

Übersichtskarte (Auszug ALK - LGN)

Bebauungsplan Nr. 7 - 1. Änderung

„Langer Kamp Südost“ (mit örtlicher Bauvorschrift)

- vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB -

Bebauungsplan und Begründung

Datum	Verfahrensstand		
22.11.2005	§ 10 (1) BauGB § 9 (8) BauGB	Bebauungsplan - Satzung Begründung	

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
--------------------	-------

Teil A -Bebauungsplan

	Festsetzungen	4
	Präambel, Verfahrensvermerke	7

Teil B - Begründung

1.0	Anlass der Planaufstellung	10
2.0	Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung	10
3.0	Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
4.0	Umweltbelange	17
5.0	Hinweise	17

Teil A - Bebauungsplan

FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7.

Die Festsetzungen der 1. Änderung umfassen die Textlichen Festsetzungen sowie die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift. Die zeichnerischen Festsetzungen sowie die Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise bleiben unverändert bestehen.

§ 2 Textliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden wie folgt neu gefasst.
(Die Nummerierung der Textlichen Festsetzungen der 1. Änderung basiert auf den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7)

1 BAUGEBIETE

- 1.1 Im festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig (vgl. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO).
- 1.2 *entfällt ersatzlos*
- 1.3 *entfällt ersatzlos*
- 1.4 *entfällt ersatzlos*
- 1.5 *entfällt ersatzlos*
- 1.6 *entfällt ersatzlos*
- 1.7 Bei den Bauflächen mit der Festsetzung von einem Vollgeschoss wird festgesetzt, dass die Mindestgröße der Baugrundstücke 700 m² betragen muss.

2 GRÜNORDNUNG

- 2.1 Die innerhalb der privaten Flächen (Flurstücke 65/19 und 65/24) als "zu erhaltende Bäume" gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 2.2 Innerhalb der festgesetzten "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" auf den Flurstücken 65/104 und 69/27 ist der vorhandene Vegetationsbestand der Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubgehölze der Artenlisten 1 und 2 zu verwenden.

Die halbruderale Gras- und Staudenflur (Grünlandbrache) am Waldrand im Osten (Flurstücke 65/17, 65/25, 65/27, 65/32 und 65/33) des Plangebietes ist zu erhalten und einmal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren und fachgerecht zu entsorgen.
- 2.3 Innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist eine Hecke aus heimischen Bäumen der Artenlisten 1 und 2 (20 %) und Sträuchern der Artenliste 3 (80 %) mit einem Pflanzabstand von jeweils 2 m zu pflanzen. Es sind Junggehölze für den Landschaftsbau, 1 x v. leichte Heister/Sträucher, 100-150 cm Höhe, zu verwenden.
- 2.4 Die öffentliche Verkehrsfläche ist außerhalb der 4 m Fahrbahnbreite als extensiv zu pflegender Schotterrasen (Ruderalflur) wegen der Nutzung als Ausweichparkraum zu entwickeln (zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr). Mindestens alle 15 m ist ein Straßenbaum zu

setzen. Die Ruderalstreifen können für die einzelnen Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

- 2.5 Auf den Baugrundstücken (bereits bebaute sowie noch zu bebauende) sind zusätzlich je angefangene 100 m² versiegelte Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Artenliste 1 (Hochstamm, 3 x v., 12-14 cm Stammumfang) und zwei heimische Laubbäume der Artenliste 2 (Hochstamm, 3 x v., 12-14 cm Stammumfang) und/oder zwei hochstämmige Obstbäume (Apfel, Kirsche, Birne und/oder Pflaume, Stammhöhe 160-150 cm. Stammumfang 8-10 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den Baugrundstücken bestehende heimische Gehölze der Artenlisten 1 und 2 sowie hochstämmige Obstbäume können angerechnet werden.
- 2.6 Auf den Baugrundstücken ist zusätzlich zu den unter Ziffer 2.4 und 2.5 genannten Pflanzungen je überschrittener 10m² der festgesetzten GRZ von 0,3 ein Strauch der Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei den Anpflanzungen sind Sträucher, 2 x v., 100-150 cm Höhe zu verwenden. Dies gilt auch im Falle von Neuversiegelungen auf den bereits bebauten Grundstücken.
- 2.7 Die unter Ziffer 2.2 bis 2.6 genannten Maßnahmen haben spätestens innerhalb der Pflanzperiode (Oktober-März) zu erfolgen, welche der Fertigstellung der jeweiligen Erschließungs- bzw. Baumaßnahme folgt.
- 2.8 Als Ausgleich für den Eingriff im Bebauungsgebiet wird die Ersatzfläche (Gemarkung Meißendorf, Flur 12, 2.850 m² vom Flurstück 45/2) aus dem Flächenpool der als Ausgleichs- und Ersatzflächen in der Gemeinde Winsen zur Verfügung stehenden Bereiche dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet. Die Fläche muss aus der Agrarnutzung herausgenommen und dem Naturschutz zur Verfügung gestellt werden. Durch die Aufgabe der Nutzung und durch die direkte Nachbarschaft zu Fließgewässern, Nieder- und Hochmoorgebieten wird sich hier relativ zeitnah ein naturnaher Biotoptyp einstellen, der von besonderer Bedeutung für das Schutzgut "Arten- und Lebensgemeinschaften" ist.

Pflanzenliste:

Die unter Ziffer 2.1 bis 2.6 genannten Vegetationsbestände und Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubgehölze der Artenlisten 1-3 zu verwenden.

Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung, über 25 m Höhe): Spitzahorn (*Acer platanoides*), Sandbirke (*Betula pubula*), Moorbirke (*Betula pubescens*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Traubeneiche (*Quercus petrae*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*).

Artenliste 2 (Bäume 2. Ordnung, bis 25 m Höhe): Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Salweide (*Salix caprea*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Artenliste 3 (Sträucher):

Röter Hartriegel (*Cornus sanguineum*), Haselnuss (*Corylus avellana*), eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*prunus spinosa*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hundsrose (*Rosa canina*). Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Himbeere (*Rubus idaeus*). Grauweide (*Salix cinera*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeiner Schneeball (*Virburnum opulus*), Wolliger Schneeball (*Virburnum lantana*). (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a und 25b BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)

3 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

- 3.1 Stellflächen außerhalb der Fahrbahn sind mit wassergebundenem Oberflächenbelag auszuführen.

§ 3 Örtliche Bauvorschrift

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

1.0 GELTUNGSBEREICH

1.1 Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Langer Kamp Südost" der Gemeinde Winsen {Aller}, Ortsteil Meißendorf.

2.0 GESTALTUNG UND ABMESSUNG DER BAUKÖRPER

2.1 Für das gesamte Plangebiet wird eine maximale Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe das Mittel der gebäudeangrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. § 1 Abs.16 und 2 NBauO).

2.2 Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Erdgeschosses der Gebäude wird auf max. 0,60 m festgesetzt. Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe das Mittel der gebäudeangrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. § 16 Abs.1 und 2 NBauO).

2.3 Drempe (Kniestöcke) sind bis zu 1 m Höhe zulässig.

2.4 Auf Grundstücken mit Doppelhäusern sind die First-, Trauf-, Sockel- und Drempe- bzw. Kniestockhöhen der zusammengehörenden Gebäudeteile sowie die Ansichtsflächen der zusammengehörenden Gebäudeteile in Material und Farbton identisch auszuführen.

3.0 GESTALTUNG DES DACHES

3.1 Für alle Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Krüppelwalmdächer sind allerdings nur dann zulässig, wenn ein rechteckiger Gebäudegrundriss vorliegt und das Dach mindestens 10,0 m Firstlänge aufweist. Krüppelwalmdächer dürfen an der Giebelseite maximal um die halbe Höhe des Giebeldreiecks abgewalmt werden.

3.2 Als Dachdeckungsmaterial für die Hauptgebäude sind in allen Baufeldern nichtglänzende, normalformatige Dachdeckungen aus gebranntem, naturroten Ton ohne Glasur zulässig. Zulässig sind auch ziegelrote Dachsteine aus Beton der Farbe ROT und Reeteindeckungen.

3.3 Auf Grundstücken mit Doppelhäusern sind die Dächer der zusammengehörenden Gebäudeteile in Form, Neigung, Material und Farbton identisch auszuführen.

4.0 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

4.1 Es wird darauf verwiesen, dass als Bauherr, Architekt oder Unternehmer der eine Ordnungswidrigkeit begeht der vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter 1 bis 3 genannten Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung baulicher Anlagen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 „Langer Kamp Südost“ (Meißendorf) zuwiderhandelt (§ 91 Abs. 3 NBauO). Dafür kann ein Bußgeld bis 5.000 € verhängt werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Altablagerung

Ca. 100 - 150 m südöstlich dieses Bebauungsplanes gibt es eine Altablagerung, Altlastenkatenummer: 351024002. Vor einer Grundwassernutzung sollte die Grundwasserqualität überprüft werden.

HINWEISE

Rechtgrundlage

Für die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 6 u. 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) sowie der §§ 56, 57 und 98 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) diese 1. Änderung des Bebauungsplanes OT Meißendorf Nr. 7 "Langer Kamp Südost", bestehend aus den vorstehenden Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Winsen(Aller), den 17.02.2006

gez. Hemme

Bürgermeister

(L.S.)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.09.2005 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Meißendorf Nr. 7 "Langer Kamp Südost" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Winsen(Aller), den 17.02.2006

gez. Hemme

Bürgermeister

(L.S.)

Planverfasser

Der Bebauungsplan und die Begründung wurden ausgearbeitet von dem Planungsbüro Petersen, Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover.

Hannover, den 17.02.2006

gez. Petersen

Petersen

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.09.2005 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gem. § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.09.2005 bis einschließlich 24.10.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.09.2005 gemäß § 4 Abs. 2 statt.

Winsen(Aller), den 17.02.2006

gez. Hemme

Bürgermeister

(L.S.)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Winsen(Aller) hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Meißendorf Nr. 7 „Langer Kamp Südwest“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.02.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie der dazugehörigen Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) zugestimmt.

Winsen(Aller), den 17.02.2006

gez. Hemme

Bürgermeister

(L.S.)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Meißendorf Nr. 7 wurde nach § 10 BauGB am 09.03.2006 im Amtsblatt Nr. 3 des Landkreises Celle bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Meißendorf Nr. 7 ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Winsen(Aller), den 20.03.2006

gez. Hemme

Bürgermeister

(L.S.)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Meißendorf Nr. 7 sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und/oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts nicht geltend gemacht worden.

Winsen(Aller), den _____.____.200__

Bürgermeister

(L.S.)

Teil B - Begründung

1.0 Anlass der Planänderung

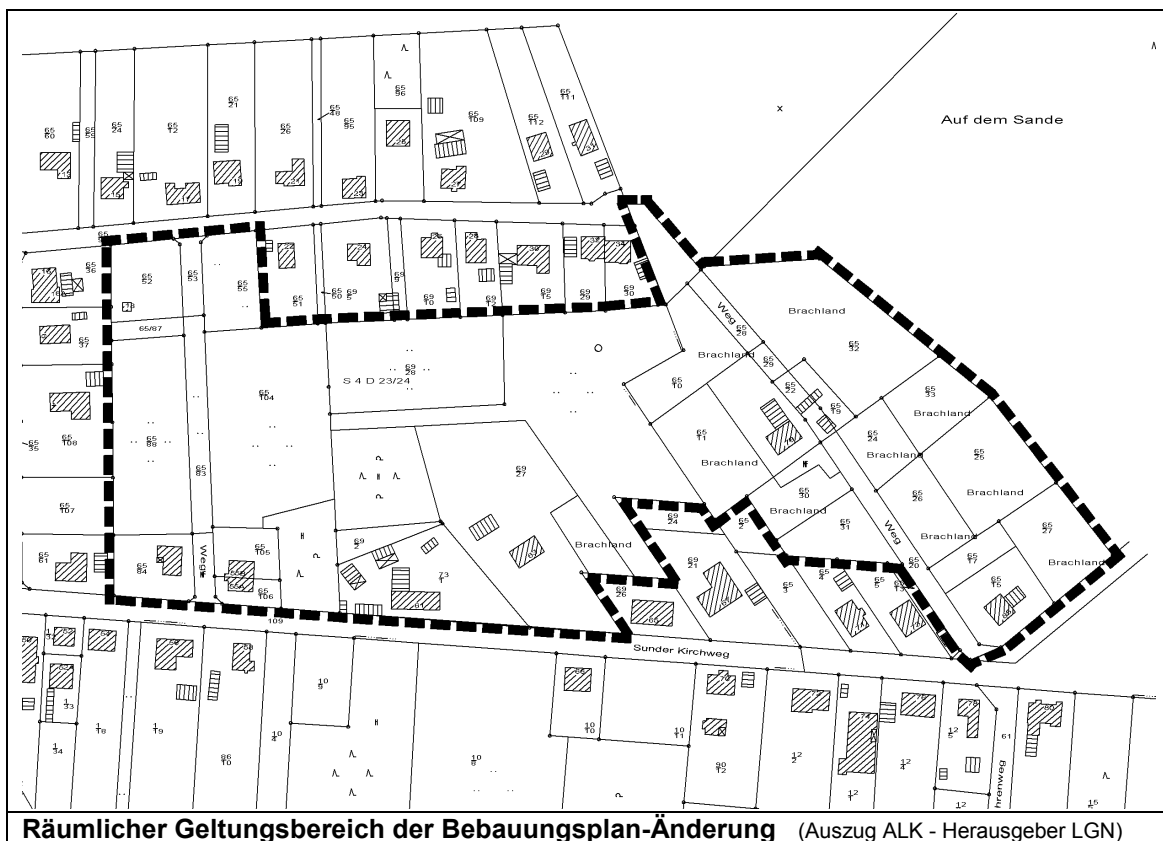
Der Bebauungsplan Nr. 7 „Langer Kamp Südost“ im Ortsteil Meißendorf ist am 30.11.2000 in Kraft getreten. Die Planung weist insbesondere im Bereich der Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift eine Vielzahl von Festsetzungen auf, die mit sehr detaillierten Regelungen teilweise zu ungewollten Erschwernissen bei der Umsetzung von Bauvorhaben geführt haben oder sich in der täglichen Praxis nicht bewährt haben.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, die getroffenen Regelungen auf ein Maß zu reduzieren, welches die städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Bereich zwar weiterhin absichert, aber den Rahmen der Festsetzungen deutlich verringert, um so die Anwendung dieser Satzung für die Bürger und die Verwaltung insgesamt zu erleichtern.

Von diesen Änderungen werden die Grundsätze der Planung nicht berührt, da es sich lediglich um kleinteilige Anpassungen im Textteil des Bebauungsplanes handelt. Das Änderungsverfahren kann daher nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

2.0 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

Von der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind die Textlichen Festsetzungen und die Örtliche Bauvorschrift betroffen. Diese gelten für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 7.



3.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im nachfolgenden werden die vorgenommenen Änderungen in einer synoptischen Gegenüberstellung aufgeführt. Die Begründung zu den einzelnen Änderungspunkten ist *kursiv* dargestellt.

bisheriger Satzungstext	Begründung / Änderung
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
1 BAUGEBIETE	
1.1	unverändert
1.2 Garagen und offene Kleingaragen müssen zu der Begrenzungslinie der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).	<i>In der Garagenverordnung § 2 Abs. 1 ist geregelt, dass zwischen Garagen (dazu gehören auch offene Kleingaragen) und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein müssen. Damit sind die Garagen zurückgesetzt auf dem Grundstück anzuordnen, die städtebauliche Zielsetzung ist somit erreicht, die Festsetzung soll daher ersatzlos gestrichen werden.</i>
1.3 Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Erdgeschosses der Gebäude wird auf max. 0,60 m festgesetzt. Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe das Mittel der gebäudeangrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. § 16 Abs.1 und 2 NBauO).	<i>Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit sollten alle Vorgaben zur Gestaltung und Abmessung der Baukörper unter der Örtlichen Bauvorschrift geregelt werden. Demnach soll die Festsetzung 1.3 hier ersatzlos gestrichen und in die ÖBV übernommen werden.</i>
1.4 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen um max. 25 % überschritten werden.	<i>Statt der 25%igen Überschreitung soll hier die gesetzliche Regelung gelten, wonach eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche zur Anlage von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um 50 % erfolgen darf.</i> <i>Die Festsetzung wird daher ersatzlos gestrichen.</i> <i>Hierdurch erhöht sich auch die max. versiegelbare Grundstückflächen, so dass ein erhöhter Kompensationsbedarf für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich wird. Ein Ausgleich erfolgt jedoch bereits durch die textliche Festsetzung 2.6, welche zusätzliche Anpflanzungen bei einer Überschreitung der GRZ regelt. Ein Nachteil für die Belange von Natur und Landschaft ergeben sich somit nicht.</i>
1.5 In den Baufeldern WA 4, WA 5, WA 9 und WA 10 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu	<i>Die städtebauliche Zielsetzung der Festsetzung ist nicht eindeutig erkennbar. Es ist nicht nachvollziehbar, warum 1-geschossige Gebäude in den benannten Baufeldern be-</i>

<p>ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Berechnung der Geschossfläche mitzurechnen. Bei allen anderen Baufeldern sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Voll-geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitzurechnen.</p>	<p><i>züglich der GFZ anders behandelt werden sollten, als im übrigen Plangebiet.</i></p> <p><i>Die Festsetzung wird deshalb ersatzlos gestrichen.</i></p>
<p>1.6 Bei den Bauflächen mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen wird die Traufhöhe (TH) der baulichen Anlagen entsprechend § 18 Abs. 1 BauNVO mit maximal 4,50 m festgesetzt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe (unterster Punkt der überstehenden Dachhaut) und / oder die Traufrinne befinden. Die Höhe der Traufrinne wird mit 3,50 m festgesetzt. Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe das Mittel der gebäudeangrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. § 16 Abs.1 und 2 NBauO).</p>	<p><i>Die Zielsetzung der Festsetzung insbesondere im Zusammenhang mit den Bestimmungen der ÖBV ist nicht eindeutig erkennbar. Hier werden für 2-geschossige Bauten die Traufhöhen und die Lage der Traufrinne erheblich eingeschränkt, während für die Firsthöhen oder die Dachneigung keine Vorgaben gemacht werden. Andererseits wird in der ÖBV für 1-geschossige Bauten die Firsthöhe auf maximal 10 m begrenzt, die Traufhöhen sind dagegen freigestellt. Um hier eine Vereinheitlichung der Regelungen vorzunehmen, soll diese Festsetzung 1.6 ersatzlos gestrichen werden und die Festlegung der Firsthöhe von maximal 10 m in der ÖBV einheitlich für alle Gebäude gelten.</i></p>
<p>1.7</p>	<p><i>unverändert</i></p>
<p><u>2 GRÜNORDNUNG</u></p>	
<p>2.1 Die innerhalb der privaten Flächen als "zu erhaltende Bäume" gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.</p>	<p><i>Um die Zuordnung der textlichen Festsetzung in den zeichnerischen Festsetzungen eindeutiger erkennbar zu machen, erfolgt eine zusätzliche Angabe der betroffenen Flurstücke:</i></p> <p>2.1 Die innerhalb der privaten Flächen (Flurstücke 65/19 und 65/24) als "zu erhaltende Bäume" gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.</p>
<p>2.2 Innerhalb der festgesetzten "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" auf den privaten Grundstücken ist der vorhandene Vegetationsbestand der Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubgehölze der Artenlisten 1 und 2 zu verwenden. Die halbruderale Gras- und Staudenflur (Grünlandbrache) am Waldrand im Osten des Plangebietes</p>	<p><i>Die Zuordnung der textlichen Festsetzung in den zeichnerischen Festsetzungen ist nicht eindeutig erkennbar. Soweit im Plan keine Ergänzungen vorgenommen werden, sollte der Bezug über die Benennung der betroffenen Flurstücke erfolgen:</i></p> <p>2.2 Innerhalb der festgesetzten "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" auf den Flurstücken 65/104 und 69/27 ist der vorhandene Vegetationsbestand der</p>

<p>tes ist zu erhalten und extensiv zu pflegen. Um den Artenreichtum zu erhöhen, ist sie einmal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren und fachgerecht zu entsorgen.</p>	<p>Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubgehölze der Artenlisten 1 und 2 zu verwenden.</p> <p>Die halbruderale Gras- und Staudenflur (Grünlandbrache) am Waldrand im Osten (<u>Flurstücke 65/17, 65/25, 65/27, 65/32 und 65/33</u>) des Plangebietes ist zu erhalten und extensiv zu pflegen. Um den Artenreichtum zu erhöhen, ist sie einmal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren und fachgerecht zu entsorgen.</p>
<p>2.3 Innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" auf den öffentlichen Grundstücken ist eine Hecke aus heimischen Bäumen der Artenlisten 1 und 2 (20 %) und Sträuchern der Artenliste 3 (80 %) mit einem Pflanzabstand von jeweils 2 m zu pflanzen. Es sind Junggehölze für den Landschaftsbau, 1 x v. lei. Hei./Str., 100-150 cm Höhe, zu verwenden.</p>	<p><i>Es ist zeichnerisch nur eine Pflanzfläche festgesetzt, die Zuordnung als öffentliche Fläche ist nicht erkennbar und für die Festsetzung an sich auch irrelevant. Die Festsetzung wird daher wie folgt angepasst:</i></p> <p>2.3 Innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" auf den öffentlichen Grundstücken ist eine Hecke aus heimischen Bäumen der Artenlisten 1 und 2 (20 %) und Sträuchern der Artenliste 3 (80 %) mit einem Pflanzabstand von jeweils 2 m zu pflanzen. Es sind Junggehölze für den Landschaftsbau, 1 x v. leichte Heister/Sträucher, 100-150 cm Höhe, zu verwenden.</p>
<p>2.4</p>	<p>unverändert</p>
<p>2.5</p>	<p>unverändert</p>
<p>2.6</p>	<p>unverändert</p>
<p>2.7</p>	<p>unverändert</p>
<p>2.8</p>	<p>unverändert</p>
<p><u>Pflanzlisten:</u></p>	<p>unverändert</p>
<p><u>3 VERKEHRSFLÄCHEN</u></p>	<p><u>3 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN</u></p> <p><i>Die Ergänzung dient nur zur Klarstellung in Bezug auf die Planzeichenerklärung der Zeichnerischen Festsetzungen.</i></p>
<p>3.1</p>	<p>unverändert</p>

bisheriger Satzungstext	Begründung / Änderung
<p><u>ÖRTLICHE VORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN</u> gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 NBauO</p>	
<p><u>§ 1 „GELTUNGSBEREICH“</u></p>	
<p>Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung baulicher Anlagen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Langer Kamp Südost" der Gemeinde Winsen {Aller}, Ortsteil Meißendorf.</p>	<p>unverändert</p>
<p><u>§ 2 „GESTALTUNG UND ABMESSUNG DER BAUKÖRPER“</u></p>	
<p>Die Gebäudehöhe der eingeschossigen Gebäude darf gemessen vom Bezugspunkt bis zur Firstlinie 10,00 m nicht überschreiten. Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe jeweils das Mittel der gebäudeangrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vergl. § 16 Abs. 1 und 2 NBauO).</p>	<p><i>Die Vorgaben zur Gebäudehöhe in der Textlichen Festsetzung 1.6 beziehen sich auf alle Gebäude innerhalb des Plangebietes, so dass es eine abweichende Regelung nicht nachvollziehbar ist. Da die Festsetzung 1.6 entfällt wird hier folgende Änderung vorgenommen:</i></p> <p><u>Für das gesamte Plangebiet wird eine maximale Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe das Mittel der gebäudeangrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. § 1 Abs.16 und 2 NBauO).</u></p> <p><i>Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit sollen alle Vorgaben zur Gestaltung und Abmessung der Baukörper unter der Örtlichen Bauvorschrift geregelt werden. Demnach wird die ehemalige Festsetzung 1.3 als Ergänzung hier in die ÖBV übernommen werden:</i></p> <p><u>Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Erdgeschosses der Gebäude wird auf max. 0,60 m festgesetzt. Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe das Mittel der gebäudeangrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. § 16 Abs.1 und 2 NBauO).</u></p>
<p>Drempel (Kniestöcke) sind bis zu 1 m Höhe zulässig.</p>	<p>unverändert</p>
	<p><i>Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit werden alle Vorgaben zur Gestaltung und Abmessung der Baukörper unter der Örtlichen Bauvorschrift geregelt werden. Demnach wird die ehemalige Festsetzung 1.3 hier in die ÖBV übernommen:</i></p> <p><u>Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Erdgeschosses der Gebäude wird auf max. 0,60 m festgesetzt. Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe das Mittel der gebäudean-</u></p>

	<u>grenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. § 16 Abs.1 und 2 NBauO).</u>
Die Oberkante der Ansichtsfläche des Sockels darf max. 0,60m über dem Bezugspunkt gemäß Abs. 1 Satz 2 liegen. (Sockel ist der unmittelbar über dem Gelände liegende Teil der Gebäudeaußenfläche, der von dieser erkennbar gestalterisch abgesetzt ist).	<i>Die Festsetzung wird ersatzlos gestrichen werden, um für den einzelnen Bauherren mehr Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.</i>
Auf Grundstücken mit Doppel- oder Reihenhäusern sowie Hausgruppen sind die First-, Trauf-, Sockel- und Drempe- bzw. Kniestockhöhen der zusammengehörenden Gebäudeteile identisch auszuführen.	unverändert
Nebengebäude und Garagen müssen in Konstruktion, Material und Farbe auf das Hauptgebäude abgestimmt werden	<i>Die Festsetzung stellt eine erhebliche Einschränkung für die Gestaltung und Konstruktion der baulichen Nebenanlagen auf den Grundstücken dar. Um den einzelnen Bauherren mehr Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, wird diese Festsetzung ersatzlos gestrichen.</i>
§ 3 „GESTALTUNG DES DACHES“	
Für alle Gebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Krüppelwalmdächer sind allerdings nur dann zulässig, wenn ein rechteckiger Gebäudegrundriss vorliegt und das Dach mindestens 10,0 m Firstlänge aufweist. Das Krüppelwalm muss die Dachneigung des Hauptdaches haben. Krüppelwalmdächer dürfen an der Giebelseite maximal um die halbe Höhe des Giebeldreieckes abgewalmt werden.	<p><i>Um für Nebengebäude und Garagen die Anordnung auf dem Grundstück zu vereinfachen und eine Grenzbebauung zu ermöglichen, sollen die Vorgaben künftig auf die Hauptgebäude beschränkt werden.</i></p> <p><i>Der Krüppelwalm an historischen Gebäuden weicht oftmals von der Dachneigung des Hauptdaches ab, ein Regelungsbedarf für die Dachneigung des Krüppelwalms erscheint deshalb unter gestalterischen Gesichtspunkten nicht zwingend erforderlich und soll daher entfallen. Die Festsetzung wird wie folgt geändert:</i></p> <p>Für alle <u>Hauptgebäude</u> sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Krüppelwalmdächer sind allerdings nur dann zulässig, wenn ein rechteckiger Gebäudegrundriss vorliegt und das Dach mindestens 10,0 m Firstlänge aufweist. Das Krüppelwalm muss die Dachneigung des Hauptdaches haben. Krüppelwalmdächer dürfen an der Giebelseite maximal um die halbe Höhe des Giebeldreieckes abgewalmt werden.</p>
Als Dachdeckungsmaterial sind in allen Baufeldern nichtglänzende, normalformatige Dachdeckungen aus gebranntem, naturroten Ton ohne Engobe und Glasur zulässig. Zulässig sind auch ziegelrote Dachsteine aus	<i>Da Nebengebäude zukünftig auch mit einem Flachdach zulässig sind, muss die Festsetzung zum Dachmaterial auf die Hauptgebäude beschränkt werden. Da die angegebenen Farbtöne der RAL i.d.R. nicht den Farbtönen</i>

<p>Beton der Farbe ROT (RAL 3009, 3011, 3016).</p>	<p><i>entsprechen, die für die Dacheindeckung beabsichtigt sind, wird der Bezug zu den RAL Farbnummern aufgegeben. Die Beschreibung ROT ist hinreichend genau, um ein passendes Material auszusuchen. Weiterhin sollen engobierte Ziegel (Mattglanz) zulässig sein. Lediglich glasierte, hochglänzende Ziegel sollen weiterhin ausgeschlossen bleiben.</i></p> <p><i>Ergänzend zu den bisherigen Materialien werden, abgeleitet aus dem historischen Ortsbild, künftig auch Reeteindeckungen generell zugelassen.</i></p> <p><i>Die Festsetzung wird wie folgt geändert:</i></p> <p><u>Als Dachdeckungsmaterial für die Hauptgebäude sind in allen Baufeldern nichtglänzende, normalformatige Dachdeckungen aus gebranntem, naturrotem Ton ohne Engobe und Glasur zulässig. Zulässig sind auch ziegelrote Dachsteine aus Beton der Farbe ROT (RAL 3009, 3011, 3016) und Reeteindeckungen.</u></p>
<p>Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten / Dachflächenfenster darf maximal nur ein Drittel der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Dachaufbauten müssen zum Ortgang einen Abstand von mindestens 2,5 m einhalten. Der Abstand zwischen zwei Gauben muss mindestens 0,80 m betragen, der zwischen einer Gaube und einem Zwerchgiebel mindestens 1,50 m. Anlagen zur aktiven / passiven Energiegewinnung sind zulässig, wenn nichtglänzende Materialien verwendet werden. Die Gesamtfläche der Kollektoren darf maximal ein Drittel der zugehörigen Dachfläche einnehmen. Es gelten die folgenden Abstandsregelungen: Zur Traufe mindestens 1,50 m, zur Firstlinie mindestens 1,00 m und zum Ortgang mindestens 2,50 m Abstand. Zu Gauben muss ein Abstand von mindestens 0,80 m, zu Zwerchgiebeln mindestens 1,00 m eingehalten werden. Die Kollektoren müssen in der Dachhaut liegen. Aufgesetzte Kollektoren sind nicht zulässig.</p>	<p><i>Die Festsetzung ist für die Gestaltung von Neubauten in einem neuen Siedlungsbereich sehr weitreichend und soll zur Vereinfachung der Handhabbarkeit ersatzlos gestrichen werden.</i></p>
	<p><i>Im Plangebiet sind auch Doppelhäuser zulässig. Insofern wird folgende zusätzliche gestalterische Festsetzung (unter § 2 bzw. § 3) als sinnvoll erachtet:</i></p> <p><u>Auf Grundstücken mit Doppelhäusern sind</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>die Dächer der zusammengehörenden Gebäudeteile in Form, Neigung, Material und Farbton identisch auszuführen.</u>

	<p><u>Auf Grundstücken mit Doppelhäusern sind</u> - <u>die Ansichtsflächen der zusammengehö-</u> <u>renden Gebäudeteile in Material und</u> <u>Farbton identisch auszuführen.</u></p>
<p>§ 4 „ORDNUNGSWIDRIGKEITEN“</p>	
<p>Es wird darauf verwiesen, dass als Bauherr, Architekt oder Unternehmer der eine Ordnungswidrigkeit begeht der vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter § 1 bis § 3 genannten Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung baulicher Anlagen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 „Langer Kamp Südost“ (Meißendorf) zuwiderhandelt (§ 91 Abs. 3 NBauO). Dafür kann ein Bußgeld bis 10.000 DM verhängt werden.</p>	<p><i>Anpassung wegen Euromstellung:</i> Es wird darauf verwiesen, dass als Bauherr, Architekt oder Unternehmer der eine Ordnungswidrigkeit begeht der vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter § 1 bis § 3 genannten Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung baulicher Anlagen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 „Langer Kamp Südost“ (Meißendorf) zuwiderhandelt (§ 91 Abs. 3 NBauO). Dafür kann ein Bußgeld bis <u>5.000 €</u> verhängt werden.</p>

4.0 Umweltbelange

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Aus diesem Grund kann gemäß § 13 (3) von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen werden.

5.0 Hinweise

Telekommunikationslinien

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrs wesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplan gebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, rechtzeitig vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Winsen(Aller), den 17.02.2006

gez. Hemme

Bürgermeister

(L.S.)