



OT - BANNETZE - B-PLAN NR.4 - OST "MEISSENDORFER WEG-OST"



GEMEINDE WINSEN (ALLER)

LANDKREIS CELLE - REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.0 Fassung der Bauutzungsverordnung

Die Festsetzungen basieren auf der Bauutzungsverordnung (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

Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig (gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO).

Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse) werden ausgeschlossen.

2.0 Nebenanlagen § 23 Abs. 5 BauNVO

In den Baugebieten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.0 Trauf- und Firsthöhen

Die Traufhöhe eingeschossig zulässiger Bebauung darf maximal 4,5 m und die Firsthöhe maximal 10,0 m betragen. Die Werte sind zur jeweils nächstgelegenen Verkehrsfläche zu messen.

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

4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Private Grünfläche Saumgehölz

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächendeckend mit standortgerechten, im Naturraum heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Im Bereich des südlichen Rübeland Weges sind bis zur Einbindung der Straße Rübeland Unterbrechungen zur Grundstückserschließung im einer Breite bis zu 7,5 m pro Grundstück zulässig.

Öffentlichen Verkehrsflächen

In den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist je 150 qm Verkehrsfläche mindestens ein standortgerechter, im Naturraum heimischer grosskroniger, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2,0 m Breite und insgesamt 10,0 qm Fläche vorzusehen.

5.0 Regelungen für die Anlage und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Privater Anpflanzungen

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 Laubbaumanpflanzungen sind Bäume mit einem Stammumfang größer 16 cm zu verwenden.

In den Saumgehölzen sind hochwachsende Sträucher (min 2,0 m) zu verwenden.

6.0 Mindestgrößen

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im -MD- beträgt 1250 qm.

GESTALTUNGSREGELUNGEN

1.0 Dächer

1.1 Dachform

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer auszuführen.

1.2 Dachaufbauten

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

1.3 Dachneigung

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

Dachaufbauten sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen.

1.4 Dacheindeckung

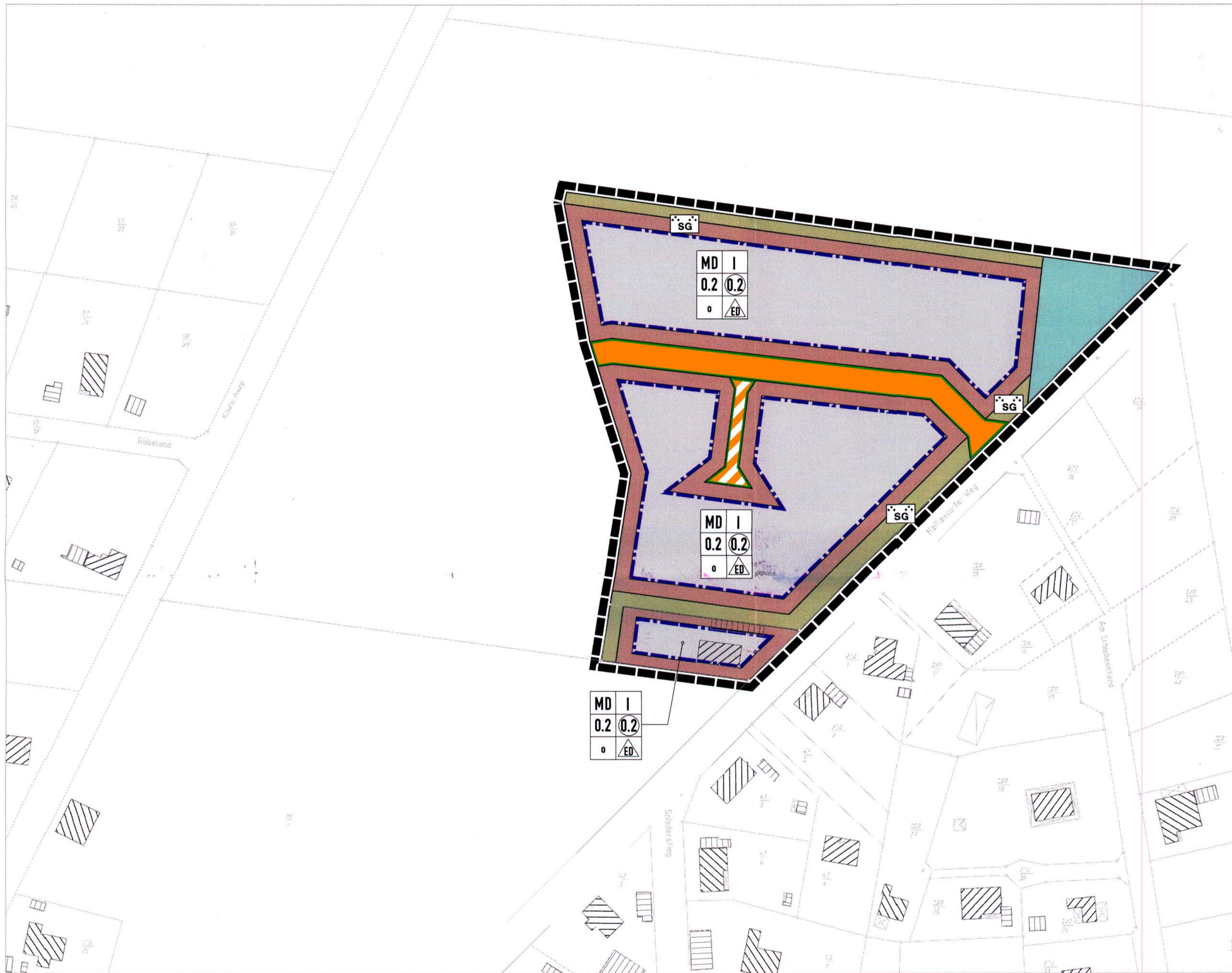
Für die Dacheindeckung sind nur kleinteilige Dachsteine oder -ziegel unter Ausschluss glasierter Oberflächen zulässig.

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.

TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



MASSTAB 1 : 1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	GRÜNFLÄCHEN
MD DORFGEBIET (§ 5 BAUNVO)	SG SAUMGEHÖLZ PRIVAT
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	WALDFLÄCHEN
GESCHOSSZAHL	WALD
0.2 GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUWEISE, BAUGRENZEN
0.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL	BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 23 BAUNVO)
BAUWEISE	ÜBERBAUBARE FLÄCHE
0 OFFENE BAUWEISE	SONSTIGE FESTSETZUNGEN
ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH	
STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE	
VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - PRIVATE ERSCHLIESSUNG	

GEMEINDE WINSEN (ALLER) 04 OST
REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

ORTSTEIL BANNETZE
B-PLAN NR. 04 - OST
"MEISSENDORFER WEG-OST"



ÜBERSICHTSKARTE

Mängel bei Abwägung	Form- und Verfahrensfehler
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.	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 _____	Winsen (Aller), den _____
(L.S.) _____ (Gemeindedirektor)	(L.S.) _____ (Gemeindedirektor)

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. 04-Ost "Meißendorfer Weg-Ost", OT Bannetze 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.
Winsen (Aller), den 06.04.2001
(L.S.) _____ (Bürgermeister)
(L.S.) _____ (Gemeindedirektor)

Vervielfältigungsvermerk
Kartgrundlage: Flurkartenwerk Flur Masstab 1 : 1000
Vervielfältigungserlaubnis für die Gemeinde Winsen (Aller) erteilt durch O.B.V.I. Riemann-Meyer
am _____
AZ.: _____

Übereinstimmungsvermerk
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zuzubildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.
Celle, den _____

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 22.05.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-Ost "Meißendorfer Weg-Ost", OT Bannetze beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäss § 2 Abs. 1 BauGB am 13.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Winsen (Aller), den 06.04.2001
(L.S.) _____ (Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 19.10.1999 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 25.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung haben vom 06.12.1999 bis 06.01.2000 gemäss § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Winsen (Aller), den 04.06.2001
(L.S.) _____ (Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 05.04.2001 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 06.04.2001
(L.S.) _____ (Gemeindedirektor)

Veröffentlichung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäss § 10 (3) BauGB am 20.04.2001 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit am 20.04.2001 in Kraft.
Winsen (Aller), den 23.04.2001
(L.S.) _____ (Gemeindedirektor)

PLANVERFASSER	DATUM	GEZ.	GEPR.	V-STAND
HANNOVER, DEN _____	11/1999	ge	p	3.2
P&R PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTBAU				
HANNOVER OLBERSTRASSE 2 30 519 HANNOVER 0 10 20 40 60 MASSTAB 1:1000				