



GEMEINDE WINSEN (ALLER) - OT THÖREN - "THÖREN-MITTE" - NR.10

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

1.1 Mischgebiet
Alle im Ml-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig (gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO).

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 950 qm.

1.2 Grünfläche

Innerhalb der Grünfläche sind innerhalb der überbaubaren Fläche Gebäude bis zu einer Geschossfläche von 300 qm zulässig.

Die Zweckbestimmung ist auf Einrichtungen der Pferdehaltung eingeschränkt.

Hierzu zählen zum Beispiel Ställe, Reithallen und Vereinsräume.

Zur Erschließung der überbaubaren Fläche innerhalb der festgesetzten Grünfläche ist eine Zuwegung vom Bruchweg aus zulässig.

Erschließungsanlagen insgesamt sind in der Größenordnung der tatsächlich realisierten Geschossfläche zulässig, wenn diese im direkten räumlich organisatorischen Zusammenhang mit der Baufläche und der Erschließungsanlage stehen.

1.3 Kellergeschoss

Die Unterkellerung ist nur ausnahmsweise zulässig.

2.0 Trauf- und Firsthöhen

Die Traufhöhe eingeschossig zulässiger Bebauung darf maximal 4,0 m und die Firsthöhe maximal 9,0 m betragen. Die Werte sind zur jeweils nächstgelegenen Verkehrsfläche zu messen.

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

In dem festgesetzten Dorfgebiet ist je 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Privater Anpflanzungen

Die im Bebauungsplan geregelten 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 nachfolgenden aufgeführten Liste zu verwenden.

Für Laubbaumanpflanzungen sind Bäume mit einem Stammumfang größer 16 cm zu verwenden. In den Saumgehölzen sind hochwachsende Sträucher (min 2,0 m) zu verwenden.

4.0 Pflanzliste

1. Bäume I. Ordnung

- Acer plantanoides - Spitzahorn
Acer - Bergahorn
pseudoplatanus - Buche
Fagus sylvatica - Esche
Fraxinus excelsior - Stieleiche
Quercus robur - Sommerlinde
Tilia platyphyllos

2. Bäume II. Ordnung

- Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Prunus avium - Vogelkirsche

3. Sträucher

- Corylus avellana - Haselnuss
Cornus sanguinea - Hartriegel
Crataegus - Weissdorn
monogyna
Rhamnus frugula - Faulbaum
Salix caprea - Salweide
Ilex aquifolium - Stechpalme
Sambucus nigra - Schw.Holunder
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Viburnum opulus - gem.Schneeball

4. Straßenbäume I. Ordnung

- Aps acer - Bergahorn
Pseudoplatanus - Stieleiche
Qr quercus robur - Winterlinde
Tc tilia cordata

5. Straßenbäume II. Ordnung

- Ac acer campestre - Feldahorn
Bp betula pendula - Sandbirke
Cb carpinus betulus - Hainbuche
So sorbus - Eberesche
aucuparia

GESTALTUNGSREGELN

1.0 Dächer

1.1 Dachform

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Walm- und 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 mindestens 20 Grad auszuführen.

Nebengebäude, Garagen und Carports (offene Garagen) bis zu 25 qm sowie 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.

3.0 Fassadenmaterial

Als Fassadenmaterial sind nur rote Verbländklinker zugelassen.

TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

M 1 : 1000



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) den Bebauungsplan Nr. 10 "Thören-Mitte" OT Thören...

Winsen (Aller), den 22.12.2003

(L.S.) gez. Hemme

(Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab 1 : 1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Celle, den 11.03.2004

Katasteramt Celle - gez. Fiebranz

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 04.09.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Thören-Mitte" OT Thören beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.09.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Winsen (Aller), den 22.12.2003

(L.S.) gez. Hemme

(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 01.10.2002 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.

Winsen (Aller), den 22.12.2003

(L.S.) gez. Hemme

(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 05.08.2003 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.08.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung haben vom 01.09.2003 bis zum 15.09.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Winsen (Aller), den 22.12.2003

(L.S.) gez. Hemme

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 19.12.2003 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 22.12.2003

(L.S.) gez. Hemme

(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.01.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit am 30.01.2004 in Kraft.

Winsen (Aller), den 02.02.2004

(L.S.) gez. Hemme

(Bürgermeister)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der P&R Planungsgemeinschaft Obersstraße 2 - 30519 Hannover

Hannover, den 20.02.2004 gez. V. Petersen

(Planverfasser)

GEMEINDE WINSEN (ALLER)

LANDKREIS CELLE - REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- MD DORFGEBIET (§ 5 BAUNVO)
MI MISCHGEBIET (§ 6 BAUNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- I GESCHOSSZAHL ALS HÖCHSTWERT
0.3 GRUNDFLÄCHENZAHL
0.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH
STRASSENBEREICHUNGSLINIE
VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - FUSS- RADWEG - PRIVAT

GRÜNFLÄCHEN

- GRÜNFLÄCHE ÖFFENTLICH
GRÜNFLÄCHE - PFERDEWEISE PRIVAT

FORSTWIRTSCHAFT

WALD

NATUR UND LANDSCHAFT

ZUERHALTENDER BAUM

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 23 BAUNVO)
ÜBERBAUBARE FLÄCHE
OFFENE BAUWEISE

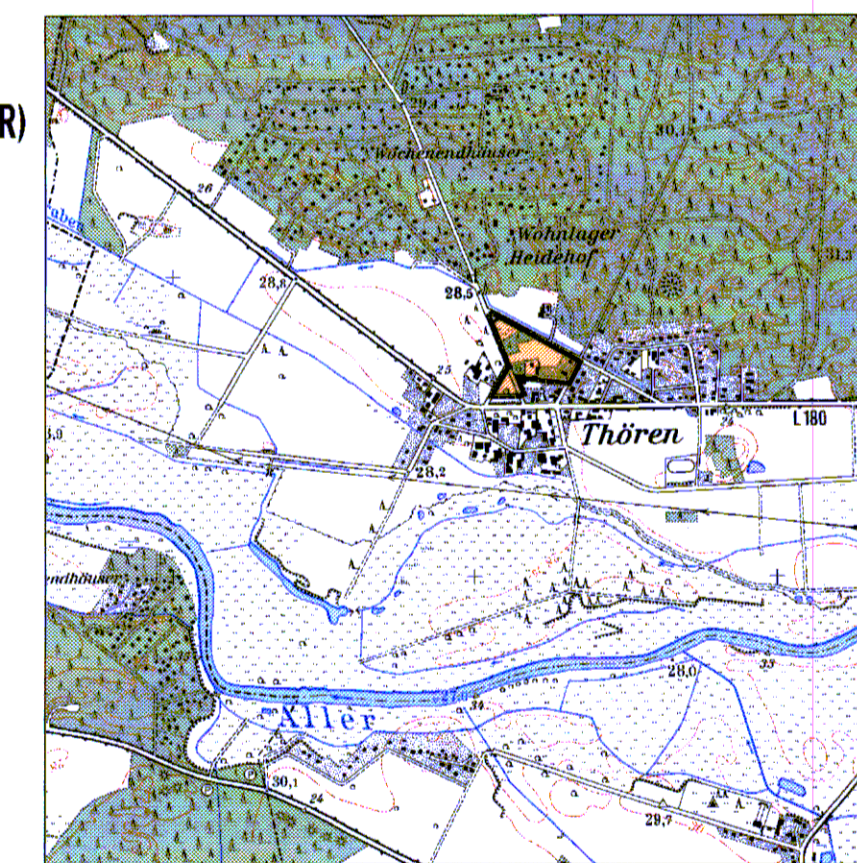
SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
ABWASSER-PUMPWERK

GEMEINDE WINSEN (ALLER) 10 00

REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

GEMEINDE WINSEN (ALLER) OT THÖREN BP. NR.10 "THÖREN-MITTE"



ÜBERSICHTSKARTE

Mängel der Abwägung

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

Winsen (Aller), den

(L.S.) (Bürgermeister)

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.) (Bürgermeister)

HANNOVER, DEN 20.02.2004

P&R HANNOVER

DATUM 10/2003 GEZ. ge GEPR. p V-STAND

PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTBAU OLBERSSTRASSE 2 30519 HANNOVER TEL. 0511 - 83 58 60 FAX. 0511 - 839 67 68