



# GEMEINDE WINSEN (ALLER) - OT SÜDWINSEN - B - PLAN NR. 08 -

## TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 0.0 Hinweis zur Rechtsgrundlage

0.1 Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen basieren auf der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (bgbl. Is. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau land vom 22.04.1993 (bgbl. Is. 466).

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

1.1 Innerhalb des Sondergebietes - Verbrauchermarkt werden gemäß § 11 BauNVO zugelassen:  
- Großflächige Handels- und/oder Einzelhandelsbetriebe bis zu 2.800 qm und hiervon maximal 2.000 qm für Lebensmittel und  
- Kleine Fachgeschäfte bis maximal 500 qm in der Summe und maximal 200 qm in der Einzelbetriebsgröße  
- Hierzu gehören z.B. Schlüsseldienst, Cafeauschank, Imbiss, Filialbäckerei, Reisebüro u.ä.  
- Zur Versorgung des Baugebietes erforderliche Einrichtungen der technischen Infrastruktur

### 1.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 sind in dem Bereich, der als Fläche für Stellplätze gekennzeichnet ist, nicht zulässig.  
Innerhalb der privaten Grünanlage ist eine bauliche Anlage für Werbezwecke, deren Höhenentwicklung 10 m über Oberkante Straße nicht überschreitet, zulässig.

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 um bis zu 50 % bis zu 0,9 ist ausnahmsweise zulässig, wenn betriebstechnische und wirtschaftliche Gründe dies erfordern (z.B. für Stellplatzflächen)  
Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der festgesetzten Höhe bis maximal 12,0 m und bis zu 50 % der überbauten Fläche zugelassen werden, wenn dieses betriebstechnisch erforderlich ist (z.B. Schornstein, Fahrstuhlschacht, Lüftungsanlagen u.ä.).  
Die Höhe wird gemessen von der jeweils nächstgelegenen Fahrbahnoberkante des öffentlichen Straßenraumes.

### 3.0 Stellplätze

In den Baugebieten sind ebenerdige Stellplatzanlagen entsprechend den nachfolgenden Anforderungen zu begründen:  
- je angefangene 8 Stellplätze ist ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen,

- je angefangene 8 Stellplätze sind 12,5 qm flächenhafte Pflanzungen vorzunehmen.  
Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Anordnung von Stellplatzanlagen zulässig, wenn durch die Ausführungsform gewährleistet ist, dass die Abführung der Oberflächenentwässerung in die Seitenräume sichergestellt ist und die Tiefe 6 m parallel zur Stellplatzanlage nicht überschreitet.

### 4.0 Ein- bzw. Ausfahrten

4.1 Zur L 189 sind Ein- bzw. Ausfahrt unzulässig.

### 5.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

In den festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind in folgenden Bereichen nachstehende Maßnahmen durchzuführen.

5.1 In den Saumgehölzflächen entlang den Erschließungsstraßen sind straßenbegleitend Bäume und Sträucher anzupflanzen. Je 30 qm ist ein großkroniger, einheimischer Laubbaum als Heister (Höhe 200-250, 2 x v) oder als Hochstamm (StU 14-16 cm, 3 x v) zu pflanzen. Als Unterwuchs ist wahlweise  
- die Pflanzung einheimischer Sträucher (als Solitare (2 x v, als Strauchhecke 2 Sträucher/1fdm oder als flächendeckende Stauchpflanzung 1 Strauch/qm)  
- eine bodendeckende Bepflanzung mit geeigneten Stauden oder Halbsträuchern  
- die Ansaat von Landschaftsrasen (RSM 94)

an den Zufahrten ist auch eine Saisonbepflanzung innerhalb dieser Flächen zulässig.  
5.3 In den Saumgehölzflächen sind Bäume und Sträucher anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind waldsaumartig (mehrreihig und mehrstufig) auszuführen.  
- Es ist je 100 qm ein Laubbaum als Heister (Höhe 220-250 cm, 2x v) oder als Hochstamm (StU 14-16 cm, 3 x v) anzupflanzen. Als Unterwuchs ist je qm mindestens 1 Strauch (Hohe mindestens 50 cm, 2 x v) gemäß Pflanzliste zu pflanzen.  
- Nadelgehölze sowie immergrüne Sträucher sind zulässig. In den Gehölzanpflanzungen darf der Nadelholzanteil 30 % nicht überschreiten.

### 6.0 Pflanzliste

6.1 Für die Neu- und Nachpflanzungen in den Baugebieten sind ausschließlich standortgerechte und im Naturraum heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Als Anhaltspunkt für die zu verwendenden Bäume und Sträucher dient die nachfolgende Liste:

Laubbäume:  
Feldahorn (Acer campestre)  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Sandbirke (Betula pendula)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Stieleiche (Quercus robur)  
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)  
Silberweide (Salix alba)

Sträucher:  
Hasel (Corylus avellana)  
Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Hundsrose (Rosa canina)  
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
Hartriegel (Cornus sanguinea)  
Pfaffenhutchen (Euonymus europaeus)  
Salweide (Salix caprea)  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Liguster (Ligustrum vulgare)

Nadelbäume  
Sträucher  
Kiefer (Pinus sylvestris)  
Stechpalme (Ilex aquifolium)  
Liguster (Ligustrum vulgare)  
Mahonie (Mahonia aquifolium 'Atrovirens')

6.2 Zur Straßenrandbepflanzung entlang der Landesstraße ist folgende Art zu verwenden:  
Winterlinde (Tilia cordata)

6.3 Als flächendeckende Kleinsträucher/Sträucher sind folgende Arten zu verwenden:  
Amethystbeere (Symphoricarpos 'Magic Berry')  
Büschel-Rose (Rosa multiflora)  
Mahonie (Mahonia aquifolia)  
Kriechmispele (Cotoneaster dammeri 'Coral Beauty')  
Fingerstrauch (Potentilla fruticosa-Sorten)

6.4 Für eine bodendeckende Bepflanzung (Stauden, Halbsträucher) sind folgende Arten zu verwenden:  
Johanniskraut (Hypericum calycinum)  
Schaumblüte (Tiarella cordifolia)  
Dickanthe (Pachysandra terminalis)  
Steinsame (Lithospermum purpureo-caeruleum)  
Vinca minor)  
Immergrün (Waldsteinia geoides)

6.5 Innerhalb des festgesetzten Baugebietes ist je 1.000 qm überbaubare Fläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen und zu erhalten.

Die Baumscheibe ist in einer Größe von mindestens 12,5 qm anzulegen, von jeglicher Bodenversiegelung freizuhalten und vor Überfahren zu schützen.

### 6.7 Fassadenbegrünung

Die nicht transparenten Wandflächen der Umfassungswände von Gebäuden mit mehr als 300 qm Grundfläche sind zu mindestens 20 % zu begrünen. Es sind folgende Pflanzen zu verwenden

Kletterpflanzen:  
Efeu (Hedera helix)  
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia/veitchii)  
Kletthortensie (Hydrangea petiolata)

Ranker:  
Klettererich (Polygonum aubertii)  
Geißblatt (Lonicera periclymenum)  
Pfeifenwinde (Aristolochia durior)

Bäume:  
Außer den aufgeführten Rank- und Kletterpflanzen dürfen auch Heister (Höhe 220 - 250 cm, 2 x v) verwendet werden.

### 7.0 Oberflächenentwässerung

Dach- und Oberflächenwasser der privaten Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen (§ 9 (1) 16, 20 BauGB)  
Für das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser sind Möglichkeiten der Versickerung auf dem Gelände zu schaffen. Das auf den Grundstücken nicht zu versickernde Niederschlagswasser ist über entsprechende Rückhalteeinrichtungen schadlos zu beseitigen. In allen Fällen ist für eine Vermeidung der Verunreinigung des Grundwassers und des Oberflächenwassers durch entsprechende technische Einrichtungen zu sorgen.

Notwendige Regenrückhaltebecken sind als offene Entwässerungsmulden anzulegen. Die Säure sind zu 30 % mit standortgerechten und im Naturraum heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

### 8.0 Durchführung

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bei Durchführung der Baumaßnahme zu realisieren. Die Maßnahmen sind durch den jeweiligen Bauherrn fachgerecht und spätestens in der auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) durchzuführen.

### 9.0 Unterhaltung

Die festgesetzten Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten d.h. zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

### 10.0 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im SO ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entsprechend § 9

Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO im nördlichen Bereich die Warenanlieferung ausschließlich in der Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr zulässig (§ 1 Abs. BauNVO).

Ausnahmen sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, daß wegen geringfügigkeit des Nutzungsumfanges und/oder in Verbindung mit baulichen Lärmschutzmaßnahmen an der nächstgelegenen Bebauung der Nachwert der Schallimmissionen 45 dB(A) nicht überschreiten.

## TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

MASSTAB 1 : 1000



## GEMEINDE WINSEN (ALLER)

LANDKREIS CELLE - REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG

## PLANZEICHNERKLÄRUNG

<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>GRÜNFLÄCHEN</b>
SO-EINKAUFSZENTRUM (§ 11 BAUNVO)	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
VERSORGSANLAGE - GASREGELSTATION -	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE	PRIVATE GRÜNFLÄCHE
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>ANBAUVERBOT</b>
I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTWERT	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
0.6 GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ	
H=7.5 GEBAUDEHÖHE ALS ALS HÖCHSTWERT	
<b>BAUWEISE, BAUGRENZEN</b>	<b>SONSTIGE FESTSETZUNGEN</b>
BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO)	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
<b>STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN</b>	FLÄCHEN FÜR STELLPLATZ
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH	<b>HINWEISE</b>
STRASSENABGRENZUNGSLINIE	SICHTDREIECK
ZU- UND ABFAHRTSVERBOT	

## GEMEINDE WINSEN (ALLER)

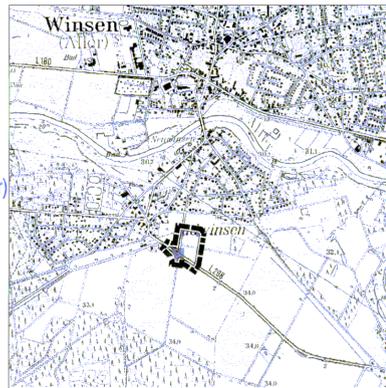
REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

## B-PLAN NR. 8 OT - SÜDWINSEN "SO-OLDAUER STRASSE"

Die Übereinstimmung mit der URSCHRIFT wird bescheinigt:  
Gemeinde Winsen (Aller)  
Der Bürgermeister  
*i.A. Buse*

STAND: 25.10.2001

## ÜBERSICHTSKARTE



<b>Präambel</b>	<b>Vervielfältigungsvermerk</b>	<b>Übereinstimmungsvermerk</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b>	<b>Öffentliche Auslegung</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>	<b>Öffentliche Auslegung mit Einschränkung</b>	<b>Veröffentlichung</b>	<b>Mängel der Abwägung</b>	<b>Form- und Verfahrensfehler</b>
Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) den Bebauungsplan Nr. 08 "SO-Oldauer Straße", OT Südwinsen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen als Satzung beschlossen.	Kartengrundlage: Flurkartenwerk Flur Masstab 1 : 1000 Vervielfältigungserlaubnis für die Gemeinde Winsen (Aller) erteilt durch Ö.B.V.I. Riemann-Meyer am _____ AZ.: _____	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.	Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 15.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08 "SO-Oldauer Straße", OT Südwinsen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.06.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 05.09.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes, der Entwurfsbegründung und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung haben vom 29.09.2000 bis 30.10.2000 gemäss § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 05.04.2001 nach Prüfung der Bedenken und Anträgen nach § 3 Abs.2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung nach § 10 BauGB, die Begründung nach § 9 (6) BauGB sowie die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung nach § 97 Abs. 1 Satz 1 NBauO beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.12.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.12.2000 bis zum 29.12.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 05.12.2000 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.12.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.12.2000 bis zum 29.12.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 20.04.2001 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit am 20.04.2001 in Kraft. Winsen (Aller), den _____ (L.S.) _____ (Gemeindedirektor)	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)	
Winsen (Aller), den 06.04.2001 (L.S.) _____ gez. Buchheister (Bürgermeister) Im Auftrag gez. Walter (Gemeindedirektor)		Celle, den _____	Winsen (Aller), den 06.04.2001 (L.S.) _____ Im Auftrag gez. Walter (Gemeindedirektor)	Winsen (Aller), den 06.04.2001 (L.S.) _____ Im Auftrag gez. Walter (Gemeindedirektor)	Winsen (Aller), den 06.04.2001 (L.S.) _____ Im Auftrag gez. Walter (Gemeindedirektor)	Winsen (Aller), den 06.04.2001 (L.S.) _____ Im Auftrag gez. Walter (Gemeindedirektor)	Winsen (Aller), den 23.04.2001 (L.S.) _____ Im Auftrag gez. Walter (Gemeindedirektor)		