PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), letzte Änderung vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) i.V.m. den §§ 10, 11 und 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), letzte berücksichtigte Änderung vom 15.07.2020 (Nds. GVB. S. 244) hat der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) in seiner Sitzung am 29.09.2020 diesen Bebauungsplan Nr. 12 "Hamboyweg" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) und die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Winsen (Aller), den 26.01.2021

(Siegel)

gez. i.V. Burghardi
Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

planerzirkel bernd schmalenberger,
büro für städtebau, grün- und landschaftsplanung,
Ottostraße 33, 31137 Hildesheim

Hildesheim, den 18.01.2021

gez. Schmalenberger
Büro planerzirkel

PLANUNTERLAGE

Automatisierte Liegenschaftskarte Maßstab 1:1.000
Gemeinde Winsen (Aller), Gemarkung: Südwinsen, Flur 4
Bereitgestellt durch rmk, Breite Straße 32, 29221 Celle
Angefertigt am: 09.08.2019, AZ: 195116-9

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den 21.01.2021

(Siegel)

gez. Rainer Riemann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
rmk

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 04.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Hamboyweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.12.2019 bis zum 21.01.2020.

Winsen (Aller), den 26.01.2021

gez. i.V. Burghardi
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 17.03.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 "Hamboyweg" sowie der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.05.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 05.06.2020 bis zum 06.07.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.06.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 09.07.2020 gegeben.

Winsen (Aller), den 26.01.2021

gez. i.V. Burghardi
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat den Bebauungsplan Nr. 12 "Hamboyweg" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.09.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Winsen (Aller), den 26.01.2021

gez. i.V. Burghardi
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 12 "Hamboyweg" wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.02.2021 im Amtsblatt Nr. 13 für den Landkreis Celle bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 02.02.2021 in Kraft getreten.

Winsen (Aller), den 05.02.2021

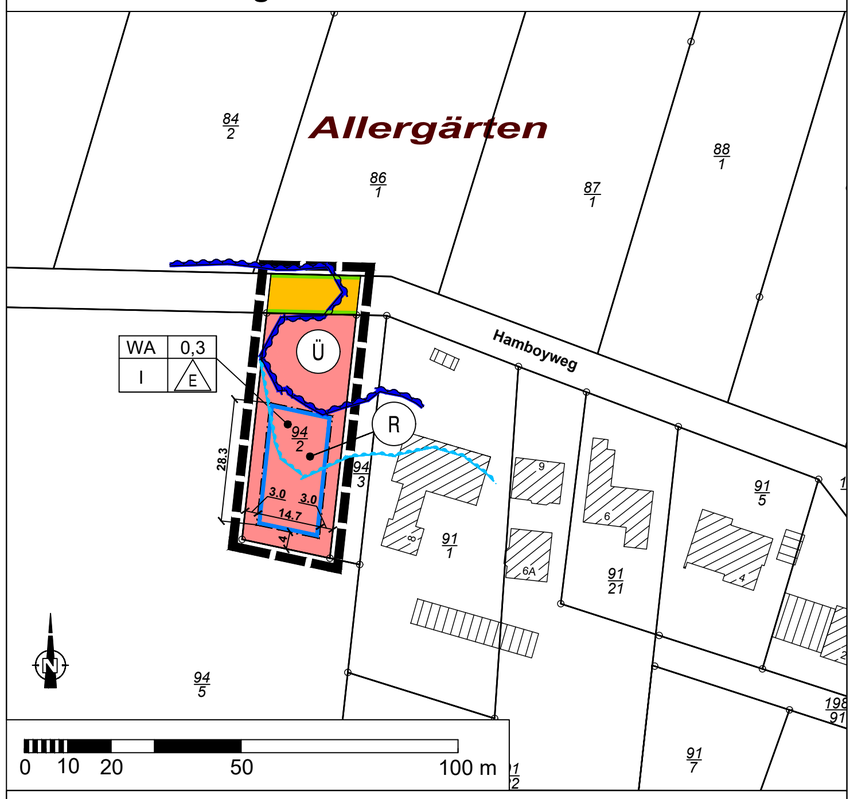
gez. Dirk Oelmann
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 12 "Hamboyweg" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Winsen (Aller), den _ _ _ _ _ _ _

_____
Bürgermeister

Planzeichnung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO u. § 4 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Anlagen für Verwaltung), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) unzulässig.

2. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Versickerung des Niederschlagswassers**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 i. V. m. Nr. 20 BauGB)
Das im Allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern.

3. **Anpflanzen von Bäumen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen dient der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.
Im Bereich zwischen der festgesetzten Straßenverkehrsfläche und der auf dem Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Baugrenze ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum mit einen Stammumfang von mindestens 14/16 cm oder ein Hochstammobstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm in ein mindestens 6 m² großes Pflanzbeet zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
Die Maßnahme ist spätestens in der auf den Bezug des Gebäudes auf dem Grundstück folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

4. **Externe Kompensation**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m § 9 Abs. 1a BauGB)
Der Ausgleich des mit der Umsetzung des Planinhaltes einhergehenden Kompensationsbedarfes erfolgt durch Zuordnung zum Ökopool der Forstbetriebsgemeinschaft Celler Land in der Samtgemeinde Flotwedel, Gemeinde Eicklingen mit der Pool Nr. 003 und der Maßnahme Nr. 0025 auf einer Fläche von 504 m².

HINWEISE

1. **Artenschutz - Gehölzbrüter**
Die Beseitigung oder der Rückschnitt von Bäumen oder Sträuchern zur Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der Brutzeit von Gehölzbrütern in der Zeit vom 01.09. - 28.02. erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraumes muss die Belegung von Gehölzen durch brütende Vogelarten mittels Kontrolle fachlich ausgeschlossen werden.

2. **Kampfmittel**
Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom September 2019 hat keine Bestätigung eines Kampfmittelverdachtes ergeben. Damit bestehen gegen die vorgesehene Nutzung in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

3. **Überschwemmungsgebiet**
Teilflächen des Plangebietes befinden sich im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Aller. Die hier bestehenden baulichen Schutzvorschriften gem. § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie zusätzliche Einschränkungen aufgrund des vorsorgenden Hochwasserschutzes nach §78a WHG.

Risikogebiet
Teilflächen des Plangebietes befinden sich in "Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten" gemäß § 78b WHG. Bei Vorhaben, die sich innerhalb des Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG befinden, sind die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Bauliche Anlagen sollen in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder erweitert werden.

Gemäß 78c Abs. 2 und § 78c Abs. 1 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten gemäß § 78b WHG sowie in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten grundsätzlich verboten, wenn andere Energieträger zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

4. **Denkmalpflege**
Der Landkreis Celle teilt mit, dass im Wirkungsbereich des o.g. Vorhabens zurzeit keine Bodenfunde bekannt sind. Er weist jedoch darauf hin, dass Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege gemäß § 14 NDSchG anzuzeigen sind.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV

Art der baulichen Nutzung
WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
0,3 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Ü — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
Zweckbestimmung: vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (Vermerk)
(§ 9 Abs. 6a BauGB i. V. mit § 76 Abs. 3 WHG)
R — Risikogebiet gem. § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG (Vermerk)
(§ 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB)

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone

1	2
3	4

1 = Art d. baulichen Nutzung
2 = Grundflächenzahl
3 = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
4 = Bauweise

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), letzte berücksichtigte Änderung vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), letzte berücksichtigte Änderung vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244).

BEGLAUBIGUNG

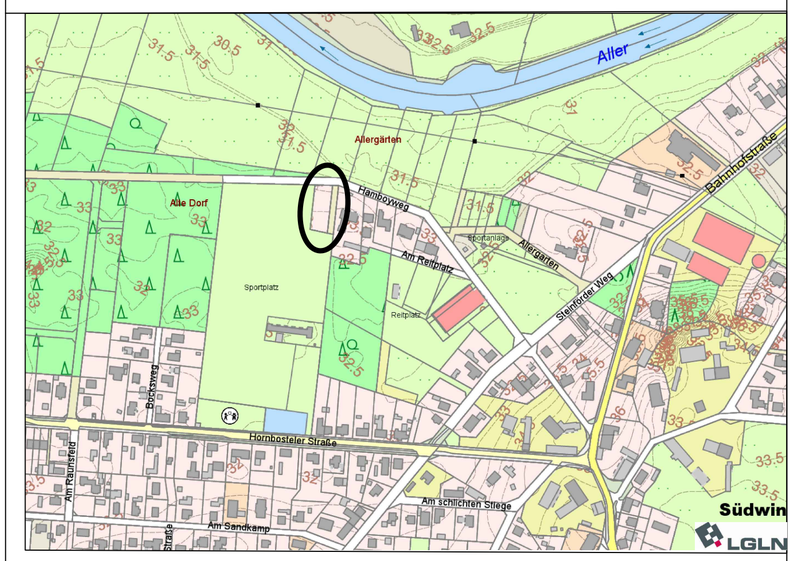
Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift eine vollständige Ablichtung der Urschrift ist.

Winsen (Aller), den .....

Gemeinde Winsen (Aller)
Der Bürgermeister
Im Auftrag

_____

Übersichtsplan



GEMEINDE WINSEN (Aller)

AM AMTSHOF 7, 29308 WINSEN (Aller)

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "Hamboyweg"

OT Südwinsen

Abschrift

Planungsbüro:
[redacted]
planerzirkel
bernd schmalenberger srl, akn
städtebau, grün- und landschaftsplanung
ottostraße 33
fon 05121 - 3 93 13
sgl@planerzirkel.net
31137 hildesheim
fax 05121 - 1 47 99
www.planerzirkel.net

Kartengrundlage:
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung bereitgestellt durch RMK, Celle © 2019
LGLN

Maßstab i. O.:	1 : 1.000
Blattgröße: 594mm x 594mm	
Name	SG
Projekt-Nr.	19-004