfalls werden durch die Bebauung falsche Akzente im Ortsbild gesetzt. Die Festlegung der Firsthöhe bestimmt im wesentlichen die harmonische Proportion eines Gebäudes wie des gesamten Wohnquartiers. Die maximale Höhe von 9,0 m bleibt unter der durchschnittlichen Höhe der dörflichen Altbauten und kann daher vom Ortsrand zur Ortsmitte steigernd wirken.

Ein aus der Erde gebauter Keller zerstört die ebenerdige Verbindung zwischen Haus und tragendem Grund. Damit ein Hauskörper das angestrebte gelagerte Aussehen erhält, darf das Erdgeschoss höchstens zwei bis drei Stufen über dem Gelände liegen. Im Normalfall genügt es, die Kellerdecke 10 cm über den gewachsenen Boden zu legen. Insgesamt sollte der Sockel im Mittel nicht höher als 60 cm sein.

Für freistehende, erdgeschossige Einfamilienhäuser kommt gelegentlich ein ausgebautes Kniestockgeschoss in Frage. Damit können angenehme Hausproportionen sowie wohnliche Außen- und Innensituationen geschaffen werden. Voraussetzung ist, dass die Traufe bis zur Höhe der Geschossdecke heruntergezogen wird. Dachneigung, Dachüberstand und Kniestöcke sind dabei sich im Zusammenhang regulierende Größen. Angenehme Proportionen sind gegeben bei nicht sichtbarer, verputzter Fußpfette mit max. 20 cm Kniestockhöhe und bei sichtbarer Fußpfette mit max. 40 cm Kniestockhöhe (Doppelpfette). Wird der Kniestock höher, ist er möglichst durch einen Fries in Deckenhöhe abzusetzen, um das Haus breit gelagert erscheinen zu lassen. Er sollte aber 80 cm nicht überschreiten. Ausnahme ist der Kniestock an teilweise zurückspringenden Hauswänden. Hier sollte der Kniestock holzverschalt sein. Bei fehlendem Kniestock können ggf. Belichtungsprobleme durch eine durch einen 'Aufschiebling' angehobene Traufe gelöst werden. Nebengebäude, auch Garagen, bilden geschützte und gemütliche Außenräume, wenn sie parallel zum oder rechtwinklig an das Hauptgebäude angefügt sind. Gleiche Wandoberflächen und Farben sowie die gleiche Dachneigung und Dachdeckung sind die wichtigsten Voraussetzungen für einen harmonischen Zusammenhang von Haupt- und Nebengebäuden.

Die Größe und Form der Dächer nach althergebrachter Tradition trägt in erheblichem Maße zur Harmonie der Erscheinung bei. Für die ausgewogene Gesamterscheinung des Ortes ist seine Dachlandschaft von besonderer Bedeutung. Das steile Satteldach mit Dachüberstand ist heimisch und landschaftstypisch. Es eignet sich auch für zeitgemäße Bauten. Darum sollten Neubauten eine Dachneigung von 36° nicht unterschreiten. Dächer geringerer Dachneigung oder gar unsymmetrische Dächer dürfen diese Ausgewogenheit nicht stören. Dachgauben und Dachflächenfenster sind weitgehend zu vermeiden; sie stören die ruhige Dachlandschaft am allermeisten. Bis auf den Schornstein sind alle Teile des Daches im Helligkeitswert der Dachdeckung gehalten. Derartig ruhige Dachflächen sind entscheidend für ein ganzes Ortsbild. Die Deckungsmaterialien sollten kleinformatig und erdfarben sein. Sie sollten auf der Dachfläche eine Struktur durch Schattenwurf bewirken.

Weiterhin sollte darauf geachtet werden, dass eventuelle Dachgauben im Verhältnis zur Dachfläche nicht zu groß werden. Ein ausgewogenes Verhältnis ist eher mit weniger als der Verwendung der maximal möglichen halben Länge der Dachfläche zu erreichen. Besonders bei Walmdächern, die nicht über den Giebel belichtet werden können, geraten die Gauben leicht zu groß. Das Dach verliert seine bergende Funktion.

Natürliche Baustoffe fügen sich in die Landschaft ein und schaffen einen Zusammenklang der Gebäude. Holz, Mauerwerk und Naturstein nehmen mit der Zeit eine natürliche Patina an und veredeln sich mit zunehmendem Alter. Verhindert werden soll die Verwendung von hellen Plattenbehängen und anthrazitfarbenen Schieferverkleidungen. Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen, würden den Sinn und Zweck der Örtlichen Bauvorschrift widersprechen und sind daher unzulässig.

Für die Gestaltung des Gebäudeumfeldes sollte gelten, dass die Gärten keine Verstecke sind. Ländliche Ortsbilder brauchen einsehbare Grundstücke, deren Gesamtbild Landschaftscharakter hat. Gerade bei dem an sich schon hochgelegenen Baugebiet genügt es zumeist, wenn einzelne Gartenbereiche durch Abpflanzungen vor Einblicken geschützt sind. Überhohe Zäune und Hecken schaffen abweisende Grundstücke. Die zur Verwendung kommenden Einfriedungen sollten sich in Form, Material und Farbe selbstverständlich in die Umgebung einfügen und nicht zu hoch sein. Die konkreten Regelungen begründen sich hierin.

Die konkreten Regelungen betreffen nur die vorgenannten Merkmale. Alle anderen sind zur Interpretation freigegeben, sofern dadurch nicht das Ortsbild verunstaltet wird. Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschrift damit weitreichende Variationsmöglichkeiten, den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauwilligen Rechnung zu tragen.

3 Konkrete Regelungen

§ 1 „Geltungsbereich“

Der Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung baulicher Anlagen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brunsiekweg“ der Gemeinde Winsen (Aller), Ortschaft Walle.

§ 2 „Höhen“

- 1) Die Gebäudehöhe darf, gemessen vom Bezugspunkt bis zur Firstlinie, 9 m nicht überschreiten. Drempe (Kniestöcke) sind zulässig.
- 2) Die Oberkante der Ansichtsfläche des Sockels darf max. 0,60m über dem Bezugspunkt liegen. (Sockel ist der unmittelbar über dem Gelände liegende Teil der Gebäudeaußenfläche, der von dieser erkennbar gestalterisch abgesetzt ist).
- 3) Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe jeweils das Mittel der gebäudeangrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. § 16 Abs.1 und 2 NBauO).
- 4) Auf Grundstücken mit Doppelhäusern sind die First-, Trauf-, Sockel- und Drempe- bzw. Kniestockhöhen der zusammengehörenden Gebäudeteile identisch auszuführen.

§ 3 „Gestaltung des Daches“

- 1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 1 sind Sattel- Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamen horizontalen First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird. Walmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamen horizontalen First und umlaufender Traufe gebildet wird. Krüppel-walmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamen horizontalen First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird, die im oberen Drittel abgewalmt sind.
- 2) Die Neigung der Dächer darf nur 25° bis 45° betragen. Ausgenommen sind Nebenanlagen wie Carports und Garagen.
- 3) Für die geneigten Dächer sind nur Dachziegel, Dachpfannen und Dachschindeln zulässig. Als Dachdeckungsmaterial sind in allen Baufeldern nichtglänzende, normalformatige Dachdeckungen aus gebranntem, naturroten Ton ohne Engobe und Glasur zulässig. Zulässig sind auch ziegelrote Dachsteine aus Beton der Farbe ROT (RAL 3009, 3011, 3016).

4) Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten / Dachflächenfenster darf maximal nur ein Drittel der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Dachaufbauten müssen zum Ortgang einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten. Der Abstand zwischen zwei Gauben muß mindestens 0,80 m betragen, der zwischen einer Gaube und einem Zwerchgiebel mindestens 1,50 m.

§ 4 "Ordnungswidrigkeiten"

Es wird darauf verwiesen, dass als Bauherr, Architekt oder Unternehmer der eine Ordnungswidrigkeit begeht, der vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter § 1 bis 4 genannten Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung baulicher Anlagen für das Gebiet des Bebauungsplanes „Brunsielweg“ der Gemeinde Winsen (Aller), Ortsteil Walle, zuwiderhandelt (§ 91 Abs. 3 NBauO). Dafür kann ein Bußgeld bis 100.000 DM verhängt werden.