

**GEMEINDE WINSEN, OT MEISSENDORF  
BEBAUUNGSPLAN NR. 8  
"HARTMANNSHÄUSER STRASSE"**

2.5 Auf den Baugrundstücken sind zusätzlich zu den unter Ziffer 2.3 und 2.4 genannten Pflanzungen bzw. den auf den privaten Grundstücken vorhandenen Gehölzen je angefangene 100 m<sup>2</sup> neu versiegelte Grundstücksfläche ein heimischer Laubbau der Artenliste 1 (Hochstamm, 3 x v., 12-14 cm Stammumfang) und/oder zwei hochstämmige Obstbäume (Apfel, Kirsche, Birne und/oder Pflaume, Stammhöhe 160-180 cm, Stammumfang 8-10 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.6 Auf den Baugrundstücken ist zusätzlich zu den unter Ziffer 2.3, 2.4 und 2.5 genannten Pflanzungen je überschrittener 10 m<sup>2</sup> der festgesetzten GRZ von 0,2 ein Strauch der Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei den Anpflanzungen sind Sträucher, 2 x v., 100-150 cm Höhe zu verwenden. Dies gilt auch für Neuversiegelungen auf den bereits bebauten Grundstücken.

2.7 Die unter Ziffer 2.2 bis 2.6 genannten Maßnahmen haben spätestens innerhalb der Pflanzperiode (Oktober-März) zu erfolgen, welche der Fertigstellung der jeweiligen Erschließungs- bzw. Baumaßnahme folgt.

**Pflanzlisten:**  
Die unter Ziffer 2.1 bis 2.6 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 zu verwenden.

**Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung, über 25 m Höhe):**  
Spitzahorn (*Acer platanoides*), Sandbirke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*).

**Artenliste 2 (Bäume 2. Ordnung, bis 25 m Höhe):**  
Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Salweide (*Salix caprea*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

**Artenliste 3 (Sträucher):**  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuß (*Corylus avellana*), eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenkirschen (*Elaeagnus europaea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hundrose (*Rosa canina*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Brombeere (*Ribes fruticosum*), Himbeere (*Ribes idaeum*), Grauweide (*Salix cinerea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*).

(§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a und 25b BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)

**3 VERKEHRSFLÄCHEN**

Die Verkehrsfläche "Wirtschaftsweg" ist in ihrem derzeitigen unbefestigten Zustand (Grasweg und Gehölzbestand) zu erhalten.

**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**

Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Es wird auf die Erdfall-Gefährdungskategorie 3 hingewiesen. Danach müssen die zu errichtenden Wohngebäude auf Baufeldern der Gefährdungskategorie 3 besonderen statisch-konstruktiven Anforderungen genügen. Diese sind der Übersicht zu entnehmen, die dem Erlaß des Niedersächsischen Sozialministers vom 23.2.1987, Az.:305.4-24 110/2 - Hannover, beigefügt ist.

Die geplanten Baufeldern 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 Kottfahrzeuglärm aus. Für das Plangebiet besteht eine weitestgehend bestandsgebundene Situation, in der hinsichtlich der Nachbarschaft von Wohnen und militärischem Übungsgebiet eine erhebliche Vorbelastung anzukennen ist. Die Eigentümer und künftige 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.

**ÖRTLICHE VORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 NBauO

**§ 1 "GELTUNGSBEREICH"**

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung baulicher Anlagen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Hartmannshäuser Straße" der Gemeinde Winsen, Ortsteil Meißendorf.

**§ 2 "GESTALTUNG UND ABMESSUNG DER BAUKÖRPER"**

Die Gebäudehöhe darf, gemessen vom Bezugspunkt bis zur Firstlinie, 10,00 m nicht überschreiten. Für den Bezugspunkt ist die Gebäudehöhe das Mittel der gebäudebegrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. § 16 Abs. 1 und 2 NBauO). Drempel (Kniestocke) sind zulässig.

Die Oberkante der Ansichtsfläche des Sockels darf max. 0,80 m über dem Bezugspunkt gemäß Abs. 1 Satz 2 liegen. (Sockel ist der unmittelbar über dem Gelände liegende Teil der Gebäudefläche, der von dieser erkennbar gestalterisch abgesetzt ist).

Nebengebäude und Garagen müssen in Konstruktion, Material und Farbe auf das Hauptgebäude abgestimmt sein sowie in ihrer Stellung parallel bzw. rechtwinklig zum Hauptgebäude ausgerichtet werden.

<b>§ 3 GESTALTUNG DES DACHES</b>							
Für alle Gebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Krüppelwalmdächer sind nur dann zulässig, wenn ein rechteckiger Gebäudegrundriß vorliegt und das Dach mindestens 10,0 m Firstlänge aufweist.							
Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Dachneigungen zwischen 30° und 48° zulässig. Der Krüppelwalm muß die Dachneigung des Hauptdaches haben. Krüppelwalmdächer dürfen an der Giebelseite maximal um die halbe Höhe des Giebelreieckes abgewinkt werden.							
Als Dachdeckungsmaterial sind nichtglänzende, normalformatige Dachdeckungen aus gebranntem, naturroten Ton zulässig. Zulässig sind auch ziegelrote Dachsteine aus Beton der Farbe ROT (RAL 3009, 3011, 3016).							
Die Gesamtmenge aller Dachaufbauten / Dachflächenfenster darf maximal nur ein Drittel der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche betragen. Dachaufbauten müssen zum Organg 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.							
Anlagen zur aktiven / passiven Energiegewinnung sind zulässig, wenn nichtglänzende Materialien verwendet werden. Die Gesamtfläche der Kollektoren darf maximal ein Drittel der zugehörigen Dachfläche einnehmen. Es gelten die folgenden Abstandsregelungen: Zur Traufemindestens 1,50 m, zur Firstlinie mindestens 1,00 m und zum Organg mindestens 2,50 m Abstand. Zu Gauben muß ein Abstand von mindestens 0,80 m, zu Zwerchgiebeln mindestens 1,00 m eingehalten werden. Die Kollektoren müssen in der Dachhaut liegen. Aufgesetzte Kollektoren sind nicht zulässig.							
<b>§ 4 "ORDNUNGSWIDRIGKEITEN"</b>							
Nach dem § 91 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Es wird darauf verwiesen, daß als Bauherr, Architekt oder Unternehmer der zu errichtenden, der vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter § 1 bis 3 genannten Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung baulicher Anlagen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 "Hartmannshäuser Straße" (Meißendorf) entgegenhandelt. Dafür kann ein Bußgeld bis 10.000 DM verhängt werden.							
<table border="0"> <tr> <td>○</td> <td>ZU ERHALTENDE BÄUME</td> </tr> <tr> <td>●</td> <td>FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</td> </tr> <tr> <td>○ ○ ○ ○</td> <td>FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</td> </tr> </table>		○	ZU ERHALTENDE BÄUME	●	FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	○ ○ ○ ○	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
○	ZU ERHALTENDE BÄUME						
●	FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN						
○ ○ ○ ○	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN						
<table border="0"> <tr> <td colspan="2"><b>GRÜNFLÄCHEN</b></td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>GRÜNFLÄCHEN</td> </tr> <tr> <td>□</td> <td>PRIVAT</td> </tr> </table>		<b>GRÜNFLÄCHEN</b>		■	GRÜNFLÄCHEN	□	PRIVAT
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>							
■	GRÜNFLÄCHEN						
□	PRIVAT						
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>							
□	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES						

**PRÄAMBEL**  
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 §§ 6 UND 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (NGO) HAT DER RAT DER GEMEINDE WINSEN DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "HARTMANNSHÄUSER STRASSE" IM ORTSTEIL MEISSENDORF, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WINSEN, DEN 22.04.1999

gez. Buchheister  
BÜRGERMEISTER  
gez. Tubbe  
GEMEINDEDIREKTOR i.V.

LS  
SIEGEL

**VERFAHRENSVERMERKE**

**VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE**

KARTENGRUNDLAGE:  
ERLAUBNISVERMERK:  
DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEBERLICHE ZWECKE GEM. § 13 ABS. 4, § 9 ABS. 1 NR. 4 Nds. VERMESSUNGS- UND KATASTER-GESETZ VOM 2. JULI 1985; DAZU GEHÖREN AUCH ZWECKE DER BAULEITPLANUNG.

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 10.06.1998); SIE IST HINSEITLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFELDEITIG IN DIE ÖRTLICHKEIT ÜBERTRAGEN.

CELLE, DEN 13.07.1999  
KATASTERAMT CELLE

gez. Fiebranz, VerOAR  
LS  
SIEGEL

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 07.04.1998 DIE AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB AM 18.06.1998 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

WINSEN, DEN 22.04.1999

gez. Tubbe  
GEMEINDEDIREKTOR i.V.

LS  
SIEGEL

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 15.09.1998 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 21.01.1999 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 28.01.1999 BIS EINSCHLIESSLICH 05.03.1999 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WINSEN, DEN 22.04.1999

gez. Tubbe  
GEMEINDEDIREKTOR i.V.

LS  
SIEGEL

**BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGNÄHMEN/ ANREGUNGEN UND BEDENKEN**  
DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN SOWIE DIE STELLUNGNÄHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM 22.04.1999 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

WINSEN, DEN 22.04.1999

gez. Tubbe  
GEMEINDEDIREKTOR i.V.

LS  
SIEGEL

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
DER RAT DER GEMEINDE WINSEN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB IN SEINER SITZUNG AM 22.04.1999 ALS SATZUNG (§ 10 BauGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG (§ 9 ABS. 8 BauGB) BESCHLOSSEN.

WINSEN, DEN 22.04.1999

gez. Tubbe  
GEMEINDEDIREKTOR i.V.

LS  
SIEGEL

**RECHTSVERBINDLICHKEIT**  
DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM ...19... FESTGESTELLT, DASS DER BEBAUUNGSPLAN DER DECKUNG EINES DRINGENDEN WOHNRÄUMBEDARFS DER BEVÖLKERUNG DIENET.

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 8 ABS. 2 AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ENTWICKELT.

DER SATZUNGSBESCHLUSS DIESES BEBAUUNGSPLANES WURDE NACH § 10 ABS. 3 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANNTMACHUNG IN KRAFT GETRETEN.

WINSEN, DEN 16.12.1999

gez. Stöver  
GEMEINDEDIREKTOR

LS  
SIEGEL

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

WINSEN, DEN ...19...

BÜRGERMEISTER  
SIEGEL

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

WINSEN, DEN ...19...

BÜRGERMEISTER  
SIEGEL

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1 BAUGEBIETE**

1.1 Im festgesetzten Kleinsiedlungsgebiet WS sind Nutzungen nach § 2 Abs. 3 BauNVO Nr. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig (vgl. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO).

1.2 Garagen und offene Kleingaragen müssen zu der Begrenzungslinie der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

1.3 Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Erdgeschosses der Gebäude wird auf max. 0,60 m festgesetzt. Für den Bezugspunkt ist die Gebäudehöhe das Mittel der gebäudebegrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. § 16 Abs.1 und 2 NBauO).

1.4 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen um max. 50 % überschritten werden.

**2 GRÜNORDNUNG**

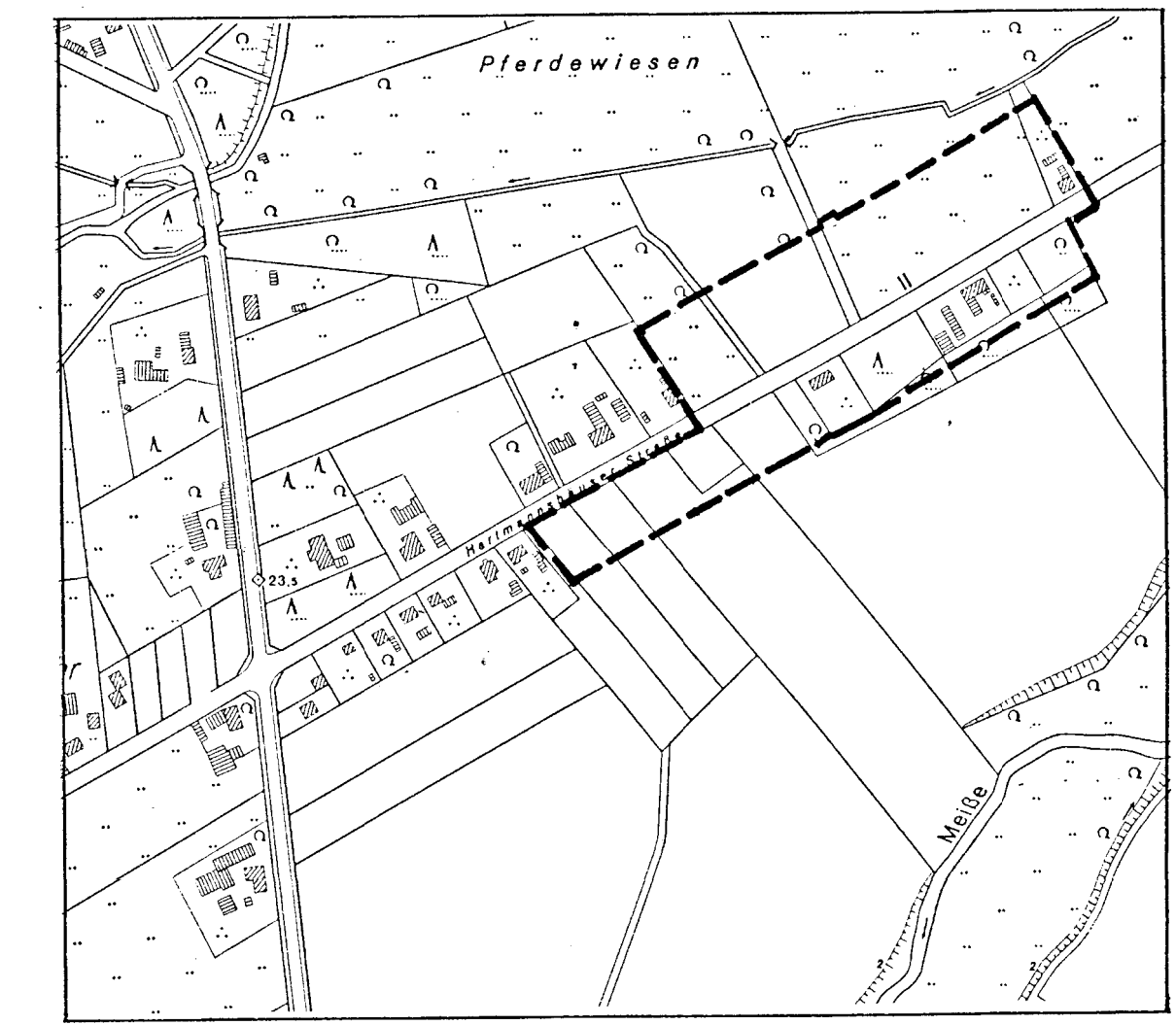
2.1 Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche als "zu erhaltende Bäume" gekennzeichneten Straßenbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

2.2 Die öffentliche Verkehrsfläche ist außerhalb der 4,5 m Fahrbahnbreite 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.

2.3 Innerhalb der festgesetzten "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" auf den privaten Grundstücken ist der vorhandene Vegetationsbestand der Baum- und Strauchhecken entlang des Wirtschaftsweges zu erhalten und in Anlehnung an den Bestand mit Eichen, Zitterpappel, Brombeere, Traubenkirsche, Birke und Waldegelblatt mit einem Pflanzabstand von jeweils 2 m zu ergänzen. Es sind Junggehölze für den Landschaftsbau, 1 x v. lei. Hei./Str., 100-150 cm Höhe, zu verwenden.

2.4 Innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" auf den privaten Grundstücken sind heimische Bäume der Artenlisten 1 und 2 (20 %) und Sträucher der Artenliste 3 (80 %) mit einem Pflanzabstand von jeweils 2 m zu pflanzen. Es sind Junggehölze für den Landschaftsbau, 1 x v. lei. Hei./Str., 100-150 cm Höhe, zu verwenden.

**GEMEINDE WINSEN (ALLER)  
ORTSTEIL MEISSENDORF**  
LANDKREIS CELLE



**Bebauungsplan Nr. 8 „Hartmannshäuser Straße“**

ARCHITECTUR UND PLANUNG IN ALTER UMGEBUNG  
DIPL.-ING. W. THURNAU, ARCHITEXT  
NEUE STRASSE 1c  
38170 SCHOPPENSTEDT  
TEL.: 05332 / 4192  
FAX: 05332 / 6121  
e-mail: bewa@thurnau.de