

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan "Dorf Winkel"  
der Gemeinde Winkel.

Für das Gebiet der Gemeinde Winkel besteht kein Flächennutzungsplan. Da aber bereits sämtliche bebaubaren Flächen mit Ausnahme einiger Baulücken für die Bebauung in Anspruch genommen sind und keine weitere bauliche Entwicklung vorgesehen ist, so ist die Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden sämtliche bebaubaren Flächen von einem Bebauungsplan erfaßt. Für das Gemeindegebiet besteht der Bebauungsplan "Hohes Feld/Osterberg" sowie "Am EyBelheider Weg". Im Aufstellungsverfahren befindet sich außerdem der Bebauungsplan "Rumbruch". Dieser Bebauungsplan wurde aufgestellt zur Sicherung der Ordnung am Grund und Boden sowie zur Erhaltung des Charakters der Landschaft.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt eine Gesamtfläche von 33 ha. Hiervon sind für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung 19 ha vorgesehen.

Als Mischgebiet ist im Zentrum der bebauten Ortslage eine Fläche von 3 ha ausgewiesen. Innerhalb dieser Fläche sind bereits vorhanden:

- 1 Reithalle
- 1 Gastwirtschaft

Weitere 11 ha sollen als Allgemeines Wohngebiet überwiegend dem "Wohnen" dienen.

Die Hofffläche des landwirtschaftlichen Betriebes Linnecke in einer Größe von rd. 0,6 ha ist als Dorfgebiet ausgewiesen.

Darüber hinaus ist unmittelbar nach Osten anschließend an den bebauten Ortsteil ein Wochenendhausgebiet in einer Größe von ca. 1,5 ha vorgesehen, für das ein besonderer Bebauungsplan aufgestellt werden soll. In diesem müssen insbesondere die Fragen des Brand-schutzes geregelt werden.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde besonders darauf geachtet, daß die Landschaft in ihrem derzeitigen Zustand (Heide - Wald - Wiesen) möglichst erhalten bleibt, um den Erholung suchenden Menschen weiterhin als Ausflugsziel dienen zu können.

Als Ausnahme zum Schutze des Baumbestandes und der Landschaft ist festgelegt, daß die Grenze und Wegeabstände der überbaubaren Flächen ausnahmsweise bis zu einem Mindestgrenzabstand von 5,0 m verändert werden können, wenn die Erhaltung des Baumbestandes bzw. die Bodengegebenheiten an Ort und Stelle es notwendig machen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt vorgesehen:

Im Mischgebiet: Geschößzahl II (Höchstgrenze)  
Geschößflächenzahl 0,2  
offene Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet: Geschoßzahl I  
Geschoßflächenzahl 0,1 bzw. 0,2  
offene Bauweise

Im Dorfgebiet: Geschoßzahl I  
Geschoßflächenzahl 0,2  
offene Bauweise

Die Mindestgröße neu zu bildender Baugrundstücke ist mit 2500 qm festgesetzt.

Da die bebaubaren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes fast vollständig bebaut sind, so ist im Laufe der nächsten Jahre nur noch mit der Errichtung von höchstens 10 neuen Wohn- bzw. Geschäftsgebäuden zu rechnen.

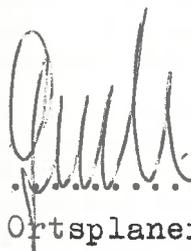
Eine zentrale Wasserversorgung ist vorhanden (Wasserverband Papenteich-Okertal). Sämtliche Wohngrundstücke sind anzuschließen.

Die Beseitigung der Schmutzabwässer muß bis zur Errichtung einer zentralen Kläranlage wie bisher durch die Anlage von Hauskläranlagen mit anschließender Versickerung der geklärten Abwässer in den Untergrund erfolgen.

Von Osten kommend bis an die Trafo-Station am Hermann-Löns-Weg verläuft eine Hochspannungsleitung mit einem auf jeder Seite 10,5 m breiten Schutzstreifen, der von jeder Bebauung freigehalten werden muß.

Weiterhin ist in den Straßen "Eichkamp", "Hermann-Löns-Weg" sowie "Eyßelheideweg" die 4" Gasleitung ND 25 der DEA von Hohne nach Wolfsburg verlegt. Für diese Leitung ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Deutschen Texaco mit einem 10 m breiten Schutzstreifen ausgewiesen.

Wolfsburg, den 9.1.1972  
29.5.1972

  
.....Dipl.-Ing.  
Ortsplaner

Winkel, den 28. 7. 1972  
Für die Gemeinde:

  
.....  
Bürgermeister/Gemeindedirektor

