

**PRÄAMPEL**

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 27. AUGUST 1997, DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) UND DER DEUTSCHEN BAUORDNUNG (BauO) UND DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) HAT DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „BRUNSIKWEG“ IM ORTSTEIL WALLE, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WINSEN (ALLER), DEN 22.03.2002

gez. Hemme  
BÜRGERMEISTER

**VERFAHRENSVERMERKE**

**VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE**

KARTENGRUNDLAGE:  
Liegenschaftskarte, Flur 2 und 4, Gemarkung Walle.

ERLAUBNISVERMERK:  
DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET.

m:  
z.:

IE PLANUNTERLAGE ENTSPICHT DEM INHALT DES EIGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDBAUULICH BEDEUTSAMEN ANLAGEN SOWIE TRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG AN (STAND VOM 09.06.1999). SIE IST HIN SICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE BERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DER ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

CELLE, DEN 18.06.2002

VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE  
KATASTERAMT CELLE

z. Fiebranz, VerOAR

**VERÖFFENTLICHUNG**

DER SATZUNGSBESCHLUSS DIESES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB AM 16.04.2002 ÖRTSÜBLICH IM AMTSBLATT DES LANDKREISES CELLE BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN TRITTT DAMIT AM 16.04.2002 IN KRAFT.

WINSEN (ALLER), DEN 22.04.2002

gez. Hemme  
BÜRGERMEISTER

**VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WINSEN (ALLER), DEN ...\_20\_

gez. Hemme  
BÜRGERMEISTER

**ABWÄGUNGSMANGEL**

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WINSEN (ALLER), DEN ...\_20\_

gez. Hemme  
BÜRGERMEISTER

**ABWÄGUNGSMANGEL**

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

**ABWÄGUNGSMANGEL**

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS HAT IN SEINER SITZUNG AM 20.04.1999 DIE AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM 15.06.2000 ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

WINSEN (ALLER), DEN 22.03.2002

gez. Hemme  
BÜRGERMEISTER

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS HAT IN SEINER SITZUNG AM 03.04.2001 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 14.06.2001 ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 22.06.2001 BIS EINSCHLIEßLICH 23.07.2001 GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WINSEN (ALLER), DEN 22.03.2002

gez. Hemme  
BÜRGERMEISTER

**SATZUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 20.03.2002 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG (§ 9 ABS. 8 BAUGB) BESCHLOSSEN. WEITERHIN WURDE DIE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG NACH § 97 ABS. 1 SATZ 1 NBauO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WINSEN (ALLER), DEN 22.03.2002

gez. Hemme  
BÜRGERMEISTER

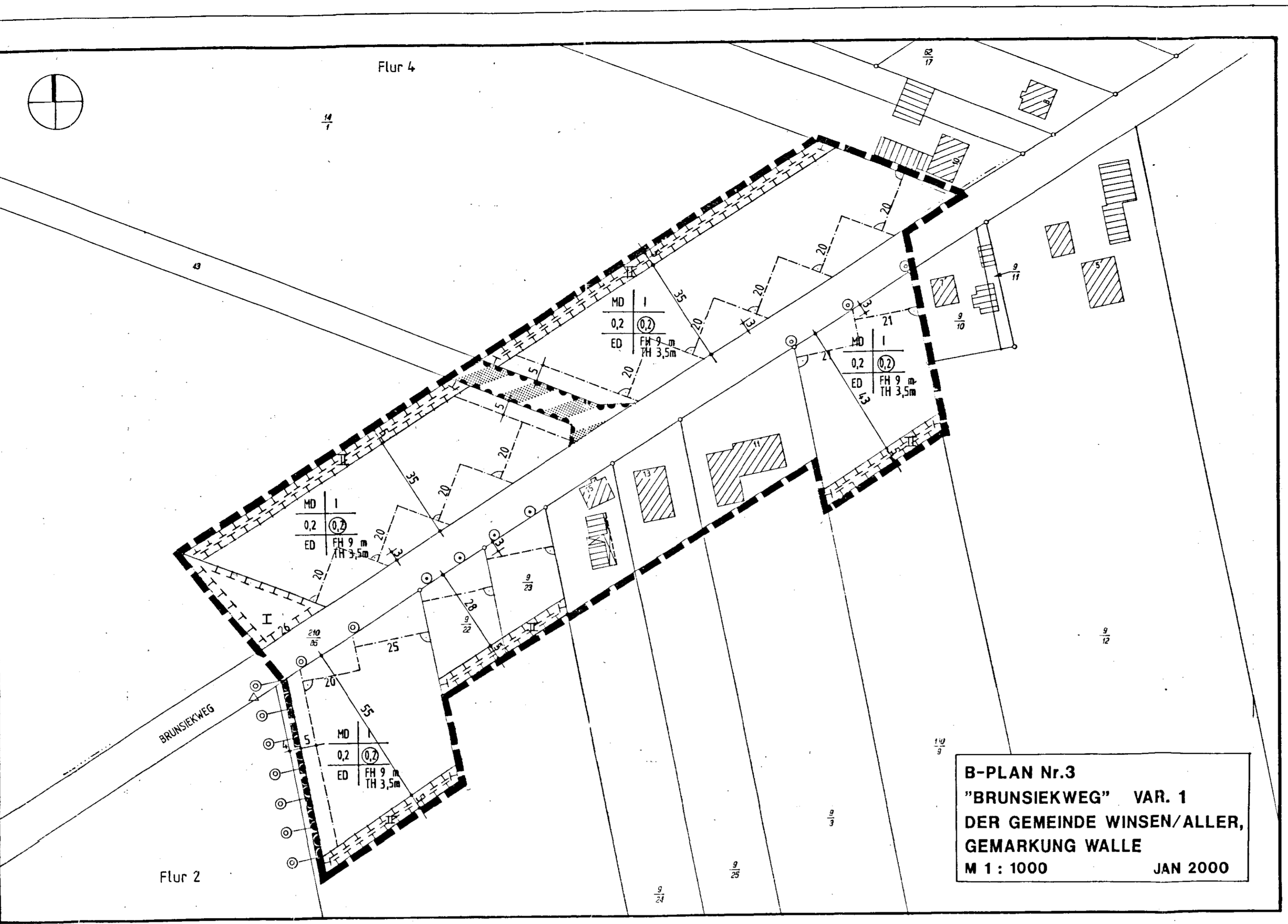
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1 BAUGEBIETE**

- 1.1 Im festgesetzten „Dorfgebiet“ (MD) sind Nutzungen nach § 5 Abs. 2 BauNVO Nr. 6 bis 9 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig (vgl. § 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 5 Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.3 Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Erdgeschosses der Gebäude wird auf max. 0,60 m festgesetzt. Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe das Mittel der gebäudebegrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. § 16 Abs. 1 und 2 NBauO).
- 1.4 Die Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen wird entsprechend § 18 Abs. 1 BauNVO mit maximal 9,0 m festgesetzt. Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe das Mittel der gebäudebegrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. § 16 Abs. 1 und 2 NBauO).
- 1.5 Die Traufhöhe (TH) der baulichen Anlagen wird entsprechend § 18 Abs. 1 BauNVO mit maximal 3,50 m festgesetzt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Unterkante der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe (unterster Punkt der überstehenden Dachhaut) und / oder die Traufrinne befinden. Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe das Mittel der gebäudebegrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. § 16 Abs. 1 und 2 NBauO).

**2 GRÜNRÜNDUNG**

- 2.1 Die vier innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche als „zu erhaltende Bäume“ gekennzeichneten Straßenbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 2.2 Zusätzlich sind im Straßenseitenraum fünf Stieleichen (Quercus robur) (Hochstamm, 3 x v., 12-14 cm Stammumfang) durch die Gemeinde anzupflanzen.
- 2.3 Die öffentliche Verkehrsfläche ist außerhalb der 4,5 m Fahrbahnbreite durch die Gemeinde als extensiv zu pflegende Rasen- bzw. Ruderalfläche zu erhalten bzw. zu entwickeln (2-3 malige Mahd/Jahr). Die Ruderalstreifen können für die einzelnen Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Hochborde sind nicht zulässig.



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1 BAUGEBIETE**

- 1.1 Im festgesetzten „Dorfgebiet“ (MD) sind Nutzungen nach § 5 Abs. 2 BauNVO Nr. 6 bis 9 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig (vgl. § 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 5 Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.3 Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Erdgeschosses der Gebäude wird auf max. 0,60 m festgesetzt. Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe das Mittel der gebäudebegrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. § 16 Abs. 1 und 2 NBauO).
- 1.4 Die Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen wird entsprechend § 18 Abs. 1 BauNVO mit maximal 9,0 m festgesetzt. Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe das Mittel der gebäudebegrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. § 16 Abs. 1 und 2 NBauO).
- 1.5 Die Traufhöhe (TH) der baulichen Anlagen wird entsprechend § 18 Abs. 1 BauNVO mit maximal 3,50 m festgesetzt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Unterkante der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe (unterster Punkt der überstehenden Dachhaut) und / oder die Traufrinne befinden. Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe das Mittel der gebäudebegrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. § 16 Abs. 1 und 2 NBauO).

**2 GRÜNRÜNDUNG**

- 2.1 Die vier innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche als „zu erhaltende Bäume“ gekennzeichneten Straßenbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 2.2 Zusätzlich sind im Straßenseitenraum fünf Stieleichen (Quercus robur) (Hochstamm, 3 x v., 12-14 cm Stammumfang) durch die Gemeinde anzupflanzen.
- 2.3 Die öffentliche Verkehrsfläche ist außerhalb der 4,5 m Fahrbahnbreite durch die Gemeinde als extensiv zu pflegende Rasen- bzw. Ruderalfläche zu erhalten bzw. zu entwickeln (2-3 malige Mahd/Jahr). Die Ruderalstreifen können für die einzelnen Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Hochborde sind nicht zulässig.

**2.4 Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ist von der Gemeinde eine Pflanzung aus Sträuchern (80 %) und Bäumen (20 %) der Artenliste 1 bis 3 mit Pflanzabständen von 2 m anzulegen.**

**2.5 Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ist ein Strauchgehölz der Artenliste 2 zu pflanzen.**

**2.6 Bei Neuversiegelungen auf den bereits bebauten Grundstücken ist je überschrittener 10 m² der festgesetzten GRZ von 0,2 ein Strauch der Artenliste 3 oder ein Obstgehölz (Kern-, Stein-, Schalen- oder Beerenobst) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.**

**2.7 Zur landschaftsgerechten Neugestaltung im Randbereich der Bauflächen werden am östlichen Gebietsrand sechs Obstbaumhochstämmen (Pflanzabstand ca. 10 m) festgesetzt.**

**2.8 Die unter Ziffer 2.2 bis 2.7. genannten Maßnahmen haben spätestens innerhalb der Planungsperiode (Oktober-März) zu erfolgen, welche der Fertigstellung der jeweiligen Erschließungs- bzw. Baumaßnahme folgt.**

**2.9 Bei Bau- und Erschließungsarbeiten im Planungsgebiet sind Schutzvorkehrungen gegenüber vorhandenen Vegetationsbeständen zu treffen. Die DIN 18920 beziehungsweise RAS-LP 4 sind zu beachten.**

**Pflanzlisten:**

Die unter Ziffer 2.1 bis 2.7 genannten Vegetationsbestände und Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubgehölze der Artenlisten 1-3 sowie Obstgehölze zu verwenden.

**Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung):**

Stieleiche (Quercus robur), Buche (Fagus sylvatica), Winterlinde (Tilia cordata), Sandbirke (Betula pendula) und Zitterpappel (Populus tremula).

**Artenliste 2 (Bäume 2. Ordnung und Obstgehölze):**

Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstbäume regionaler Herkunft als Hochstämme.

**Artenliste 3 (Sträucher):**

Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Salweide (Salix caprea), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna et laevigata), Besenginster (Cytisus scoparius), Faulbaum (Frangula alnus), Stechpalm (Ilex aquifolium) und Hundstose (Rosa canina). (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a und 25b BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)

**3 VERKEHRSFÄCHEN**

3.1 Die Verkehrsfläche "Wirtschaftsweg" ist in ihrem derzeitigen unbestätigten Zustand zu erhalten.

3.2 Stellflächen außerhalb der Fahrbahn sind mit wassergebundenem Oberflächenbelag auszuführen.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Bodenfunde aller Art sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (v. 30.05.1978 - Nds. GVBl. S. 517) meldepflichtig.

**HINWEISE**

Die geplanten Bauflächen liegen im Einwirkungsbereich des Truppenübungsplatzes Bergen. Bei diesem Platz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Von dem dortigen Übungsbetrieb gehen tags und nachts nachteilige Emissionen, insbesondere Schießlärm und Kettenfahrzeuglärm aus. Für das Planungsgebiet besteht eine weitestgehend bestandsgebundene Situation, in der hinsichtlich der Nachbarschaft von Wohnen und militärischem Übungsgebiet eine ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen ist.

Die Eigentümer und künftigen Erwerber der ausgewiesenen Baugrundstücke werden darauf hingewiesen, daß die Bundeswehr keine Einschränkungen des militärischen Betriebes akzeptieren kann. Die Bundeswehr weist ausdrücklich darauf hin, daß sie für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen alle privat- oder öffentlich-rechtlichen Ansprüche auf eine Verringerung der Immissionen zurückweisen wird.

**B-PLAN Nr. 3  
"BRUNSIKWEG" VAR. 1  
DER GEMEINDE WINSEN/ALLER,  
GEMARKUNG WALLE  
M 1 : 1000  
JAN 2000**

**Es wird auf die Anlage zum Bebauungsplan hingewiesen:**

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

olw Arbeitsgruppe Land & Wasser  
Dr. Thomas Kaiser, Landschaftsarchitekt  
Am Amstoh 19  
29355 Beedenbostal  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Ralf Bachmann und  
Dipl.-Forstwart Dr. Thomas Kaiser

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 NBauO

**§ 1 „GELTUNGSBEREICH“**

1) Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Brunsiikweg“ der Gemeinde Winsen (Aller), Ortsteil Walle.

**§ 2 „HÖHENTWICKLUNG“**

1) Die Gebäudehöhe darf, gemessen vom Bezugspunkt bis zur Firstlinie, 9,0 m nicht überschreiten. Drempel bzw. Kniestöcke sind zulässig.

2) Die Oberkante der Ansichtfläche 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 gebäudebegrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. § 16 Abs.1 und 2 NBauO).

4) Auf Grundstücken mit Doppelhäusern sind die First-, Trauf-, Sockel- und Drempel- 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 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, 3018).

4) Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten / Dachflächenfenster darf maximal nur ein Drittel der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Dachaufbauten müssen zum Ortsgang 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 „GESTALTUNG DES GEBÄUDEUMFELDES“**

Die Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig nur zulässig als lebende Hecken und Holzäune mit senkrechten Latten. Maschendrahtzäune sind an Nachbarbargrenzen zulässig.

Als Einfriedungen der Grundstücke sind zulässig als Materialien aus Betonformsteinen, Kalksandsteinen, Plastikprofilen, Holzbohlen, Holzgeflecht (sog. Jägerzaun). Erhaltenen Äzäune ohne Sockel, so sind diese in einem dem zugehörigen Hauptgebäude entsprechenden Material auszuführen. Die Höhe von 120 cm straßenseitig und 150 cm an den Nachbarbargrenzen darf nicht überschritten werden.

Als Material für die Befestigung von Zufahrten ist zulässig Natursteinpflaster, wassergebundenes Mneralmisch und in Form, Farbe und Gestalt dem Natursteinpflaster angepaßtes Betonsteinpflaster. Die Zufahrten sind zudem als Fahrspuren mit mittigen Grünstreifen in einer Breite von mindestens 0,5 m auszuführen.

**§ 5 „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 „Brunsiikweg“ der Gemeinde Winsen (Aller), Ortsteil Walle, zuwiderhandelt (§ 91 Abs. 3 NBauO). Dafür kann ein Bußgeld bis 100.000 DM verhängt werden.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

MD DORFGEBIET

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

0,7 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, OBERGRENZE

**BAUWEISE, HAUGRENZE**

ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE

FH FIRSTHÖHE

TH TRAUFHÖHE

**ÖFFENTLICHE VERKEHRSFÄCHEN**

STRASSENVERKEHRSFÄCHEN

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

**VERKEHRSFÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**

WIRTSCHAFTSWEG

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

⊙ ZU ERHALTENDE BÄUME

⊙ ANZUPFLANZENDE BÄUME

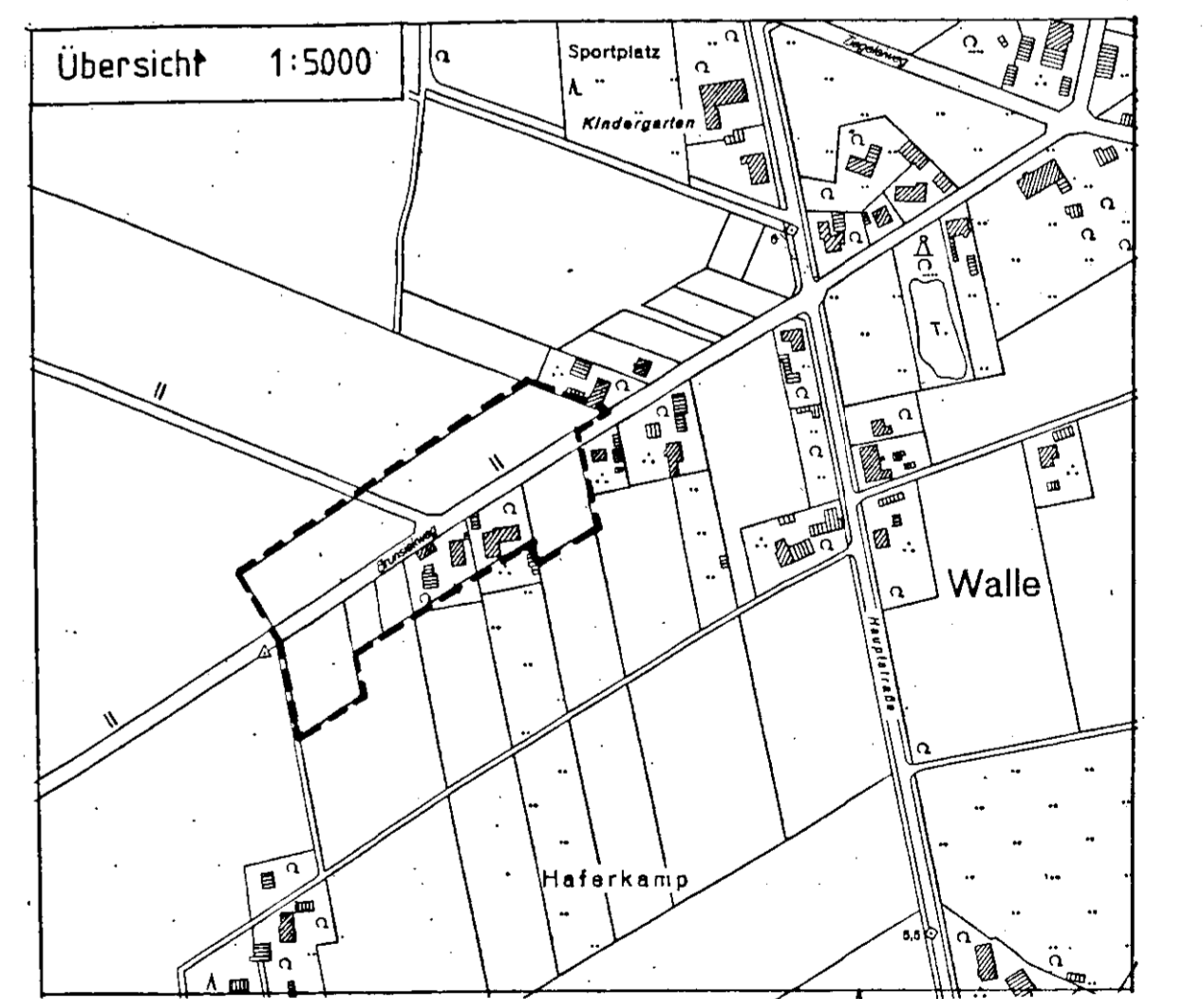
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

**GEMEINDE WINSEN (ALLER)  
ORTSCHAFT WALLE**

**LANDKREIS CELLE**



**Bebauungsplan Nr. 3 „Brunsiikweg“ 2002**

ARCHITEKTUR UND PLANUNG IN ALTER UMGEBUNG  
DIPL. ING. W. THURNAU, ARCHITEKT

NEUE STRASSE 16  
38170 SCHÖPPENSTEDT  
TEL.: 06332 / 4792  
FAX: 06332 / 8121  
Email: buero.thurnau@t-online.de