

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Winsen diesen Bebauungsplan Nr. 10 „Wiesenweg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Winsen, den 30.12.2019

L. S.

gez. Oelmann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.08.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den 28.01.2019

L. S.

gez. C. Crause
(öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 25.01.2019

gez. Th. Aufleger
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen hat in seiner Sitzung am 06.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Winsen, den 30.01.2019

L. S.

gez. Oelmann
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen hat in seiner Sitzung am 18.09.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 12.10.2018 bis 13.11.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Winsen, den 30.01.2019

L. S.

gez. Oelmann
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Winsen hat den Bebauungsplan Nr. 10 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.12.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Winsen, den 30.01.2019

L. S.

gez. Oelmann
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Winsen ist gemäß § 10 (3) BauGB am 05.02.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 10 ist damit am 05.02.2019 in Kraft getreten.

Winsen, den 06.02.2019

L. S.

gez. Oelmann
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 10 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 10 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Winsen, den

Bürgermeister

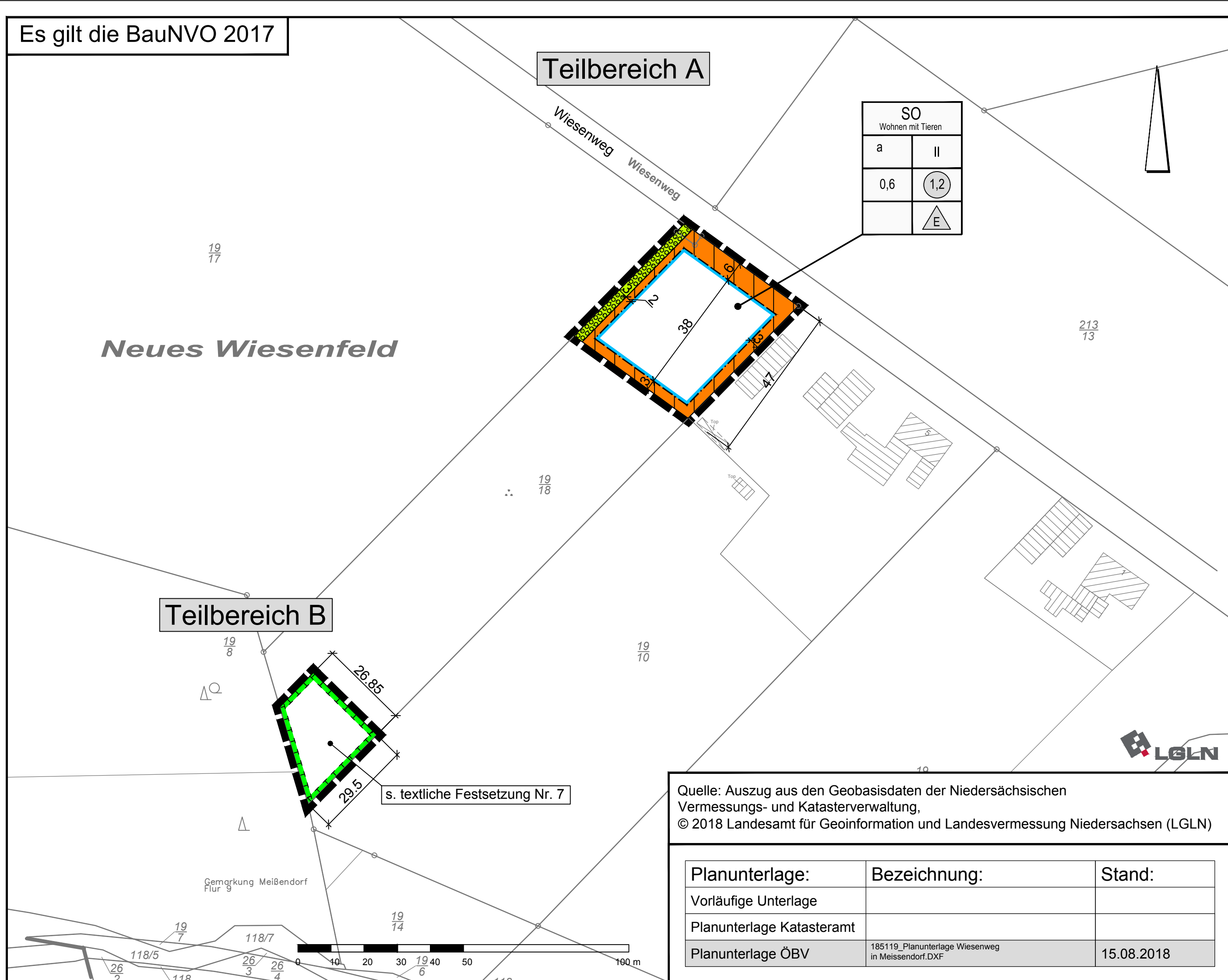
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Winsen, den

GEMEINDE WINSEN
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	185119_Planunterlage Wiesenweg in Meißendorf.DXF	15.08.2018

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Das Sonstige Sondergebiet dient zu Zwecken des allgemeinen Wohnens und der Tierhaltung. Tierhaltung ist in einem Umfang zulässig, der sicherstellt, dass die relevanten Geruchsimmissionswerte gemäß GfRL an der nächstgelegenen schützenswerten Wohnbebauung eingehalten wird.

(2) Zulässig sind:

- Wohngebäude
 - der Tierhaltung dienende bauliche Anlagen
 - Räume für freie Berufe und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
- Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung/Anzahl der Wohneinheiten/nicht überbaubare Flächen

(1) In dem Sonstigen Sondergebiet sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB je angefangene 900 qm Baugrundstück eine Wohneinheit zulässig.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche „Wiesenweg“ Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Nicht überdachte begrünte Einstellplätze z.B. aus Rasengittersteinen können ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Mindestgrundstücksgröße

Es wird gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 900 qm je Baugrundstück festgesetzt.

4. Bauweise

In dem Sonstigen Sondergebiet gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass Gebäudelängen nur bis maximal 20 m zulässig sind.

5. Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das innerhalb des Sonstigen Sondergebietes von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken vollständig zu versickern. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig. Die Versickerung muss flächenhaft und über den belebten Oberboden erfolgen.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

(1) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine durchgehende, freiwachsende, naturnahe Strauch-Baumhecke aus standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen.

Die Hecke ist durchgehend mindestens 2-reihig aus standortheimischen Straucharten und standortheimischen Laubbaumarten der folgenden Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten. In einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,3 m sind die Bäume und Sträucher versetzt mit einer Pflanzqualität von mindestens zweimal verpflanzten Sträuchern der Mindesthöhe 60 – 100 cm sowie Heister zu pflanzen. Bei Abgang ist artgleich nachzupflanzen.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

	wissenschaftlicher Name	deutscher Name
Bäume	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
	<i>Salix caprea</i>	Salweide
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
Sträucher	<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

7. Zuordnungsfestsetzung
Die Ausgleichsmaßnahmen im Teilbereich B werden gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB zu 100% dem Sonstigen Sondergebiet des Teilbereichs A zugeordnet.

8. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein freiwachsendes, naturnahes Ruderalgebüsch aus standortheimischen Laubgehölzen mit einer extensiv genutzten Saumstruktur anzupflanzen.

Die Saumstruktur ist entlang der nordwestlichen, nordöstlichen und südöstlichen Flächengrenze in einer Breite von 3 m aus einer kräuterreichen Regelsaatgutmischung zu entwickeln. Die Mahd der Saumstruktur soll einmal jährlich durchgeführt werden, nicht vor August. Umbruch sowie die Anwendung von Düng- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Das Ruderalgebüsch ist aus standortheimischen Straucharten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten können der untenstehenden Pflanzliste entnommen werden. Die Sträucher sollen in artgleichen Gruppen von 3-5 Gehölzen und auf Lücke in einem Abstand von 1-2 m gepflanzt werden. Als Pflanzqualität sollen mindestens zweimal verpflanzte Sträucher der Mindesthöhe 60-100 cm verwendet werden. Bei Abgang ist artgleich nachzupflanzen.

Die Maßnahmen sind durch den Flächeneigentümer umzusetzen. Die Maßnahme muss spätestens in der auf den Baubeginn in Teilbereich A folgenden Pflanzperiode hergestellt werden.

wissenschaftlicher Name	deutscher Name
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen

Hinweise

- Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde:** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B.: Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhaufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Meldung hat beim Landkreis Celle als Unterer Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.
- Leitungen:** Die Lage der Leitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Altablagerungen:** Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbesetzungsdezernat direkt.

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden Seitens des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen vollständig ausgewertet. Die Fläche ist jedoch aufgrund der unzureichenden Qualität der verfügbaren Luftbilder nicht auswertbar. Daher besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

- besonderer Artenschutz:** Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Wohnen mit Tieren

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl

1.2 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

9. Grünflächen

Private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

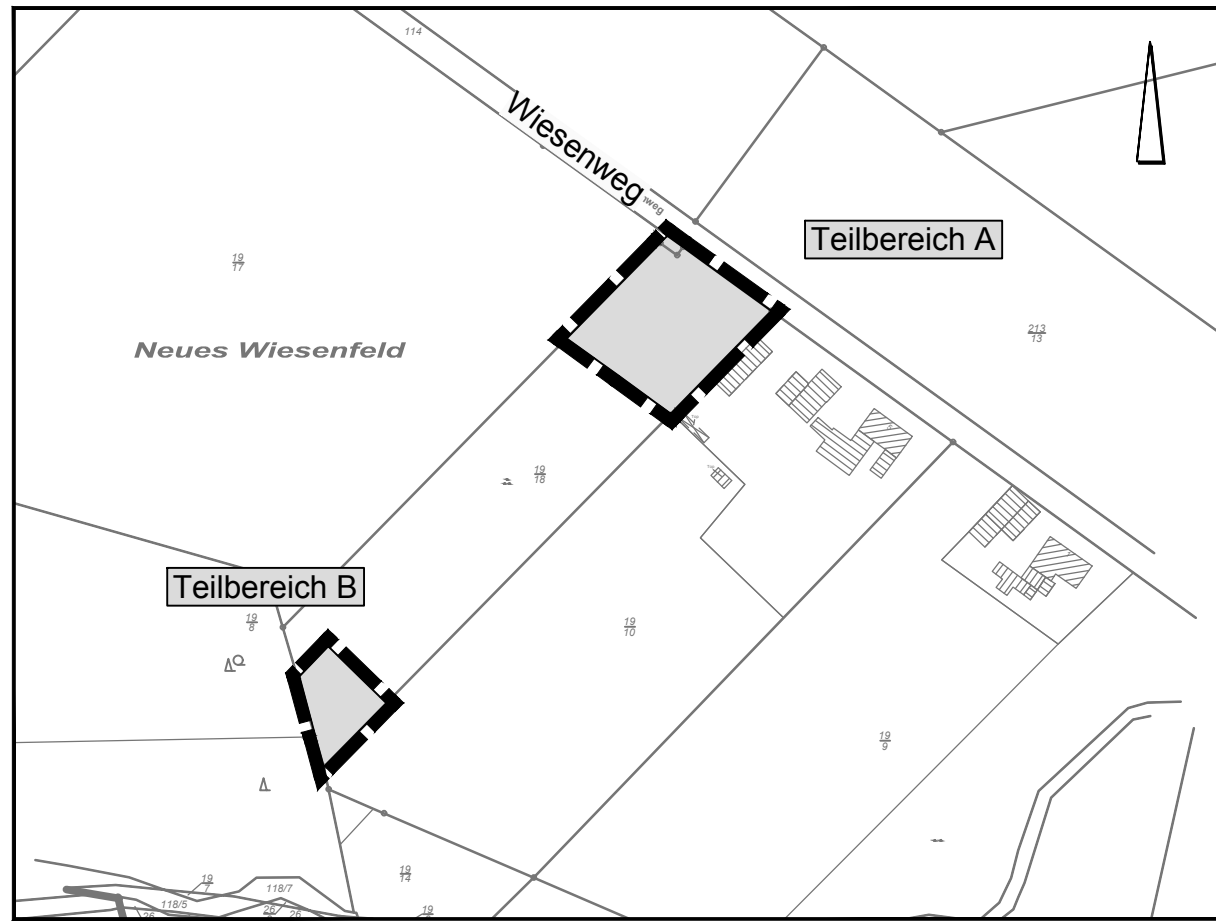
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Winsen (Aller) OT Meißendorf Landkreis Celle

Bebauungsplan Nr. 10 "Wiesenweg"



Übersichtsplan M. 1 : 2.500

Dezember 2018

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

