GEMEINDE WINSEN (ALLER) OT THÖREN

BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "Alt Thören"

(mit örtlicher Bauvorschrift)

VERFAHRENSVERMERKE

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) diesen Bebauungsplan Thören Nr. 8 "Alt Thören", bestehend aus der Plangeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.

Winsen (Aller), den 17.02.2006

gez. Hemme

Bürgermeister (L.S.)

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage:
Automätisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Katastamt Celle: L4-116/2005 48/2003 (139/2005)
Gemarkung Winsen, Flur Thören, Flur 3
Maßstab: 1 : 1.000 geändert: gez Rabe 02.03.06

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. ~~*(Stand vom 15.04.2005)~~
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.
* (Stand vom 13.02.2003) geändert: gez. Rabe 02.03.06

Vermessungs- und Katasterbehörde
Celle - Katasteramt -

Celle, den 02.03.2006
Im Auftrag
gez. Rabe

Katasteramt Celle (L.S.)

Planverfasser

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

Hannover, den 17.02.2006
gez. Petersen

Petersen

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.04.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Thören Nr. 8 "Alt Thören" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.05.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Winsen (Aller), den 17.02.2006

gez. Hemme

Bürgermeister (L.S.)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.09.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB 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 öffentlich ausgelegen.

Winsen (Aller), den 17.02.2006

gez. Hemme

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 § 56 BauNVO i.V.m. §§ 97 u. 98 NBauO 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 Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde nach § 10 BauGB am 09.03.2006 im Amtsblatt Nr. 3 des Landkreises Celle bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Winsen (Aller), den 20.03.2006

gez. Hemme

Bürgermeister (L.S.)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorshriften 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.)

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
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

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.
(§ 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.

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 Maßnahmenträger auf dem jeweiligen Grundstück spätestens in der Pflanzperiode (Oktober bis April) nach Erstbezug der Baumaßnahme 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 caprea), Eberesche (Sorbus aucuparia), Zitterpappel (Populus tremula), Obstbäume

Sträucher wie:
Vogelbeere/ Eberesche (Sorbus aucuparia), Hasel (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus mas, Cornus sanguineae), 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 56, 97, 98 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, photovoltaikische Anlagen) bis zu maximal 60 % einer Dachflächenseite zulässig.

HINWEISE

A - Rechtgrundlage
Für die Festsetzungen dieser Satzung gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. Nr. 14/1995, S. 199) zuletzt geändert durch die Fassung vom 10.02.2003.

B - Externe Kompensationsfläche
Gemarkung Thören, Flur 4 Flurstück 77/1
Teilfläche ca. 798 m²
derzeitige Nutzung: Acker (A)
Entwicklungsziel:
- Herausnahme der Fläche aus der intensiven Bewirtschaftung spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes
- Ruderalflur (UR) mit sukzessiver Entwicklung zum Erlenbruch (WR) durch Selbstaussaat

Die Absicherung erfolgt über städtebaulichen Vertrag.

C - Einmündung L 180/ Verkehrsfläche mit besond. Zweckbestimmung - privater Wohnweg
Der Einmündungsbereich des geplanten privaten Wohnweges muss verkehrsgerecht ausgebaut und mit der Straßenmeisterei Celle abgestimmt werden (Tel.: 05141/977296-0). 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

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - privater Wohnweg

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)

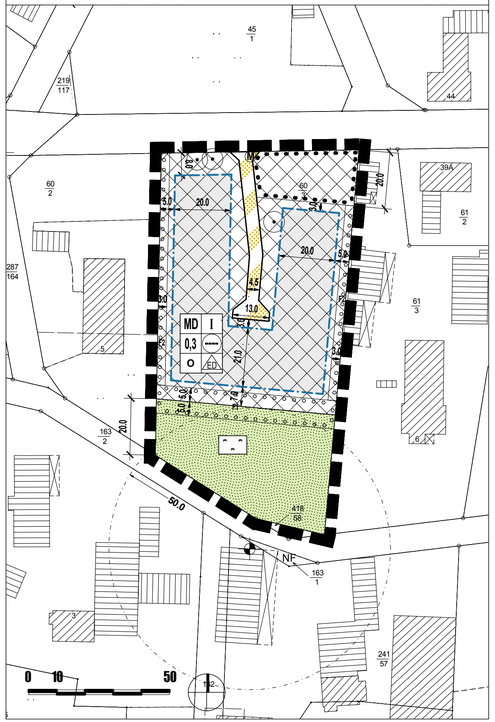
zu erhaltender Einzelbaum

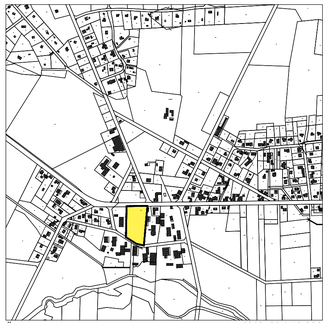
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

M — Müllsammelstelle

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN M.1:1.000





Übersichtskarte ALK - M 1:10.000

DATUM	STAND
22.11.2005	§ 10 (1) BauGB - Satzung

PLANUNGSBÜRO PETERSEN - AM UHRTURM 1-3 - 30519 HANNOVER - TEL 0511 - 838 73 62