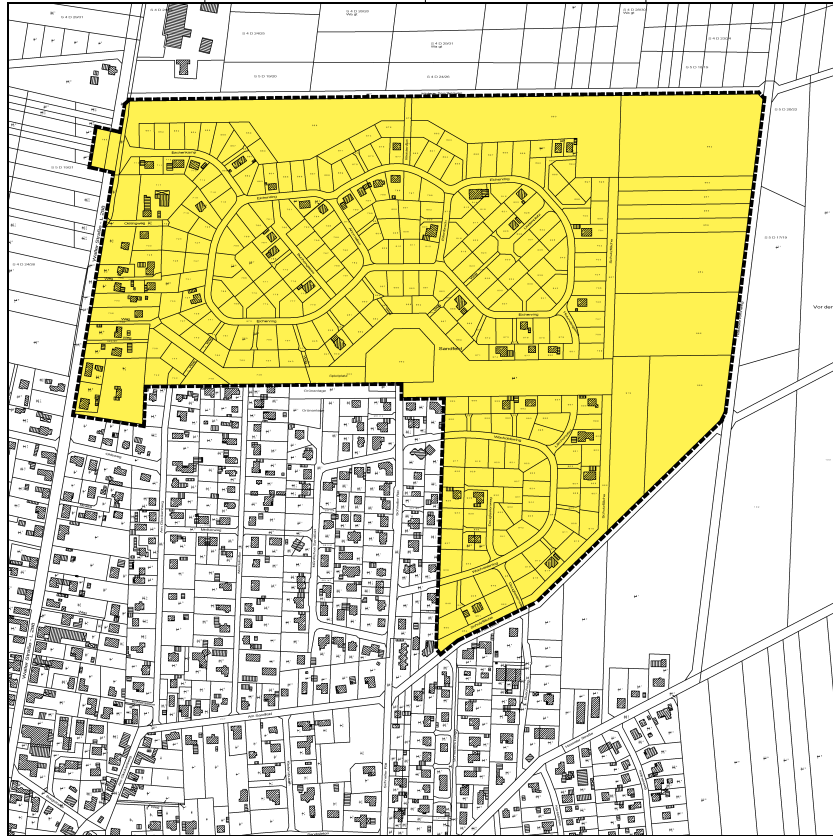


GEMEINDE WINSEN (ALLER)



Übersichtskarte (Auszug ALK - LGN)

Bebauungsplan Nr. 38 - 2. Änderung

„Hinteres Sandfeld“ (mit Örtlicher Bauvorschrift)

- vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB -

Bebauungsplan und Begründung

Datum	Verfahrensstand		
18.11.2005	§ 10 (1) BauGB § 9 (8) BauGB	Bebauungsplan - Satzung Begründung	

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

Teil A -Bebauungsplan

	Festsetzungen	4
	Präambel, Verfahrensvermerke	5

Teil B - Begründung

1.0	Anlass der Planaufstellung	8
2.0	Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung	8
3.0	Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.0	Umweltbelange	10
5.0	Hinweise	10

Teil A - Bebauungsplan

Festsetzungen der 2. Änderung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38.

§ 2 Örtliche Bauvorschrift

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

1.0 Dächer

1.1 Dachform

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

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchdächer, Anlagen zur Energiegewinnung (Solar- oder Photovoltaikanlagen) sowie Dacheinschnitte sind bis zu 50 % der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig.

1.3 Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad auszuführen.

Dachaufbauten sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

1.4 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung geneigter Dächer 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. der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Hinweis zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 i.d.F. der 1. Änderung

Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 i.d.F. der 1. Änderung bleiben bis auf die in § 2 (Örtliche Bauvorschrift) stehenden Festsetzungen dieser 2. Änderung unverändert bestehen.

HINWEISE

Altablagerung

Ca. 50 m nördlich dieses Bebauungsplanes gibt es eine Altablagerung, Altlastenkatasternummer: 351024419, Gemarkung Winsen, Flur 6, Flurstück 53.

Bei Grundwassernutzung ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle zu informieren.

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Hinteres Sandfeld", 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 VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.09.2005 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Hinteres Sandfeld" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.09.2005 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 2. 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 22.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.09.2005 bis einschließlich 31.10.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Hinteres Sandfeld“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.02.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 wurde nach § 10 BauGB am 09.03.2006 im Amtsblatt Nr. 3 des Landkreises Celle bekannt gemacht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 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

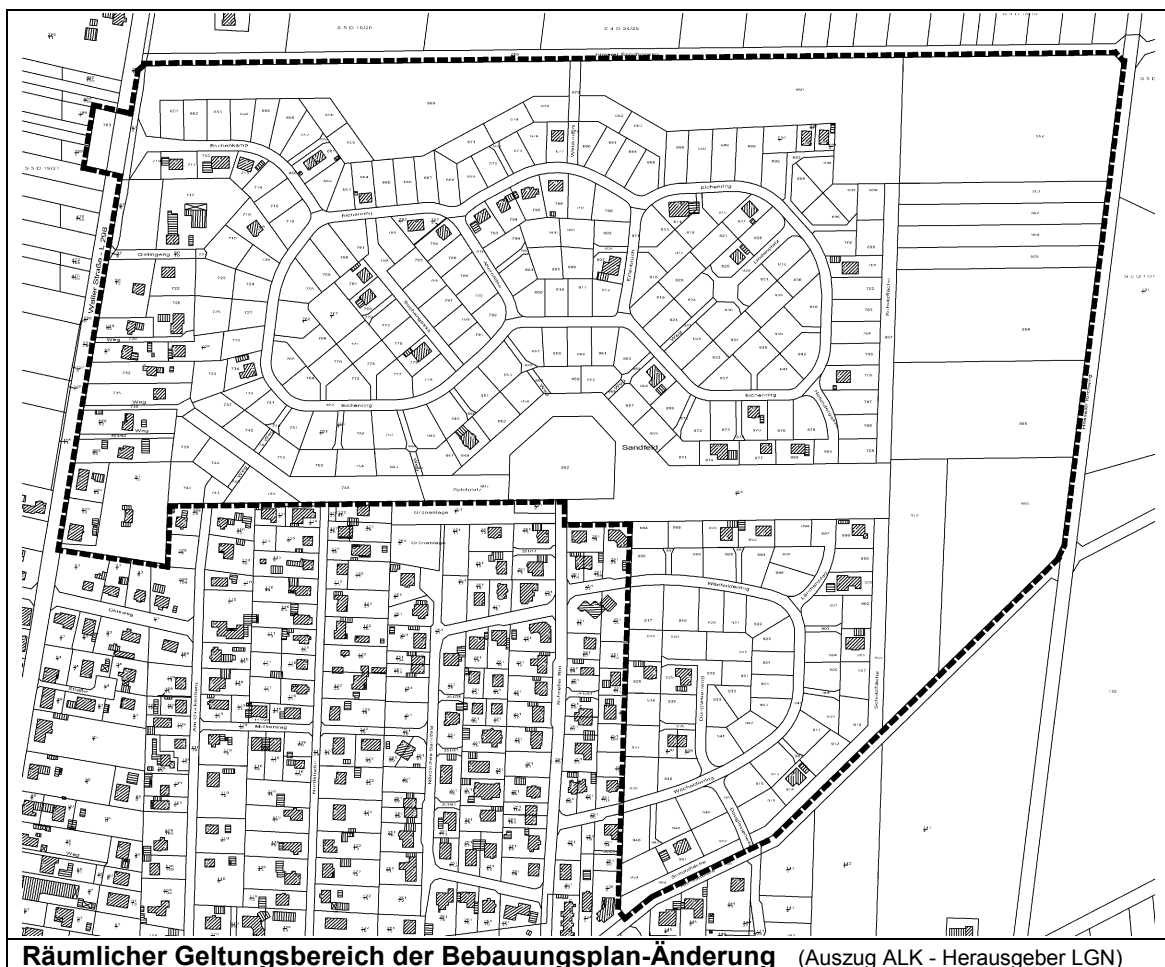
Der Bebauungsplan Nr. 38 „Hinteres Sandfeld“ ist am 16.12.1999 in Kraft getreten. Neben den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden zur Sicherstellung eines homogenen und regionaltypischen Erscheinungsbildes des relativ großen Baugebietes gestalterische Festsetzungen getroffen, die sich vorrangig auf die Gestaltung der Dächer beziehen.

Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben jedoch gezeigt, dass die Festsetzung bezüglich der Dachneigung bei Nebengebäuden zu ungewollten Problemen bei der baulichen Nutzung der Grundstücke führt. Insbesondere die nach Niedersächsischer Bauordnung zulässige Stellung von Garagen im Bauwich kann oftmals nicht genutzt werden, da das Maß der dann zulässigen Höhe von 3 m bei der geforderten Neigung schnell überschritten wird. Zusätzlich stellt die Dachentwässerung von geneigten Dächern bei einer Grenzbebauung eine baukonstruktive Erschwernis dar.

Diese Problemlage soll durch den Wegfall der Festsetzung zur Dachneigung bei Nebengebäuden beseitigt werden. Da durch die vorgesehene Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Änderungsverfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

2.0 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

Die Örtlichen Bauvorschriften, die nach § 98 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden sind, gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38. Dementsprechend gilt auch für die 2. Änderung dieser Geltungsbereich.



Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung (Auszug ALK - Herausgeber LGN)

3.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Verwendung von orts- und regionstypischen Dachformen sollte für das Baugebiet „Hinteres Sandfeld“ ein harmonisches Bild der Dachlandschaft erzielt werden. Diese Anforderung galt für die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden, wobei bezüglich der Neigung unterschiedliche Werte einzuhalten waren. Die getroffene Regelung führte jedoch dazu, dass in einer Vielzahl von Einzelfällen eine erschwerte Umsetzung beim Bau von Nebengebäuden eintrat. Insbesondere für Carports und bei Garagen, die auf der Grundstücksgrenze errichtet werden sollten, führt die Anforderung an eine Dachneigung zu Lösungen, die baukonstruktiv wie auch unter gestalterischen Aspekten als unglücklich zu bezeichnen sind.

Da die städtebauliche Zielsetzung eines von geneigten Dächern geprägten Siedlungsbereiches vorrangig durch die Dächer der Hauptgebäude gewährleistet wird, soll die Festsetzung zu geneigten Dächern bei Nebengebäuden ersatzlos entfallen.

Gleichzeitig mit dieser Anpassung soll eine Erweiterung der Festsetzungen bezüglich der Anordnung von Anlagen zur Energiegewinnung auf Dächern erfolgen, da diese Form der Energiegewinnung eine zunehmende Bedeutung erfährt und daher nicht verhindert werden soll. Solar- oder Photovoltaikanlagen sind zukünftig allgemein zulässig, wobei die Größe auf 50% der Trauflänge einer Gebäudeseite begrenzt wird, um den Gesamteindruck der durch kleinteilige Dachsteine geprägten Dachlandschaft noch beizubehalten.

Zur Umsetzung dieser Zielsetzungen ist die Änderung der Punkte 1.2, 1.3 und 1.4 der Örtlichen Bauvorschrift notwendig.

bisherige Festsetzungen	neue Festsetzungen der 2. Änderung
<p>1.2 <i>Dachaufbauten</i> <i>Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchdächer etc. sowie Dacheinschnitte sind bis zu 50 % der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig.</i></p>	<p>1.2 <i>Dachaufbauten</i> <i>Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchdächer, Anlagen zur Energiegewinnung (Solar- oder Photovoltaikanlagen) sowie Dacheinschnitte sind bis zu 50 % der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig.</i></p>
<p>1.3 <i>Dachneigung</i> <i>Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad, die der Nebengebäude mit mindestens 20 Grad auszuführen.</i></p> <p><i>Dachaufbauten und Carports sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.</i></p>	<p>1.3 <i>Dachneigung</i> <i>Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad auszuführen.</i></p> <p><i>Dachaufbauten sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.</i></p>
<p>1.4 <i>Dacheindeckung</i> <i>Für die Dacheindeckung sind nur kleinteilige Dachsteine oder -ziegel unter Ausschluss glasierter Oberflächen zulässig.</i></p>	<p>1.4 <i>Dacheindeckung</i> <i>Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind nur kleinteilige Dachsteine oder -ziegel unter Ausschluss glasierter Oberflächen zulässig.</i></p>

Unter Punkt 1.3 entfällt die Anforderung an eine Dachneigung bei Nebengebäuden, so dass diese nunmehr auch als Flachdachkonstruktionen zulässig sind. Als Folge entfällt hierdurch für solche Dächer auch die Forderung des Punkt 1.4 nach einem kleinteiligen Eindeckungsmaterial.

Obwohl von den Änderungen nur die oben genannten Unterpunkte betroffen sind, werden zur besseren Übersicht und Handhabung die gesamten Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift in dieses Änderungsverfahren einbezogen.

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 Verkehrsweesen, 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.)