WINSEN (ALLER) - OT-THÖREN B-PLAN NR.7 " ÖSTLICH VOM HEIDEHOF"

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.0 Fassung der Baunutzungsverordnung

Die Festsetzungen basieren auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes zu Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1.0 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO).

2.0 Nebenanlagen
§ 23 Abs. 5 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, oder in den seitlichen Bauwichen zulässig.

3.0 Trauf- und Firsthöhen

Die Traufhöhe eingeschossig zulässiger Bebauung darf maximal 4.0 m und die Firsthöhe maximal 9.0 m betragen. Die Werte sind zur jeweils nächstgelegenen Verkehrsfläche zu messen.

4.0 Pflanzfestsetzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Maßnahmenbereich Privates Saumgehölz
Die gekennzeichneten Grundstücksteile sind flächendeckend in einer Breite von 2.0 m mit standortgerechten, im Naturraum heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Öffentlichen Verkehrsflächen
In den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist je 150 qm Verkehrsfläche mindestens ein standortgerechter, im Naturraum heimischer grosskroniger, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2,0 m Breite und insgesamt 10,0 qm Fläche vorzusehen.

Kinderspielplatz
Der Kinderspielplatz ist allseitig, flächendeckend mit freiwachsenden Hecken aus standortgerechten, der Aufstellung in der Begründung entsprechenden Pflanzen einzugrünen.

4.2 Brandschutzstreifen -

4.2.1 Baugrundstück - Massnahmenbereich - Privat

Es sind nur Laubbaumanpflanzungen und Hecken zulässig.

4.2.2 Brandschutzstreifen - Grünfläche - öffentlich

Folgende Einzelmassnahmen sind einzuhalten:

Herrichtung eines 4 m breiten Wundstreifens

Er ist befahrbar für Feuerwehrfahrzeuge herzurichten. Gegebenenfalls sind Löschwasserstellen entlang dieses Weges anzulegen - Absprache mit der Feuerwehr erforderlich -.

In den Seitenräumen sind Anpflanzungen aus schwer entzündbaren, standortgerechten Laubholzarten zulässig.

Stärkere Durchforstung des Kiefernbestandes einschliesslich Entfernung des anfallenden Reisig- und Kronenholzes aus dem Schutzstreifen.

Der natürlich aufkommende Aufwuchs vorwiegend Eiche und Eberesche, ist zu erhalten und zu ergänzen.

Leicht entzündbarer Aufwuchs von Nadelbäumen ist zu entfernen.

5.0 Regelungen für die Anlage und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Privater Anpflanzungen
Die im Bebauungsplan geregelten Pflanzmaßnahmen im privaten Bereich sind in der ersten Pflanzperiode nach Bezug des Gebäudes vorzunehmen.

Erhaltung
Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls mit Nachpflanzungen aufzufüllen.

Bei der Bebauung ist zubeachten:
Der Eichenbestand (Stammumfang > 60 cm ist zu erhalten.

Bei baubedingtem Abgang sind gleichartige Neuanpflanzungen mit einem Stammumfang > 16 cm vorzunehmen.

Pflanzenarten
Für alle Anpflanzungen sind standortheimische Bäume und Sträucher in Anlehnung an die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Liste zu verwenden.

Für Laubbaumanpflanzungen sind Bäume mit einem Stammumfang größer 16 cm zu verwenden.

In den Saumgehölzen sind hochwachsende Sträucher (min 2.0 m) zu verwenden.

6.0 Ausgleichsmaßnahme - Waldgesetz

In Verbindung mit den Erschließungsmaßnahmen zum Bebauungsplan sind die Aufforstungsmaßnahmen 3.1 und 3.2 des Kompensationskatsters der Gemeinde Winsen(Aller) in der Größenordnung von 3,7 und 2,5 ha überwiegend mit Laubgehölzen vorzunehmen.

GESTALTUNGSREGELUNGEN

1.0 Dächer

1.1 Dachform

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer auszuführen.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchdächer etc. sowie Dacheinschnitte sind bis zu 50 % der Traufläge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig.

1.3 Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad , die der Nebengebäude mit mindestens 20 Grad auszuführen.

Dachaufbauten und Carports (offene Garagen) sowie Garagen und Nebengebäude bis zu 25 qm Grundfläche sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen.

1.4 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur kleinteilige Dachsteine oder -ziegel unter Ausschluss glasierter Oberflächen zulässig.

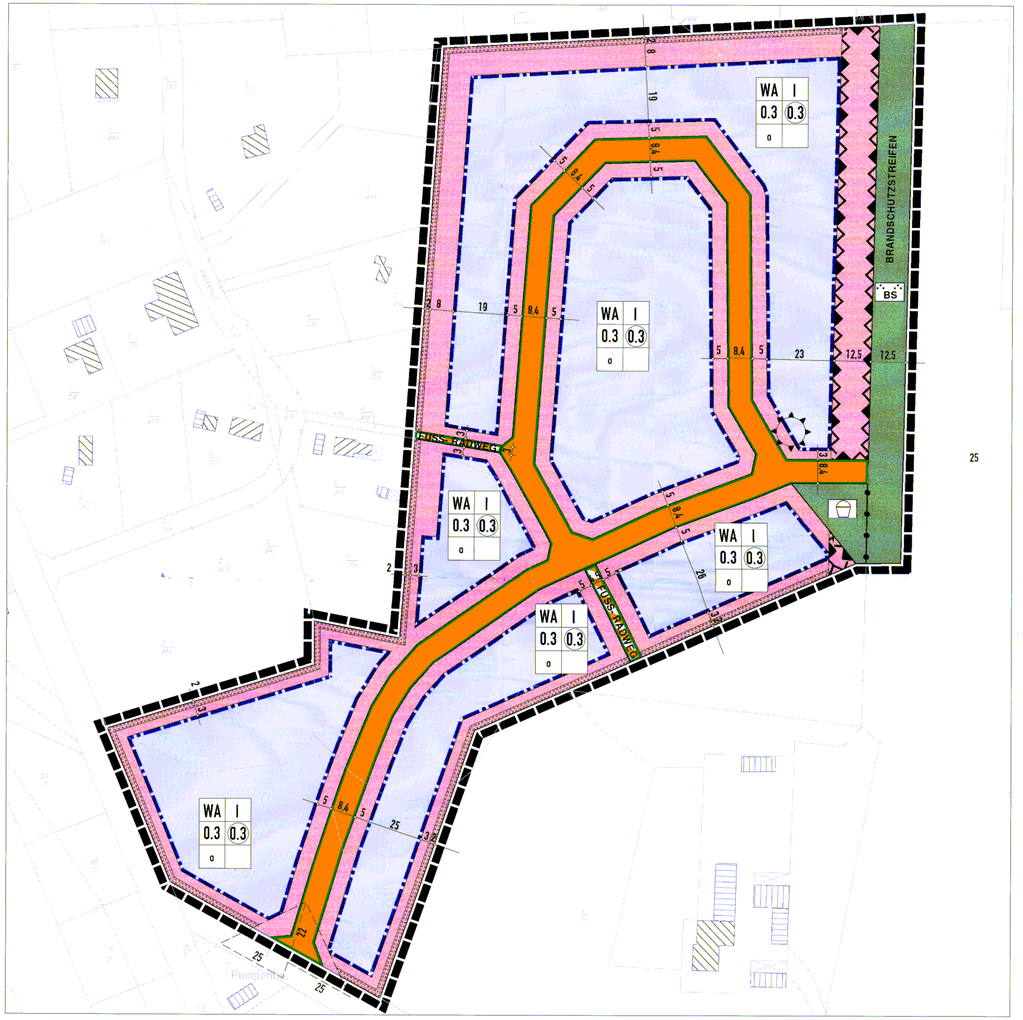
2.0 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, dürfen nur als Steinmauer , als lebende Hecke oder als Holzzaun mit vertikaler Gliederung errichtet werden.

Die Höhe der Einfriedungen auf den Grenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 1,4 m, bezogen auf die Oberkante Erschliessungsstrasse bzw. nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

MASSTAB 1 : 1000



GEMEINDE WINSEN (ALLER)

LANDKREIS CELLE - REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIETT (§ 4 BAUNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I GESCHOSSZAHL ALS HÖCHSTWERT
0.3 GRUNDFLÄCHENZAHL
(0.3) GESCHOSSFLÄCHENZAHL
O OFFENE BAUWEISE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - FUSS- RADWEG

GRÜNFLÄCHEN - ÖFFENTLICH

KINDERSPIELPLATZ
BS BRANDSCHUTZSTREIFEN ÖFFENTLICH

BAUWEISE, BAUGRENZEN

BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 23 BAUNVO)
ÜBERBAUBARE FLÄCHE

NATUR UND LANDSCHAFT

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR BRANDAUSBREITUNG
MASSNAHMENBEREICH PRIVATES SAUMGEHÖLZ

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
SICHTDREIECK
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

HINWEIS

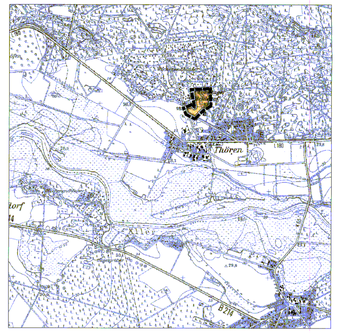
BOHRLOCH - 5m SCHUTZRADIUS "THÖREN 64"

GEMEINDE WINSEN (ALLER) 07 00

REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

ORTSTEIL THÖREN
B-PLAN NR. 07 - 00
"ÖSTLICH VOM HEIDEHOF"

ÜBERSICHTSKARTE



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) den Bebauungsplan Nr. 07 "Östlich vom Heidehof", OT Thoeren bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen als Satzung beschlossen.

Winsen (Aller), den 22.03.2002

gez. Hemme
(L.S.)
(Bürgermeister)

Vervielfältigungsvermerk

Kartengrundlage: Flurkartenwerk
Flur
Maßstab 1 : 1000

Vervielfältigungserlaubnis für die Gemeinde Winsen (Aller) erteilt durch Ö.B.V.I. Riemann-Meyer

am __.__.____
AZ.: _____

Übereinstimmungsvermerk

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständige nach (Stand vom __.__.____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zubildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Celle, den __.__.____

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 16.12.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07 "Östlich vom Heidehof" OT.Thoeren beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Winsen (Aller), den 22.03.2002

gez. Hemme
(L.S.)
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 03.04.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes, der Entwurfsbegründung und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung haben vom 29.10.2001 bis 30.11.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Winsen (Aller), den 22.03.2002

gez. Hemme
(L.S.)
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 20.03.2002 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs.2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung nach § 10 BauGB, die Begründung nach § 9 (8) BauGB sowie die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung nach § 97 Abs. 1 satz 1 NBauO beschlossen.

Winsen (Aller), den 22.03.2002

gez. Hemme
(L.S.)
(Bürgermeister)

Veröffentlichung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 16.04.2002 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit am 16.04.2002 in Kraft.

Winsen (Aller), den 18.04.2002

gez. Hemme
(L.S.)
(Bürgermeister)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Winsen (Aller), den __.__.____

(L.S.)
(Bürgermeister)

Form- und Verfahrensfehler

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Winsen (Aller), den __.__.____

(L.S.)
(Bürgermeister)

PLANVERFASSER	DATUM	GEZ.	GEPR.	V-STAND
HANNOVER, DEN __.__.____	7/2002	ge	p	nach 3.2

P&R PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
HANNOVER
OLBERSSTRASSE 2 30 519 HANNOVER
TEL. 0511 - 83 58 60 FAX. 0511 - 838 67 68

0 10 20 40 60
MASSTAB 1 : 1000