G E M E I N D E

W I N S E N
(ALLER)

KREIS CELLE

3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

MEISSENDORF NR. 1A >Hüttenseepark<

URSCHRIFT

FASSUNG VOM : ~~27.8.89~~ ~~13.XI.89~~ ~~23.März 90~~ 16.6.91 / 13.5.92

P r ä a m b e l

Auf Grund der §§ 1(3) und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl.I S.2253), zuletzt geändert durch Anl.I Kap.XIV Abschn.II Nr.1 des Einig.vertrages v. 31.8.1990 i.V.m. Art.1 des Ges.v. 23.9.1990 (BGBl.II S. 885, 1122), sowie § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) i.d.F.v. 22.6.1982 (Nds.GV-Bl.S.229), zul.geä. d. 2 Ges.v.17.12.1991 (Nds.GVBl.S. 363, 367), hat der Rat der Gemeinde W i n s e n (A l l e r) diese dritte Ä n d e r u n g des Bebauungsplanes Meiß.NR.1A >Hüttenseepark< bestehend aus Satzungstext mit Übersichtskarte Maßstab 1:10000, a l s S a t z u n g b e s c h l o s s e n :

W i n s e n (Aller), den 19.11.1992

Gemeinde Winsen (Aller)

Der Bürgermeister — Der Gemeindedirektor

GEMEINDE WINSEN (ALLER) 6 LANDKREIS CELLE

S a t z u n g s t e x t

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für das Baugebiet, das im zugrundeliegenden Bebauungsplan als W o c h e n e n d h a u s g e b i e t festgesetzt ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf Seite 2 in der Übersichtskarte durch schwarze Umrandung dargestellt.

§ 2 Art der zulässigen Nutzung

Auf jedem Wochenendhausgrundstück sind außer dem eigentlichen Wochenendhaus e i n e E i n z e l g a r a g e mit einer Grundfläche bis zu 25 m² sowie e i n s o n s t i g e s N e b e n g e b ä u d e mit einer Grundfläche bis zu 15 m² zulässig.

§ 3 Abstände, überbaubare Grundstücksflächen

Von den festgesetzten Baugrenzen können Ausnahmen zugelassen werden, die bis zu 5,0 m Überschreitung gehen, wenn dadurch eine bessere Berücksichtigung von Bewuchserhaltung oder Geländeoberfläche erreicht wird.
Die Garagen und Nebenbauten können gemäß § 23(5) BauNVO '90 auch ausserhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

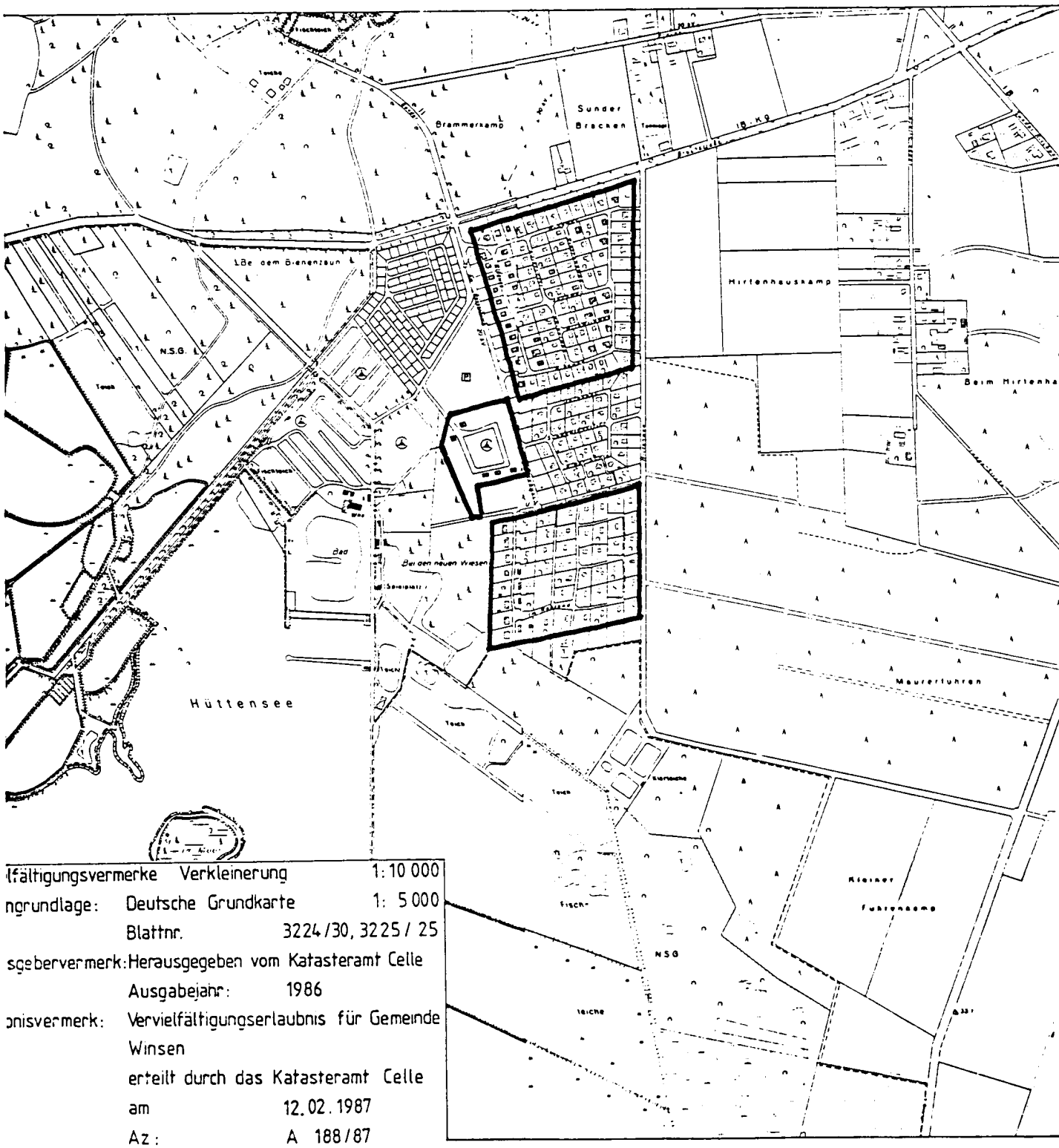
§ 4 Übrige Festsetzungen

Alle anderen Festsetzungen bleiben unverändert.

Es gilt die BauNVO-Fassung v. 23.1.1990 (BGBl.I S.132)

Übersichtskarte M. 1:10.000
zu § 1 „Räumlicher Geltungsbereich"

MEISSENDORF NR. 1A >Hüttenseepark<



lfältigungsvermerke	Verkleinerung	1:10 000
ngrundlage:	Deutsche Grundkarte	1: 5 000
	Blattnr.	3224/30, 3225/25
sgebervermerk:	Herausgegeben vom Katasteramt Celle	
	Ausgabejahr:	1986
onisvermerk:	Vervielfältigungserlaubnis für Gemeinde Winsen	
	erteilt durch das Katasteramt Celle	
	am	12.02.1987
	Az:	A 188/87

B e g r ü n d u n g

1. Allgemeine Begründung / Übereinstimmung mit dem wirksamen Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Winsen hat mit einer großen Anzahl von Bebauungsplänen ihrer Aufgabe als Gebietskörperschaft mit der besonderen Entwicklungsaufgabe E r h o l u n g Rechnung getragen, die als Art baulicher Nutzung W o c h e n e n d h a u s g e b i e t ausweisen. So sind an landschaftlich reizvollen Standorten Baugebiete für diese beliebte Erholungsart entstanden, wobei die Verfahren die nötige Abstimmung mit den weiteren Belangen wie Naturschutz, Landschaftspflege, Umweltschutz, Ortsbildgestaltung, Wasserwirtschaft usw. herbeiführten. In mehreren Änderungsverfahren kleineren Umfanges sind inzwischen untergeordnete Ergänzungen und Erweiterungen durchgeführt worden, zuletzt in einer gemeinsam für alle diese pläne durchgeführten ÄNDERUNG+ERGÄNZUNG über das Nutzungsmaß und die einzuhaltenden Abmessungen der H a u p t g e b ä u d e , also der Wochenendhäuser.
Bei der Verwirklichung der damit stellenweise möglichen Anbauten und Verbesserungen, aber auch bei den kontinuierlich anstehenden Baugenehmigungsverfahren für alle Arten von genehmigungsbedürftigen Vorhaben haben sich Unstimmigkeiten eingestellt. Auch die Baugenehmigungsbehörde hat verschiedene Änderungen und Ergänzungen für die aus weit auseinanderliegenden Jahren stammenden Bebauungspläne angeregt. Hauptdiskussionsgegenstände waren immer wieder die Nebenanlagen und die Abstandsbestimmungen.
Intensive Ausschußberatungen haben zum Ratsbeschluß geführt, für die 13 Wochenendhaus-Bebauungspläne der Gemeinde, verteilt über mehrere Ortsteile, gleichzeitige und auch im Inhalt gleiche Änderungen vorzunehmen, verbunden mit Ergänzungen.

Die Übereinstimmung mit den vorbereitenden Darstellungen im wirksamen Winsener F l ä c h e n n u t z u n g s p l a n bleibt bei diesen Überarbeitungen voll erhalten, da sie sich nur auf relativ nachgeordnete Einzelheiten beziehen und die im Fl.N.Plan allein zur Darstellung kommenden Grundzüge der Bodennutzung nicht tangieren oder gar verändern.

2. Merkmale der Änderungspläne

a) Diese Änderung wird wie die vorangegangene gemeinsame Änderung wieder in Form eines Heftes DIN A4 ausgearbeitet, in welchem Texte (Satzung, Nachr.Übernahme, Begründung, Präambel mit Verfahrensvermerken) mit einer Übersichtskarte (amtliche Verkleinerung 1:10.000 aus den DGK 5) zusammengeheftet sind.

b) Die Ä n d e r u n g bisheriger Festsetzungen besteht darin, daß bislang ausgewiesene überbaubare Grundstücksflächen in einem bestimmten Umfang überschritten werden dürfen, wenn das eine bessere Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten bewirkt. Also bei Erhaltung von Bewuchs, zur Vermeidung von Eingriffen in die natürliche Geländeoberfläche und ähnlichen Auswirkungen soll bis zu maximal 5 m Tiefe ein Bauvorhaben die Baugrenzen überschreiten können. Das ergibt auf den Umfang der zulässigen Wochenendhäuser und Nebenanlagen keine Erweiterung, sondern nur auf deren Stellung im Grundstück eine Verbesserung.
Daß diese 5-m-Überschreitung nicht die Bestimmungen der Nds. Bauordnung außer Kraft setzt, also bei Grenznähe (Straße; Nachbar) keine Unterschreitungen erlaubt, ist selbstverständlich.

c) Die Ergänzung der Ausweisungen ist in den Präzisierungen zu sehen, die für Nebenanlagen und Garagen erfolgen. Es sollen künftig je Wochenendgrundstück eine bis 25 m² Grundfläche große Garage und ein maximal 15 m² großes weiteres Nebengebäude (Nichtwohnzwecke) zulässig sein. Die Durchschnittsgröße der Grundstücke wurde im letzten Änderungsverfahren untersucht und mit 1.518 m² festgestellt. Außerdem wird zur Vermeidung von Auslegungen festgesetzt, daß diese Anlagen gemäß § 23(5) BauNVO auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können. Die im erwähnten letzten gemeinsamen Änderungsverfahren angeführten Gründe zur Anhebung von Nutzflächen treffen auch für diese Zusatzbauten zu, um sperrige Geräte wetterfest unterstellen zu können. Beide sollen den Erholungssuchenden die zweckdienliche Nutzung ihrer Domizile erleichtern.
Merkbare Auswirkungen auf Einwohnerzahl, Ver-/Entsorgung, Landschaftsbild werden durch diese zusätzlich möglichen Anlagen nicht erwartet, zumal sämtliche Grundstücke vergeben und mit Erholungsbauten genutzt sind.

3. Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung, die Verkehrserschließung und die Befriedigung mit täglichen Bedarfsgütern wird von diesen Änderungen und Ergänzungen nicht berührt.

4. Kosten der Planverwirklichung / Finanzierung

Außer den Planungskosten kommen aus diesen Änderungen keine Belastungen auf die Gemeinde zu. Die Bauleitplanungskosten sind im Haushaltsplan enthalten und ihre Finanzierung damit gesichert.

5. Ergebnis Beteiligungsverfahren

Das Beteil.verfahren, bei dem angesichts der für alle 13 Pläne textgleichen Änderungen und Ergänzungen den Trägern öffentlicher Belange nicht 13 komplette Entwürfe zugeschickt wurden, sondern ein Heft mit einem Textteil und 13 Übersichtskarten 1:10.000, hat folgendes Ergebnis gebracht :

Es sind lediglich spezielle Einzelheiten von den direkt dafür zuständigen Trägern öffentlicher Belange angesprochen worden, sie bezogen sich jeweils auch nur auf einige der 13 Änderungspläne. Es waren dies a) Staatliches Amt für Wasser und Abfall Verden(A.) /Außenstelle Celle - wegen erforderlicher Einhaltung der Bestimmungen in Überschwemmungsgebieten, vor allem über Unzulässigkeit abflußhemmender Aufhöhungen ; wegen anzustrebender Anschließung aller SO/W-Gebiete an zentrale Abwasserbeseitigung, besonders bei Lage im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Winsen mit dort außerdem nötiger Voraussetzung zentraler Wasserversorgung - ; b) Die Wehrbereichsverwaltung 2 in Hannover - wegen des Hinweises, daß drei Planbereiche teilweise in Schutzbereichen von Verteidigungsanlagen liegen ; c) Das Bergamt Celle - mit Karte über verfüllte Erdöl-Bohrstellen, um die herum Schutzkreise von Bebauung freizuhalten sind.

d) Nach rd. 11 Wochen seit Anforderung der Äußerungen kam noch die Stellungnahme des Landkreises : mit Bedenken wegen einer stärkeren Auslastung und verschärften Abwasser-Situation ; mit Forderung nach Anschluß an zentrale Abw.beseitigung vor allem in den inzwischen in Ausdehnung begriffenen Wasserschutzgebieten. Dazu mit Befürchtungen, daß bei zusätzlich möglichen Bauten das Verhältnis zu den Vegetationsflächen verschlechtert wird und der waldartige Charakter der Gebiete beeinträchtigt wird, besonders von Garagen mit ihren üblicherweise nicht landschaftsangepaßten Bauformen und -materialien.

e) Nach Beratung und Beschlüssen zu den LK-Äußerungen, die aus folgenden Gründen nicht durch Änderungen oder durch Weglassen der geplanten Garagenzulässigkeit berücksichtigt wurden :

I - Die Gemeinde erwartet nicht die Verstärkung der Erholungsnutzung, die sich merkbar auch auf Abwasser-Mengen auswirkt. Die nach und nach erfolgende Ausstattung der Gebiete und mit Vorrang derjenigen in der Nähe oder im Bereich von Wasserschutzflächen mit Leitungen zur zentralen Klärung von Abwasser bleibt dennoch im Gemeindeprogramm zur Verbesserung dieser Situation ;
II - Es werden keine so nachteiligen Beeinträchtigungen von den nur untergeordnet großen Garagen und Nebenbauten befürchtet, daß dadurch das Flächenverhältnis Bauten-Vegetationsflächen zum Verlust des Waldcharakters führt. Wie weiter oben ausgesagt, beträgt die durchschnittliche Parzellengröße 1.518 m², von der die zulässigen Wochenendhaus-Grundflächen mit 80 m² plus jetzt zu erlaubende 25 m² Gragengrundfläche und 15 m² Schuppenfläche, zusammen 120 m², einen Anteil von 7,9 % ausmachen, also noch unter GRZ 0,1 liegen ;
III - Die verbesserten Möglichkeiten zur Stellung dieser Anlagen durch die von den in den Altplänen festgesetzten Baugrenzen ergeben gerade, daß Bewuchs auch solche Garagen abschirmt, die nicht mit Satteldächern und verbretterten Wänden errichtet werden. Angesichts der überwiegend vorhandenen Bebauung soll auch nicht von der sonst gegebenen Möglichkeit einer Gestaltungsvorschrift nach § 56 NBauO Gebrauch gemacht werden ; .....

erfolgte noch eine Anfrage bei der Höheren Verwaltungsbehörde in Bezug auf die beabsichtigte Streichung von Baugrenzen und Ersetzung durch die Bestimmungen in der Bauordnung (Abstände), obwohl Bedenken dagegen bis dahin bei diesen 13 Änderungen nicht verlauteten. Das Ergebnis war, daß derartige Hinweise auf NBauO-Vorschriften nicht als Festsetzung gemäß § 23 BauNVO eintreten können. Der Anforderung, daß ein Bebauungsplan durch Bestimmung der überbaubaren Grd.st.fl. zur städtebaulichen Ordnung führt, würde damit nicht entsprochen.

Deshalb wurde § 3 des Satzungstextes umgestellt auf zulässige A u s n a h m e n von den festgesetzten und nunmehr beizubehaltenden Baugrenzen. Sie sollen unter der Bedingung, daß damit landschaftliche Gesichtspunkte besser als bei Beschränkung auf die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigt werden, bis zu je 5,0 m überschritten werden können. Wie oben unter Abschnitt 2 Absatz b der daraufhin überarbeiteten Begründung gesagt, heißt das nicht, daß aus der NBauO resultierende Abstände damit aufgehoben sind. Eine Verweisung auf § 23(5) BauNVO kam hinzu.

Den H i n w e i s e n in den unter a - c genannten Äußerungen von Amt f.W.u.A. / Wehrber.verw. / Bergamt wird dadurch entsprochen, daß bei den jeweils davon berührten Änderungsplänen die Nachrichtlichen Übernahmen nach § 9(6) BauGB um die entsprechenden Angaben ergänzt werden. Das ist beim vorliegenden Plan nicht der Fall.
Die in der Erstfassung enthaltene Verweisung auf die NBauO-Abstände entfällt jedoch ersatzlos.

6. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Es sind im Auslegungsverfahren weder von Trägern öffentlicher Belange noch von Bürgern Bedenken oder Anregungen geäußert worden.

V e r f a h r e n s v e r m e r k e

1. Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 16.3.1989 die Aufstellung der Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes Meißendorf NR. 1A >Hüttenseepark< beschlossen.

W i n s e n (Aller), den 19. Nov. 1992

Gemeinde WINSEN (Aller)
Der Gemeindedirektor

GEMEINDE WINSEN (ALLER) LANDKREIS CELLE

2. Der Entwurf der Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde WINSEN(A.) ausgearbeitet worden von

DIPL.ING. K. WLOTZKA
ARCHITEKT / ORTSPLANER
ARCHITEKTENKAMMER SL. NR. 30
TILLYSTRASSE 4 B
3000 HANNOVER 91
TEL. 0511 / 42 48 65

Hannover, den 27. Aug. 1989
/16. 6. 1991

Ergänzungen für Auslegungsfassung eingearb.(Aufteilung in Einzeländerungen) am 28.02.1990 ; Und Einarb. des veränd. § 3 in Satzg.+Begründung am 8.06.1990

3. Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 23.03.1990 den Entwürfen der Änderung/Ergänzung und Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17. Okt. 1991 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Entwürfe der Änderung/Ergänzung sowie Begründung haben in der Zeit vom 4. Nov. 1991 bis 6. Dez. 1991 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

W i n s e n (Aller), den 19. Nov. 1992

Gemeinde WINSEN (Aller)
Der Gemeindedirektor

GEMEINDE WINSEN (ALLER) LANDKREIS CELLE

4. Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat die Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes Meißendorf NR.1A nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am 13. Mai 1992 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

W i n s e n (Aller), den 19. Nov. 1992

Gemeinde WINSEN (Aller)
Der Bürgermeister Der Gemeindedirektor

GEMEINDE WINSEN (ALLER) LANDKREIS CELLE

5. Der beschlossene Plan ist gemäß § 11(3) BauGB am 30.11.92 1992 dem Landkreis Celle angezeigt worden. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde / nicht / geltend gemacht.

Celle, den 16. Feb. 1993 ~~1992~~

Landkreis Celle
~~Im Auftrage~~
i. V.
(Olbeter)
Ltd. Baudirektor

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11(3) BauGB ist am 26. April 1993 gemäß § 12 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 6/93 bekanntgemacht worden. Damit ist die 3. Änderg. /Ergänzung des Bebauungsplanes MEISSENDORF Nr. 1A >Hüttenseepark< am 26. April 1993 in Kraft getreten.

Winsen (Aller), den 12. Mai 1993

Gemeinde WINSEN (Aller)
Der ~~Gemeinde~~direktor

7. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Planes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften bei seinem Zustandekommen - gemäß § 215(1) Nr.1 BauGB - nicht / geltend gemacht worden.

Winsen (A.), d. 199

Gemeinde WINSEN (Aller)
Der Gemeindedirektor

8. Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Planes sind Abwägungsmängel bei seinem Zustandekommen - gemäß § 215(1) Nr.2 BauGB - nicht / geltend gemacht worden.

Winsen (A.), d. 199

Gemeinde WINSEN (Aller)
Der Gemeindedirektor