

VERFAHRENSVERMERKE

FASSUNG DER BAUNUTZUNGS-VERORDNUNG

Die Regelungen basieren auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. GS. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. GS. 466).

Übereinstimmungsvermerk

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständige nach (Stand vom ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zubildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 21.06.2001 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen nach § 13 Abs.1 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung nach § 10 BauGB, die Begründung nach § 9 (8) BauGB beschlossen.

Celle, den _____

Winsen (Aller), den 22.06.2001

In Vertretung
gez. Walter

Gemeindedirektor

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) den Bebauungsplan Winsen (Aller) Nr. 35 "Mittelster Busch" 1. vereinfachte Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 19.06.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Winsen (Aller) Nr. 35 "Mittelster Busch" 1. vereinfachte Änderung beschlossen.

Veröffentlichung

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 07.08.2001 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit am 07.08.2001 in Kraft.

Winsen (Aller), den 22.06.2001

Winsen (Aller), den 22.06.2001

Winsen (Aller), den 08.08.2001

(L.S.) gez. Buchheister

(Bürgermeister)

In Vertretung
gez. Walter

In Vertretung
gez. Walter

In Vertretung
gez. Walter

(Gemeindedirektor)

(Gemeindedirektor)

(Gemeindedirektor)

Vervielfältigungsvermerk

Kartengrundlage: Flurkartenwerk
Flur
Maßstab 1 : 1000

Vervielfältigungserlaubnis für die Gemeinde Winsen (Aller) erteilt durch Ö.B.V.I. Riemann-Meyer

am _____ AZ.: _____

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 19.06.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die Durchführung der Beteiligung entsprechend § 13 Abs. 1 BauGB beschlossen. Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke wurde mit Schreiben vom 19.06.2001 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Winsen (Aller), den 22.06.2001

In Vertretung
gez. Walter

(Gemeindedirektor)

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.0 Fassung der Baunutzungsverordnung

Die Festsetzungen basieren auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

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

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO).

2.0 Nebenanlagen § 23 Abs. 5 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.0 Trauf- und Firsthöhen

Die Traufhöhe eingeschossiger zulässiger Bebauung darf maximal 3,5 m und die Firsthöhe maximal 10,0 m betragen. Die Werte sind zur jeweils nächstgelegenen Verkehrsfläche zu messen.

Von dieser Regelung sind Sonderbauten wie Zwerchhäuser und sonstige Dachaufbauten nicht betroffen, wenn ihre Längenausdehnung geringer ist als 50 % der ihr direkt zugeordneten Gebäudeseite.

4.0 Pflanzfestsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

4.1 Brandschutzstreifen - Privates Baugrundstück
Es sind nur Laubbaumanpflanzungen und Hecken zulässig.

4.2 Brandschutzstreifen - Öffentliche Grünfläche
Folgende Einzelmaßnahmen sind einzuhalten:

Herrichtung eines 4 m breiten Wundstreifens für Feuerwehrfahrzeuge. Gegebenenfalls sind Löschwasserstellen entlang dieses Weges anzulegen. Absprache mit der Feuerwehr erforderlich.

In den Seitenräumen sind Anpflanzungen aus schwer entzündbaren, standortgerechten Laubholzarten zulässig.

Der natürlich aufkommende Aufwuchs, vorwiegend Eiche und Eberesche, ist zu erhalten und zu ergänzen.

Durchforstung des Kiefernbestandes einschließlich Entfernung des anfallenden Reisig- und Kronenholzes aus dem Schutzstreifen.

5.0 Regelungen für die Anlage und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Anlage

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen im privaten Bereich sind in der ersten Pflanzperiode nach Investition und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Erhaltung

Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls mit Nachpflanzungen aufzufüllen.

Pflanzenarten

Für alle Anpflanzungen sind standortstheische Bäume und Sträucher in Anlehnung an die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Liste zu verwenden.

Für Baumanpflanzungen sind Laubbäume mit einem Stammumfang größer als 16 cm zu verwenden.

6.0 Natur und Landschaft

Die in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind entsprechend nachfolgenden Maßgaben, die der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft dienen, zu gestalten.

Maßnahmenbereich 1:
Die Flächen sind zu pflegen und es sind Entwicklungsmöglichkeiten für Mischwald zu schaffen.

Erhaltung aller Alleien, Ausichten der Waldkiefern, Schonung einzelner, gesunder Exemplare.

Maßnahmenbereich 2:
Bei der Bebauung ist zu beachten: Der Baumbestand (Stammumfang > 60 cm) ist zu erhalten soweit er nicht im Bereich zulässiger Bauten liegen oder der Abstand zwischen Baum und der nächstgelegenen Gebäudeaussenwand weniger als 5,0 m beträgt.

Bei natürlichem Abgang und für die nach vorstehender Regelung gefällten Bäume sind Laubbaumanpflanzungen mit einem Stammumfang größer als 16 cm vorzunehmen.

1.0 Dächer

1.1 Dachform

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Walmt- oder Krüppelwalmdächer auszuführen.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchdächer etc. sowie Dacheinschnitte sind bis zu 50 % der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite zulässig.

1.3 Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad, die der Nebengebäude mit mind. 20 Grad auszuführen.

Dachaufbauten sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen.

1.4 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur kleinteilige Dachsteine oder -ziegel unter Ausschluß gla-sierter Oberflächen zulässig.

2.0 Einfriedungen

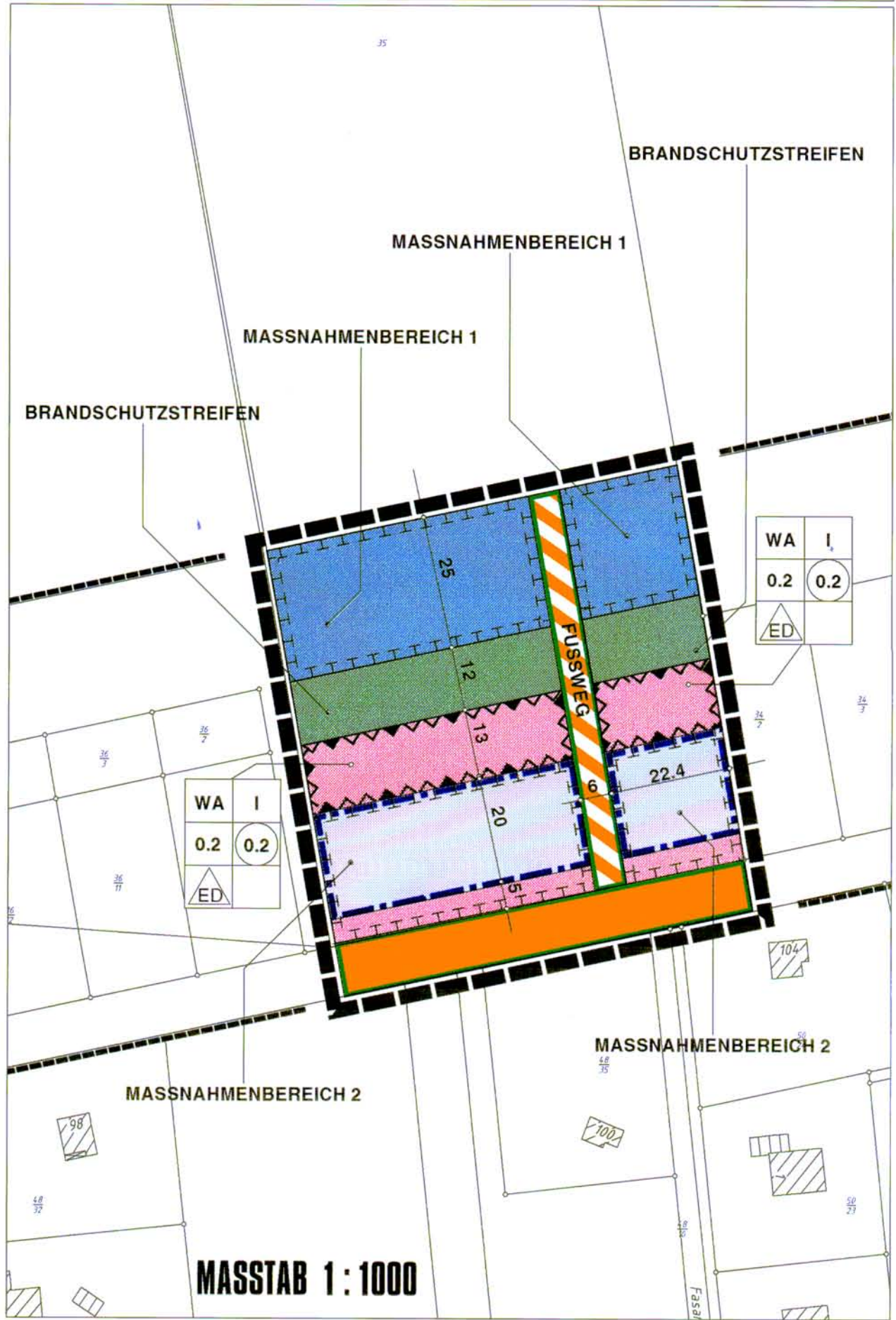
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur als Steinmauer, als lebende Hecke oder als Holzzaun mit vertikaler Gliederung errichtet werden.

Die Höhe der Einfriedungen auf den Grenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 1,4 m, bezogen auf die Oberkante Erschließungsstrasse bzw. nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

Nachrichtliche Übernahme

Das Baugebiet liegt in der mit Verordnung vom 28.07.1997 festgesetzten Schutzzone III des Wasserwerkes Winsen (Aller).

TEIL A - ZEICHNERISCH FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

0.2 GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ

0.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ

BAUWEISE, BAUGRENZEN

ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZEN ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE

WALD WALD

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH

STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE

FUSSWEG - ÖFFENTLICH FUSSWEG - ÖFFENTLICH

BRANDSCHUTZ

BRANDSCHUTZ MASSNAHMENBEREICH - PRIVAT

BRANDSCHUTZFLÄCHE ÖFFENTLICH

NATUR UND LANDSCHAFT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES



GEMEINDE WINSEN (ALLER)

35 01

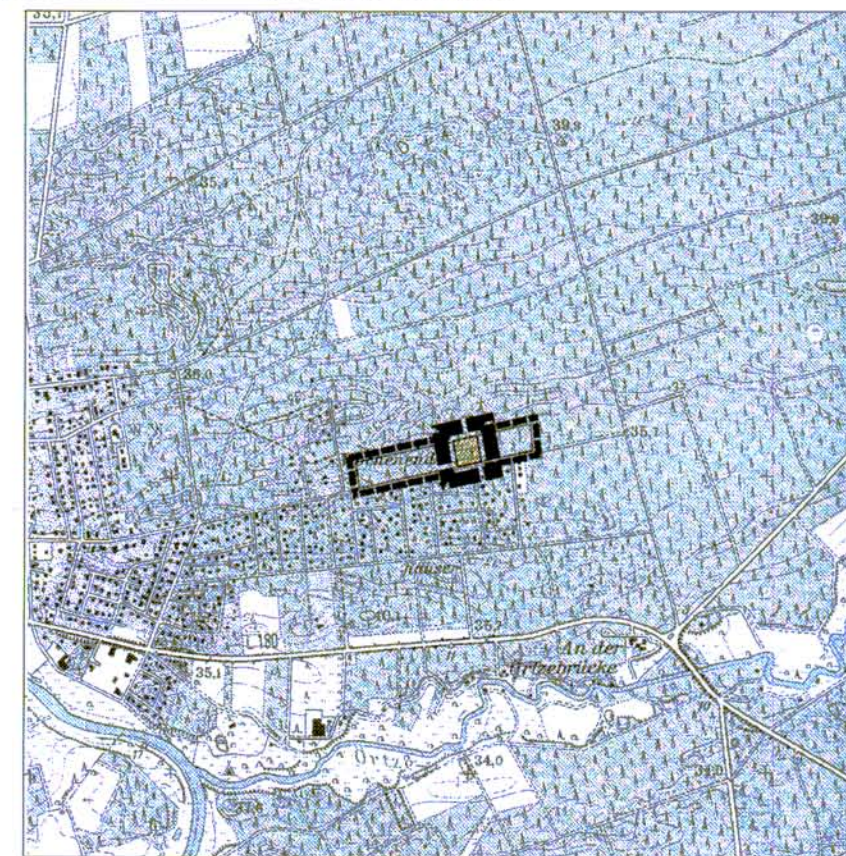
REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

ORTSTEIL WINSEN (ALLER)

B-PLAN NR. 35 1. ÄNDERUNG VEREINFACHT

"MITTELSTER BUSCH"

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ZUR GESTALTUNG



ÜBERSICHT M 1 : 25000

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Winsen (Aller), den _____

(L.S.)

(Gemeindedirektor)

Form- und Verfahrensfehler

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)

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

PLANVERFASSER	DATUM	BEARB.	GEPR.	V-STAND
PLANUNGSGEMEINSCHAFT P&R	19.11.2001	ge	P	nach 3.3

P&R PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
 HANNOVER OLBERSTRASSE 2 30 519 HANNOVER
 TEL. 0511 - 83 58 60 FAX. 0511 - 838 67 68