

Sitzung des Bau- und Planungsausschusses



Gemeinde Winsen

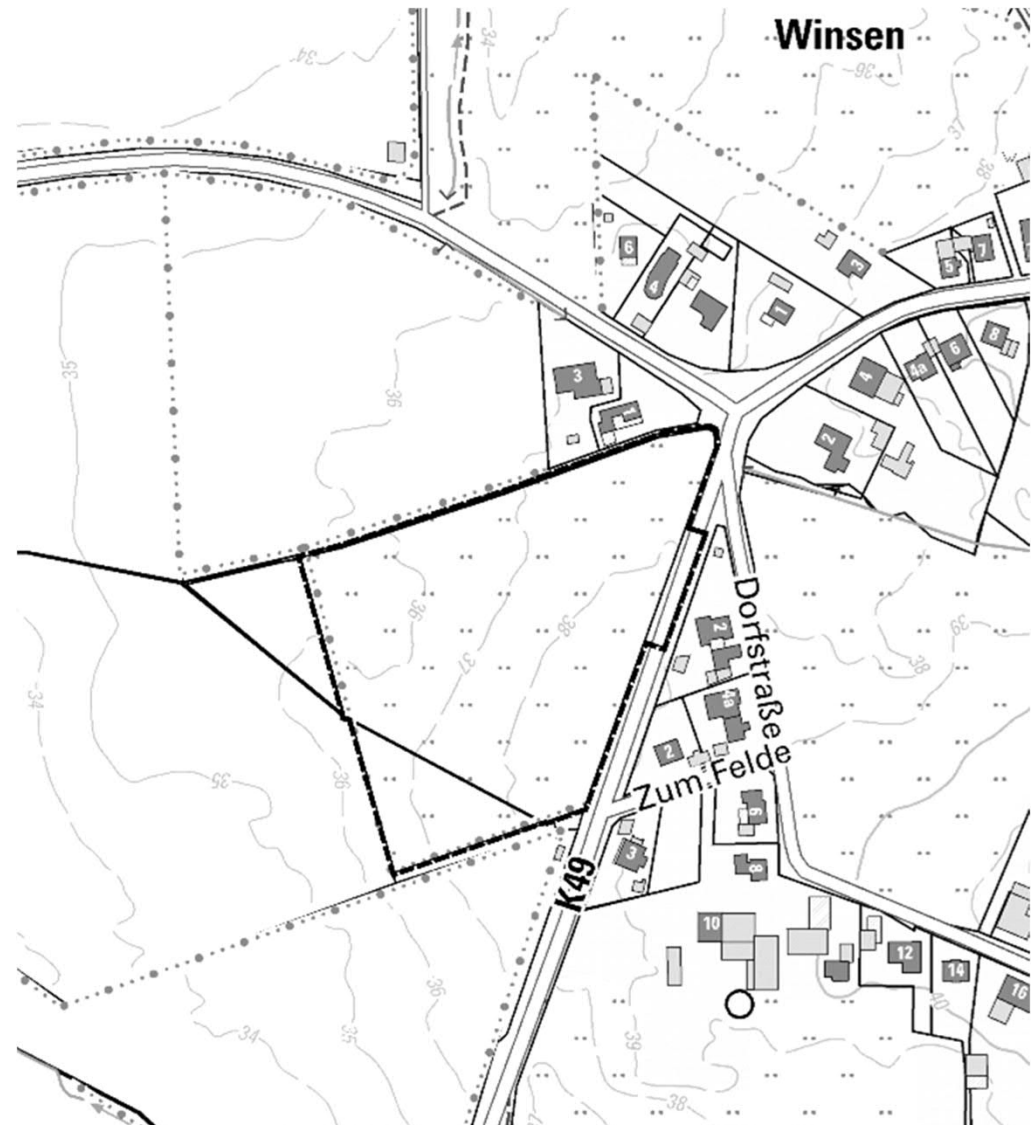
Bebauungsplan Nr. 2

und

1. F-Planänderung

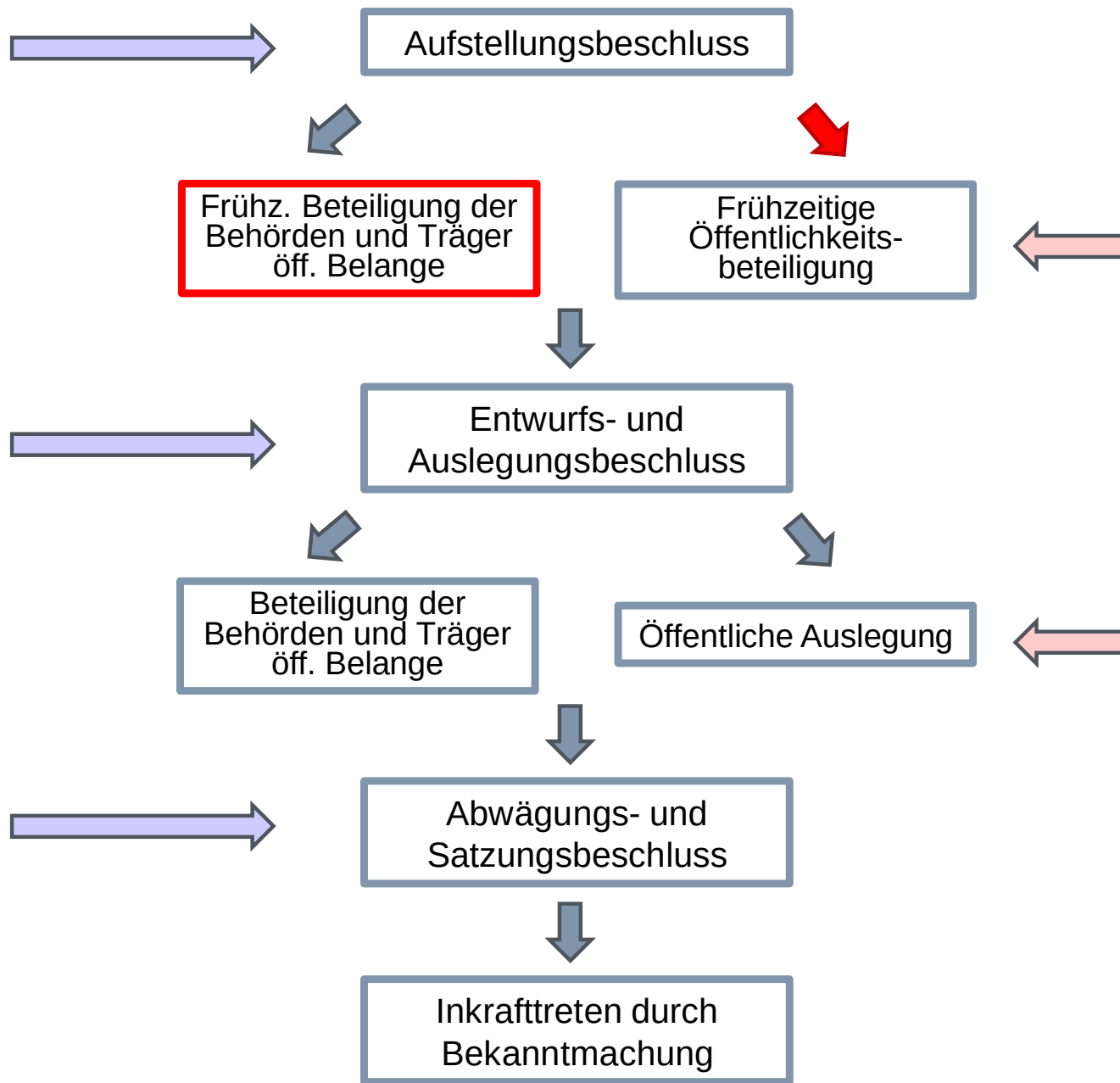
- Auf dem Felde / westlich Kisdorfer Straße -

28.09.2026

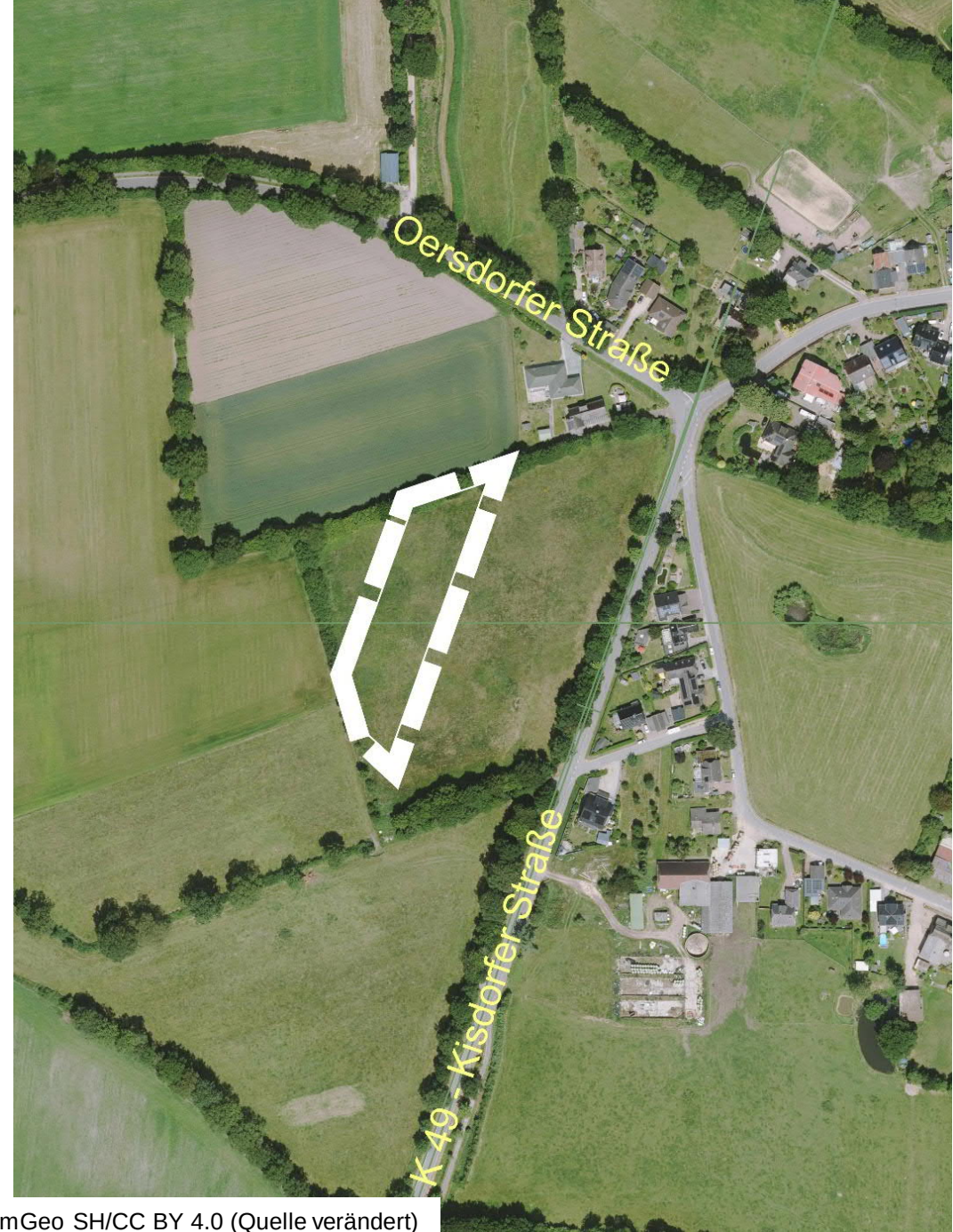
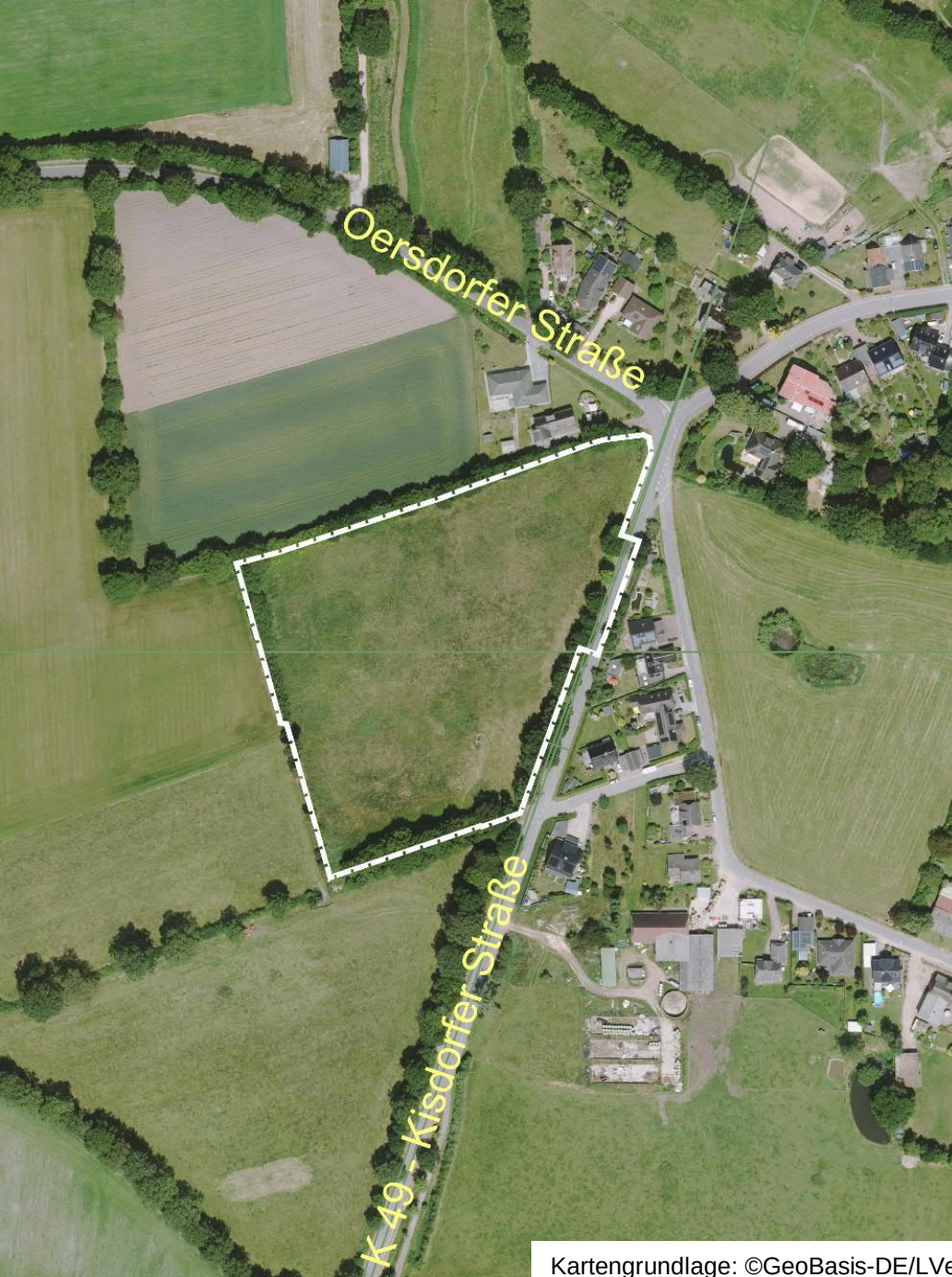


Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

Beschlüsse der Gemeindevertretung



Beteiligung der Bürger



Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

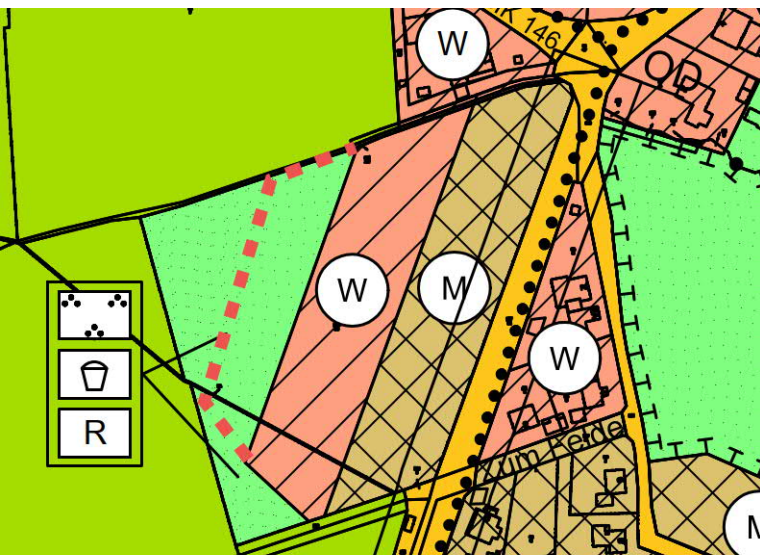


Winsen

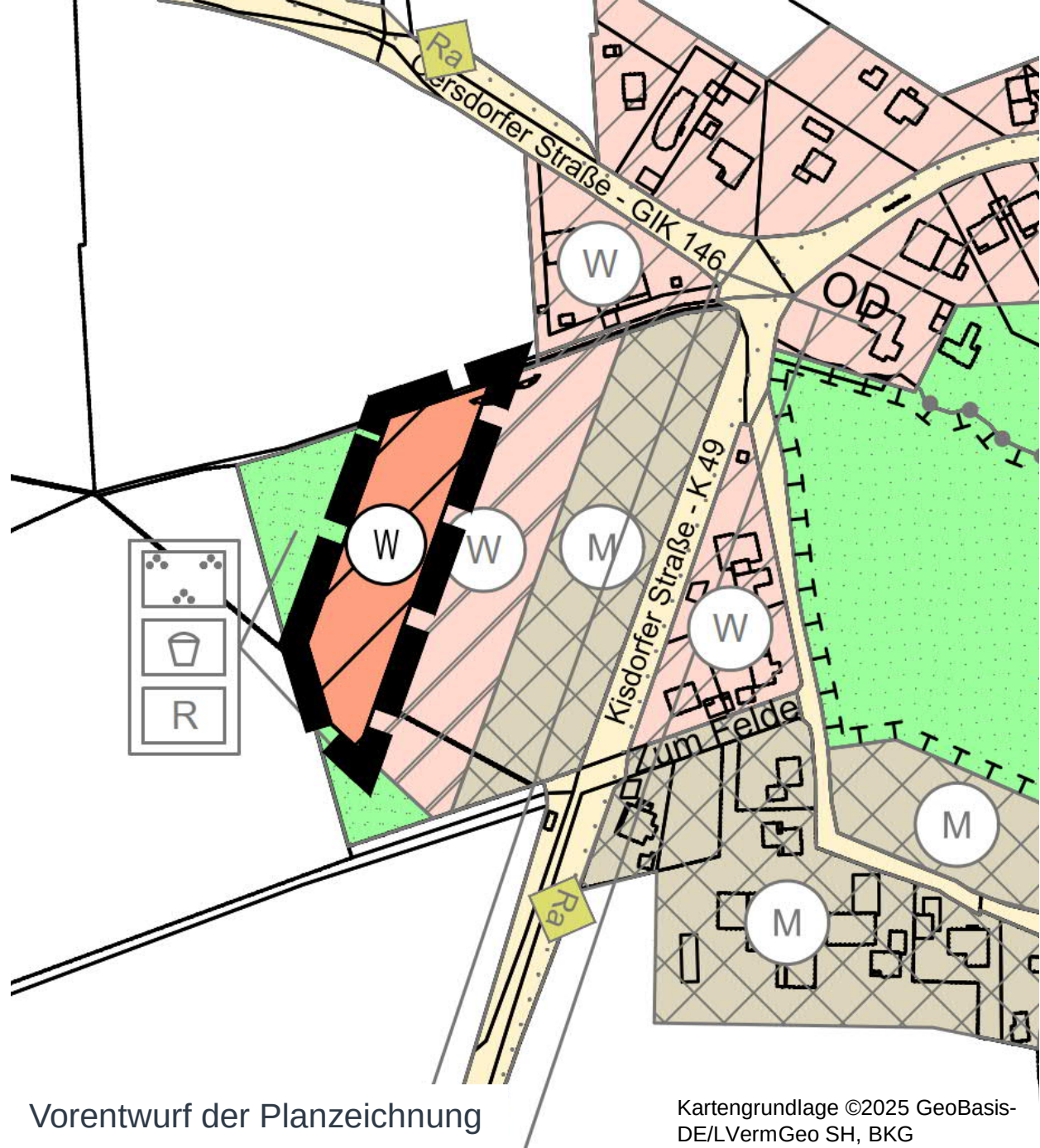
Klein

Groß-Wins
Gornber

Entwurf des Regionalplans



Wirksamer F-Plan



Vorentwurf der Planzeichnung

Kartengrundlage ©2025 GeoBasis-
DE/LVermGeo SH, BKG



Legende

Geltungsbereich

Bestand Biotoptypen

- FGy Sonstiger Graben
- FKy Sonstiges Kleingewässer (§)
- GMm Mesophile Flachlandmähwiese frischer Standorte (§)
- GWt Artenreiches mesophiles Grünland trockener Standorte (§)
- GYy Mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland
- GYy/RHn Mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland/Nitrophytenflur
- HWb Durchgewachsener Knick (§)
- HWy Typischer Knick (§)
- SVo Straßenbegleitgrün ohne (flächige) Gehölze
- SVs Vollversiegelte Verkehrsfläche
- ~~GYy/+~~ Lokal höheres Auftreten von Wertarten, jedoch nicht ausreichend für Biotopschutz
- Gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG
- Bäume Bestand (Art, Stammdurchmesser in cm, Vermessung + Ergänzung)
Kürzel Bäume:
Ah - Ahorn
BAh - Berg-Ahorn
Bi - Birke
Ei - Eiche
Hbu - Hainbuche

ANLAGE: 1 BLATT: 1 MAßSTAB: 1:800

PROJEKT: Winsen B-Plan Nr. 2

DARSTELLUNG: Bestand Biotoptypen

AUFTRAGGEBER: VERFASSER: DATUM: 30.06.2026

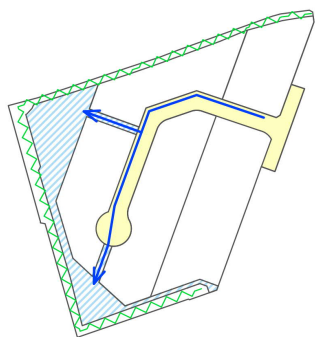
Gemeinde Winsen
Amt Kisdorf
Winsener Straße 2
24568 Kattendorf

BBS-Umwelt GmbH
Russeer Weg 54
24111 Kiel
www.bbs-umwelt.de

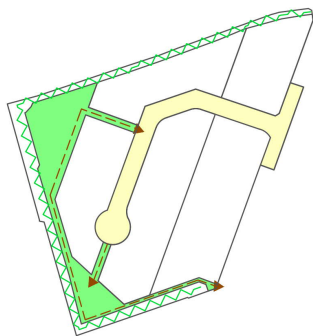




Variante 1



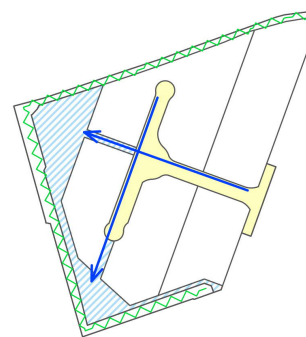
Mögliche Regenwasserableitung



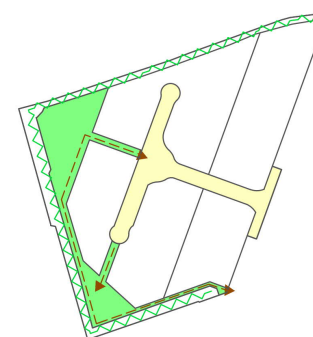
Regenrückhaltung und Erholung



Variante 2

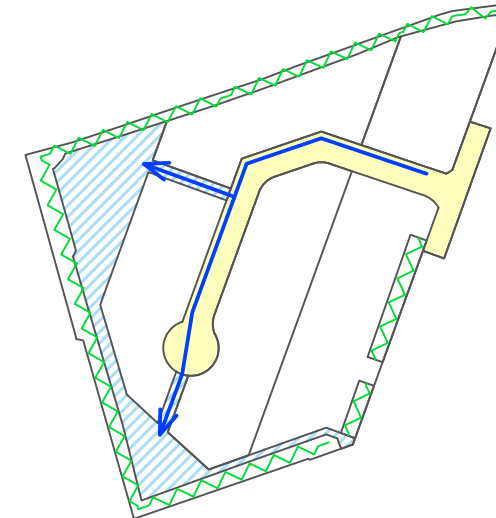


Mögliche Regenwasserableitung

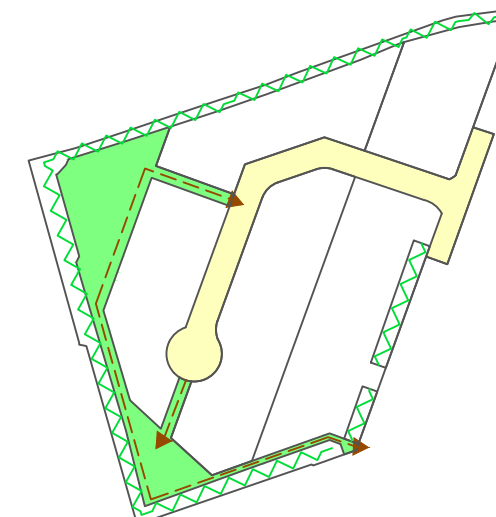


Regenrückhaltung und Erholung

des Landesamtes für Vermessung
sowie Messungen/Berechnungen
durch Vermessungsbüro A. Jensen



Mögliche Regenwasserableitung



Regenrückhaltung und Erholung

Gemeinde Winsen

Bebauungsplan Nr. 2 - Auf dem Felde / westlich Kisdorfer Straße -

Vorentwurf der Planzeichnung
Maßstab 1:1000
WIN26001 . gez: An . Stand: 28.09.2026

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

Bisher eingegangene Stellungnahmen:

Kampfmittelräumdienst: keine Bedenken, da Winsen in keinem Bombenabwurfgebiet liegt.

Begleitschreibung zur Landesplanungsanzeige vom **Kreis:**

- Keine grundsätzlichen Bedenken
- Fläche liegt außerhalb regionaler Grünzüge und Grünzäsuren

Archäologisches Landesamt: keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale

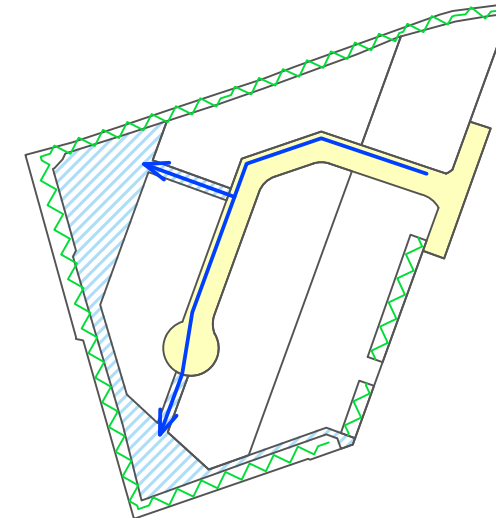
Telekom: will das Gebiet nicht ausbauen.

Empfehlung: Stellungnahmen der Behörden abwarten, bevor Gutachten beauftrag werden.

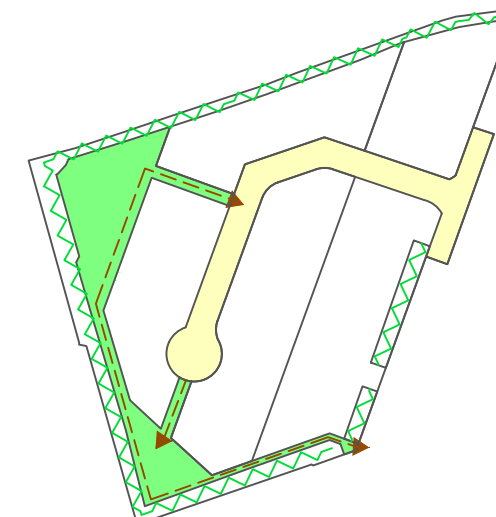
Voraussichtlich erforderliche Gutachten:

- Schallgutachten für Verkehrslärm
- Bodengutachten / Wasserwirtschaftliches Konzept
- Prüfung der Planstraße durch einen Verkehrsplaner

des Landesamtes für Vermessung
sowie Messungen/Berechnungen
durch Vermessungsbüro A. Jensen



Mögliche Regenwasserableitung



Regenrückhaltung und Erholung

Gemeinde Winsen

Bebauungsplan Nr. 2
- Auf dem Felde / westlich
Kisdorfer Straße -

Vorentwurf der Planzeichnung
Maßstab 1:1000
WIN26001 . gez: An . Stand: 28.09.2026

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

A. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und (Benzin-)Tankstellen) unzulässig.

1.2 Mischgebiet

Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO genannten Nutzungen (Tankstellen) unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB und §§ 16, 18 u. 23 BauNVO)

2.1 Sockelhöhe

Im allgemeinen Wohngebiet darf die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) maximal 50 cm betragen, ab Fahrbahnoberkante der Planstraße. Gemessen wird mittig vor dem jeweiligen Gebäude und in Fahrbahnmitte.

2.2 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe ist in Teil A - Planzeichnung festgesetzt.

Als Gebäudehöhe im Allgemeinen Wohngebiet gilt der senkrechte Abstand zwischen Fahrbahnoberkante der Planstraße (gemessen wird mittig vor dem jeweiligen Gebäude und in Fahrbahnmitte) und dem höchsten Punkt des Daches.

3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Im Plangebiet sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zwischen Baugrenze und Knicks unzulässig.

5. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; § 86 LBO)

5.1 Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau

Ebenerdige, nicht überdachte private Stellplätze sind im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

Hinweis: Zulässig sind beispielsweise Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengitterbelägen etc.

5.2 Durchlässigkeit des Bodens

Im Plangebiet ist die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht versiegelten Flächen wiederherzustellen.

6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wird bei Vorlage eines Gutachtens ergänzt.

7. Flächen, die von hochbaulichen Anlagen freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 20 BauGB)

Die in Teil A – Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen sind von hochbaulichen Anlagen freizuhalten (Sichtdreiecke) ...

Werden in der Planzeichnung ergänzt.

B. Festsetzungen zur Grünordnung

8. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25. BauGB)

Dachbegrünung

- für alle Hauptgebäude vorschreiben
- oder nur für Nebengebäude
- oder nur im Mischgebiet?

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Beleuchtung

Für Außenleuchten sind ausschließlich insektenschonende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten. Das direkte Anstrahlen der Bäume und der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist unzulässig.

9.2 Maßnahmen zum Knickschutz

Werden ergänzt

10. Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Bspw. auf jedem Grundstück ist mind. 1 Laubbaum zu pflanzen?
- Einfriedung der Planstraße durch Hecken?
- Begrünung von Stellplatzanlagen ab 4 Stellplätze?

11. Umsetzungszeit der Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im B-Plan festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb der ersten Pflanzperiode nach der Aufnahme der Nutzung eines Bauvorhabens auf dem Baugrundstück herzurichten.

Bei Abgang einer durch diesen Bebauungsplan geschützten Bepflanzung (auch bei Abgang herzustellender Pflanzungen), ist diese innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abgang zu ersetzen.

C. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBO

12. Begrünung der unversiegelten Grundstücksanteile

Der nicht überbaute bzw. versiegelte Grundstücksanteil ist als Vegetationsschicht anzulegen und zu begrünen (beispielsweise mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen, standortgerechten Gehölzen, Rasen etc.).

Gestaltungsvarianten mit Kies, Farbscherben, Schotter oder anderen Granulaten sind nicht zulässig.

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung:

- Dachneigung und Traufhöhe?
- Fassaden- und Dachfarben oder -materialien?
- Fassadenbegrünung
- Eingrünung der Abfallbehälter?
 - o durch Hecken einzugrünen
 - o oder mit berankten Pergolen zu überspannen oder
 - o mit begrünten Zäunen zu umgeben
- Werbeanlagen im Mischgebiet:
 - o nur Werbeanlagen, die auf die im Plangebiet ansässigen Firmen hinweisen
 - o kein Wechsellicht
 - o Keine Beleuchtung nach 22:00 (Insektenschutz)
 - o Nicht oberhalb der Dachkante zulässig

- o Großwerbetafeln über xy m² und Fahnenmasten sind unzulässig
- Stellplätze

Nutzungsart	Zahl der PKW-Stellplätze
Wohngebäude	Mind. 2 je Wohneinheit
Büro- und Verwaltungsflächen, Handwerks- und Gewerbebetriebe	Mind. 1,5 je 2 Beschäftigte
Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Bsp. Kanzleien, Praxen etc.)	1 je 30 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 3
Läden	1 je 40 m ² Verkaufsfläche, jedoch mind. 2 je Laden
Gaststätten, Vereinsheime, Clubhäuser	1 je 10 BesucherInnen (anzusetzen ist die in der Versammlungsstätte höchst zulässige Besucherzahl) und 1 je Beschäftigtem/Schicht

Aufgestellt: Rellingen, den 28.09.2026



danne & nachtmann

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen

Telefon: (04101) 852 15 72 . Fax: (04101) 852 15 73

büero@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit
Haben Sie Fragen?