GEMEINDE WINSEN (ALLER) OT THÖREN

Bebauungsplan Nr. 8 - 1. Änderung "Alt Thören"

mit örtlicher Bauvorschrift
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Abschrift

15.03.2013 / § 10 BauGB - Satzung

Planungsbüro Petersen - Am Uhrturm 1-3 - 30519 Hannover - T. 0511-838 73 62 - mailbox@pbp-hannover.de

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat diesen Bebauungsplan Thören Nr. 8 - 1. Änderung "Alt Thören", bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen sowie der Begründung gem. § 9 (8) BauGB zugestimmt.
Die Rechtsgrundlage hierfür sind die § 1 Abs.3, § 10 Abs.1 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und § 84 Abs. 3 und 6 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 5/2012, S.46) sowie § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - Art. 1 des Gesetzes zur Zusammenfassung und Modernisierung des niedersächsischen Kommunalverfassungsrechtes vom 17.12.2010 (NDS. GVBl. S. 576 vom 23.12.2010) -, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

Winsen (Aller), den 31.10.2013

gez. Dirk Oelmann

Bürgermeister (L.S.)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, M 1:1.000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, LGLN, Regionaldirektion Wolfsburg -
Katasteramt Celle, Az: L4- 48/2003 (139/2005)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stattfindauich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.02.2003).
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Landesamt für Geoinformationen und Landentwicklung Nds.
-Regionaldirektion Wolfsburg - Katasteramt Celle -

Celle, den 29.10.2013

gez. Sieland (VA)

Unterschrift Siegel

Planverfasser

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

Hannover, den 15.03.2013
gez. Silvia Petersen

Dipl.-Ing. Silvia Petersen

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.06.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Thören Nr. 8 - 1. Änderung "Alt Thören" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB am 21.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Winsen (Aller), den 31.10.2013

gez. Dirk Oelmann

Bürgermeister (L.S.)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.11.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) und der Begründung haben vom 02.01.2013 bis einschließlich 04.02.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 14.01.2013.

Winsen (Aller), den 31.10.2013

gez. Dirk Oelmann

Bürgermeister (L.S.)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 NBauO in seiner Sitzung am 23.10.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie der dazugehörigen Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) zugestimmt.

Winsen (Aller), den 31.10.2013

gez. Dirk Oelmann

Bürgermeister (L.S.)

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde nach § 10 BauGB am 21.11.2013 im Amtsblatt Nr. 49 für den Landkreis Celle bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Winsen (Aller), den 25.11.2013

gez. Dirk Oelmann

Bürgermeister (L.S.)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes 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 ____.____.____

Bürgermeister (L.S.)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Dorfgebiet - MD

1.1 Unzulässige Nutzungen
Tankstellen (§ 5 Abs2 Nr. 9 BauNVO) und die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

1.2 Mindestgrundstücksgröße - entfällt

(Hinweis - bisherige Fassung:
Es werden folgende Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt:
- für Einzelhäuser 800 m²
- für Doppelhaushälften 400 m²
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.3 Zahl der Wohnungen
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei Wohneinheiten begrenzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.4 Überschreitung der GRZ
Eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,3 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist nur zulässig, wenn die Baumaßnahme nicht zu einer vollständigen Versiegelung des Bodens führt.
Dazu sind Materialien zu verwenden wie z.B. Rasengittersteine, Pflasterung mit min. 30% Fugenanteil, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

(Zu den für eine mögliche Überschreitung in Frage kommenden Anlagen gehören z.B. Stellplätze sowie Zufahrten von Stellplätzen und Garagen.)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5 Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Erdgeschosses der Gebäude wird auf höchstens 0,50 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante Fahrbahnmitte der Thörener Straße in Höhe der verlängerten Mittelachse der festgesetzten privaten Verkehrsfläche.
(§ 1 Abs. 3 BauGB)

2.0 Private Verkehrsfläche - entfällt

(Hinweis - bisherige Fassung:
2.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Die festgesetzte private Verkehrsfläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Versorgungsträger zu belasten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.0 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

Der als Einzelbaum bzw. innerhalb der Fläche zur Erhaltung von Bäumen festgesetzte vorhandene Baumbestand (Eichen - Quercus robur) ist dauerhaft zu erhalten. Bei einem Abgang ist der Baumstandort durch die Neuanpflanzung eines Hochstammes gleicher Art mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu ersetzen.

Bei der Fällung von abgängigen Bäumen sind die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz (BNatSchG § 44) zu beachten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

4.0 Flächen und Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - F1
Innerhalb der Fläche F1 ist flächendeckend pro 1 m² Pflanzfläche mindestens 1 Strauch und zusätzlich je angefangene 50 m² Pflanzfläche mindestens ein Baum anzupflanzen. Es sind nur Pflanzen der unter "4.3 Pflanzdurchführung" aufgeführten Pflanzliste vorzusehen.

Die Pflanzfläche darf einmal in einer Breite bis maximal 6 m für einen Weg zwischen dem Dorfgebiet und der privaten Grünfläche - Weide unterbrochen werden.

4.2 Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern - F2
Innerhalb der Fläche F2 ist pro 1 m² Pflanzfläche mindestens 1 Strauch der unter "4.3 Pflanzdurchführung" aufgeführten Pflanzliste anzupflanzen.

4.3 Pflanzdurchführung
Alle Anpflanzungen sind durch den Träger der Baumaßnahme auf dem Grundstück spätestens in der Pflanzperiode (Oktober bis April) 2 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Pflanzen gleicher Art und Anzahl zu ersetzen.
Die zu pflanzenden Sträucher müssen mind. eine Höhe von 60 cm - 100 cm, Bäume eine Höhe von 150 cm bis 250 cm (Heister mit einem Leittrieb) aufweisen.

Es sind nur Laubgehölze der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation zu verwenden, dazu gehören z.B.

Bäume wie:
Stieleiche (Quercus robur), Birke (Betula pendula), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Feldahorn (Acer campestre), Buche (Fagus silvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Salweide (Salix capreа), Eberesche (Sorbus aucuparia), Zitterpappel (Populus tremula), Obstbäume

Sträucher wie:
Vogelbeere/ Eberesche (Sorbus aucuparia), Haselnuss (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus mas, Cornus sanguinea), Hundsrose (Rosa canina), Holunder (Sambucus), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Weide (Salix), Obststräucher

Hinweis:
Soweit innerhalb des Plangebietes oder daran angrenzend Auslaufflächen für Tiere (z.B. Pferde) vorhanden sind, sollte darauf geachtet werden, dass in erreichbarer Entfernung für die Tiere keine giftigen Anpflanzungen vorgenommen werden.

4.4 Oberflächenwasser
Das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Baugebietes und der Verkehrsfläche ist zu versickern bzw. zu verdunsten. Dazu sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen die notwendigen Flächen vorzuhalten.

8.0 Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Alt Thören"

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung wird der bisher geltende Bebauungsplan Nr. 8 "Alt Thören" unwirksam.
(§ 1 Abs. 8 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 80 u. 84 Abs. 3 u. 6 NBauO)

§ 1 Fassadenmaterial

1.1 Die Fassaden der Baukörper sind aus Ziegelsichtmauerwerk im Farbton rot bis rotbraun zu errichten. Darüber hinaus
- ist die Verwendung von Holz als konstruktives Fachwerk und innerhalb der Giebeldreiecke von Giebelseiten sowie für Carports und baulichen Nebenanlagen zulässig.
- können untergeordnete Bauteile und Anbauten auch als Stahl-Glas-Konstruktion oder als Holz-Glas-Konstruktionen erstellt werden.

§ 2 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

2.1 Zulässig sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 35 Grad. Ausgenommen hiervon sind Zwerchgiebel und Gauben sowie Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen.

2.2 Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude ist in Nord-Süd-Richtung anzuordnen.

2.3 Als Materialien für die Dacheindeckung von geneigten Dächern sind nur kleinteilige Dachsteine im Farbton rot bis rotbraun zulässig. Ergänzend dazu sind Anlagen zur Nutzung alternativer Energien (z.B. Sonnenkollektoren, photovoltaiksche Anlagen) bis zu maximal 60 % einer Dachflächenseite zulässig.

§ 3 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Paragraphen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.
Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 2.500,00 € geahndet werden. Bußgeldbehörde ist die Gemeinde Winsen (Aller).

HINWEISE

A - Rechtgrundlage
Für die Festsetzungen dieser Satzung gelten das Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geänd. durch Art.1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.07.2011 (BGBl. I S.1509), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.479), sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46) .

B - Externe Kompensationsfläche
Gemarkung Thören, Flur 4, Flurstück 77/1, Teilfläche ca. 798 m² / ehem. Nutzung: Acker (A), bereits realisierte Maßnahme mit Absicherung über städtebaulichen Vertrag:
- Herausnahme der Fläche aus der intensiven Bewirtschaftung
- Entsteheung einer Ruderalflur (UR) mit sukzessiver Entwicklung zum Erlenbruch (WR) durch Selbstaussaat

C - Einmündung in die L 180
Bei Neuanlage oder Änderung von Zufahrten zur L 180 ist mit der zuständigen Straßenbauverwaltung hinsichtlich Gestaltung und Befestigung der geplanten Zufahrt an dem Genehmigungsverfahren, auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, zu beteiligen. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m (einzelne Bäume ausgenommen) freizuhalten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

MD — Dorfgebiet - MD

Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

I — Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenzen

O — offene Bauweise

ED — Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Bereich für Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

private Grünfläche
- Weide -

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

F1/F2 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (siehe textl. Festsetzung)

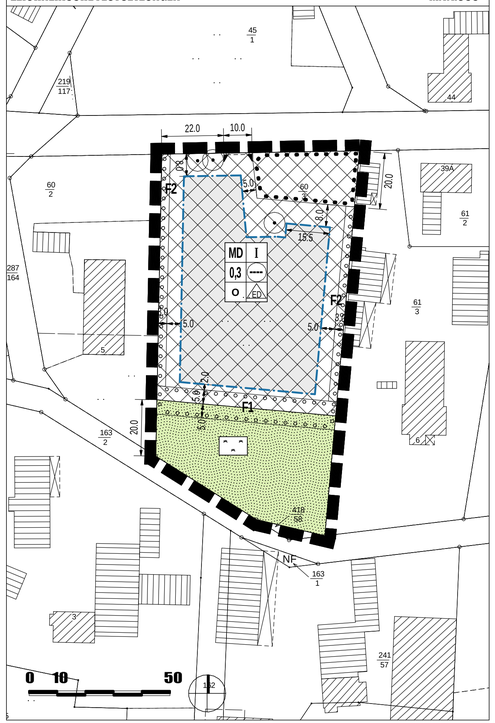
Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen (siehe textl. Festsetzung)

zu erhaltender Einzelbaum

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN M.1:1.000



Übersichtskarte ALK - M 1:5.000