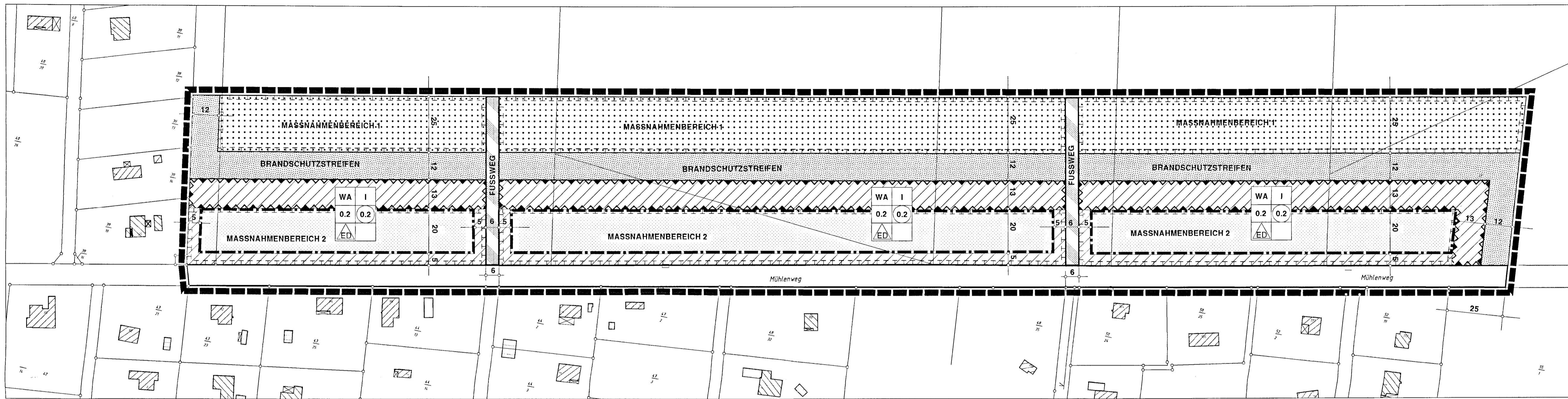


# GEMEINDE WINSEN (ALLER) - OT-WINSEN (ALLER) "MITTELSTER BUSCH" NR. 35

## TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

MASSTAB 1 : 1 000



## VERFAHRENSVERMERKE

### PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS.3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DER §§ 56 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (NGO) HAT DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "MITTELSTER BUSCH", OT WINSEN (ALLER) BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL B) SOWIE DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

### ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM MAI 1994). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE NEU ZUBILDENDEN GRENZEN LASSEN SICH EINWANDFREI IN DIE ÖRTLICHKEIT ÜBERTRAGEN.

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) HAT IN SEINER SITZUNG AM 06.10.1998 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES, DER ENTWURFSBEGRÜNDUNG UND DEM ENTWURF DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG ZUGESTIMMT UND DEREN ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 12.11.1998 ÖRTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES, DER BEGRÜNDUNG UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG HABEN VOM 19.11.1998 BIS 22.12.1998 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

### ANZEIGE

DIE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG IST GEMÄSS § 11 ABS. 1 UND 3 BauGB IN DER FASSUNG VOM 08.12.1996 IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 56 UND 97 NBAUO AM 27.07.1999 ANGEZEIGT WORDEN.

FÜR DIE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG WURDE EINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 11 ABS. 3 BauGB NICHT GELTEND GEMACHT.

## TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG (§§ 56 UND 97 NBAUO)

### 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 eingeschossig 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 Sonderbauteile 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

Es sind nur Laubbaumpflanzungen und Hecken zulässig.

### 4.1 Brandschutzstreifen - Privates Baugrundstück

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).

### 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 auftretende 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 Bezug des Gebäudes vorzunehmen.

#### Erhaltung

Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls mit Nachpflanzungen aufzufüllen.

#### Pflanzenarten

Für alle Anpflanzungen sind standortheimische 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 Alteichen, Auslichten der Waldkiefen, 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 liegt oder der Abstand zwischen Baum und der nächstgelegenen Gebäudeausenswand weniger als 5,0 m beträgt.

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

### 1.0 Dächer

#### 1.1 Dachform

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

#### 1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchdächer etc. sowie Dacheinschnitte sind bis zu 50 % der Traulänge der entsprechenden Gebäudesseite 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 glasierter 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).

WINSEN (ALLER), DEN 22.04.1999

(L.S.) gez. BUCHHEISTER (BÜRGERMEISTER)

(L.S.) gez. STÖVER (GEMEINDEDIREKTOR)

CELLE, DEN 23.12.1999

gez. MEYER

WINSEN (ALLER), DEN 22.04.1999

(L.S.) gez. STÖVER (GEMEINDEDIREKTOR)

(L.S.) gez. STÖVER (GEMEINDEDIREKTOR)

CELLE, DEN 05.08.1999

(L.S.) gez. OTTE (LANDKREIS CELLE)

### VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERK

KARTENGRUNDLAGE: FLURKARTENWERK FLUR MASSTAB 1 : 1000

VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS FÜR DIE GEMEINDE WINSEN (ALLER) ERTEILT DURCH Ö.B.V.I. RIEMANN-MEYER

AM MAI 94  
AZ.:

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) HAT IN SEINER SITZUNG AM 21.04.1994 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 "MITTELSTER BUSCH" OT WINSEN (ALLER) BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB AM 07.12.1995 ÖRTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.

WINSEN (ALLER), DEN 22.04.1999

(L.S.) gez. STÖVER (GEMEINDEDIREKTOR)

### SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) HAT IN SEINER SITZUNG AM 22.04.1999 NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN NACH § 3 ABS.2 BauGB DEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG NACH § 10 BauGB, DIE BEGRÜNDUNG NACH § 9 (8) BauGB SOWIE DIE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG NACH § 97 ABS. 1 SATZ 1 NBAUO BESCHLOSSEN.

WINSEN (ALLER), DEN 22.04.1999

(L.S.) gez. STÖVER (GEMEINDEDIREKTOR)

### BEITRITTSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) IST IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DEN IN DER GENEHMIGUNGSVERFÜGUNG VOM \_\_\_\_\_ AZ.: \_\_\_\_\_ AUFGEFÜHRTEN AUFLAGEN/ MASSGABEN/ AUSNAHMEN BEITRETEN. DER BEBAUUNGSPLAN HAT ZU VOR WEGEN DER AUFLAGEN/ MASSGABEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM \_\_\_\_\_ ÖRTSÜBLICH BEKANNTMACHT.

WINSEN (ALLER), DEN \_\_\_\_\_

(L.S.) \_\_\_\_\_ (GEMEINDEDIREKTOR)

## GEMEINDE WINSEN (ALLER)

REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>STRASSENVERKEHRSLÄCHEN</b>
ALLGEMEINES WOHNGBIET (§ 4 BAUNVO)	STRASSENVERKEHRSLÄCHE ÖFFENTLICH
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	FUSSWEG - ÖFFENTLICH
0.2 GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ	<b>BRANDSCHUTZ</b>
0.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ	BRANDSCHUTZ MASSNAHMENBEREICH - PRIVAT
<b>BAUWEISE, BAUGRENZEN</b>	BRANDSCHUTZFLÄCHE ÖFFENTLICH
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	<b>NATUR UND LANDSCHAFT</b>
BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO)	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHE	<b>SONSTIGE FESTSETZUNGEN</b>
<b>WALDFLÄCHE</b>	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
WALD	

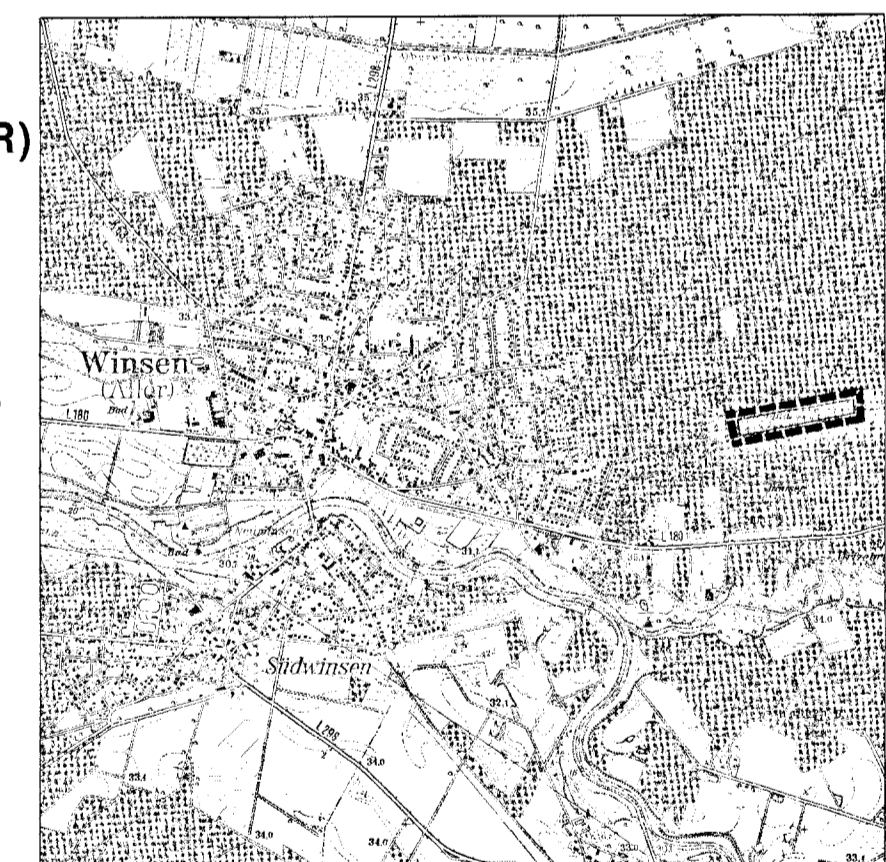
## GEMEINDE WINSEN (ALLER)

REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

35

## ORTSTEIL WINSEN (ALLER) B-PLAN NR. 35 - 00

### "MITTELSTER BUSCH" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG



ÜBERSICHT M 1 : 25000

### VERÖFFENTLICHUNG

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 26.08.1999 IM AMTSBLATT FÜR DEN LK CELLE BEKANNTMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN TRITT DAMIT AM 26.08.1999 IN KRAFT.

WINSEN (ALLER), DEN 15.09.1999

(L.S.) gez. STÖVER (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)

<b>PLANVERFASSER</b>	<b>DATUM</b>	<b>BEARB.</b>	<b>GEPR.</b>	<b>V-STAND</b>
PLANUNGSGEMEINSCHAFT P&R HANNOVER, DEN _____	9/1998	ge	P	3.2
<b>P&amp;R PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU HANNOVER</b>				
<small>OLBERSSTRASSE 2 30 519 HANNOVER TEL. 0511 - 89 58 60 FAX. 0511 - 898 67 58 MASSTAB 1 : 1 000</small>				