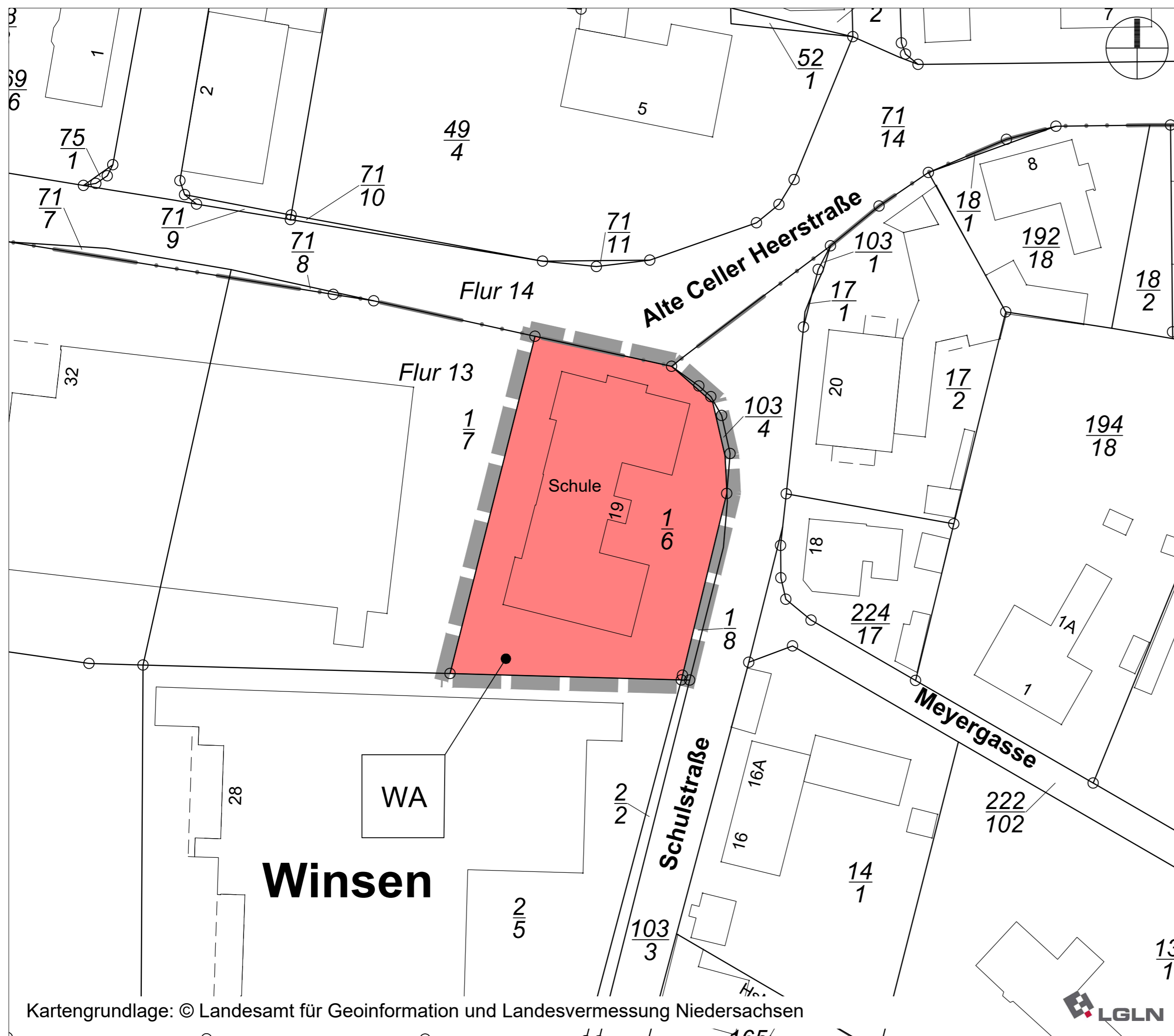


TEIL A PLANZEICHNUNG

M 1 : 500



Kartengrundlage: © Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



TEIL B PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO)

2. Sonstige Planzeichen, Nachrichtliche Darstellungen

- räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Bemaßung in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

§ 2 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) Nr. 3 Satz 4 BauNVO)

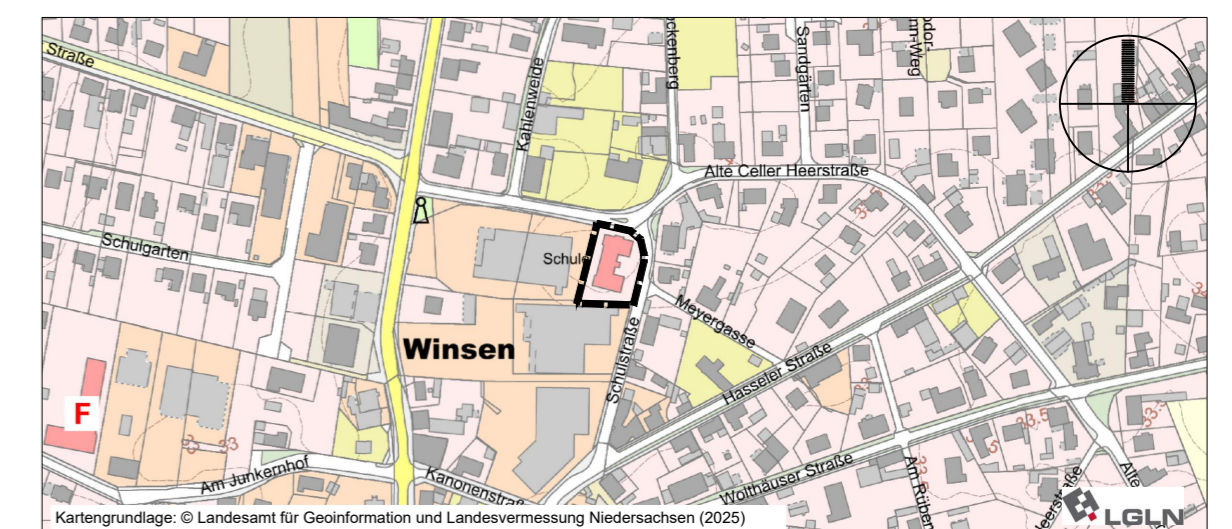
In dem WA-Gebiet darf die Grundflächenzahl (GRZ) durch die Anlage von Stellplätzen und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

HINWEISE

Unselbstständige Änderung

Die nicht von dieser 1. Änderung betroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 "Lebensmitteleinzelhandel Poststraße" sind weiterhin anzuwenden.

§ 1 der hier vorliegenden textlichen Festsetzungen ersetzt § 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes.



Übersichtsan

M 1 : 5.000

Gemeinde Winsen (Aller)



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 54 "Lebensmitteleinzelhandel Poststraße" gem. § 13a BauGB -unselbstständige Änderung-

Abschrift

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B). Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).



VERFAHRENSVERMERKE

<p>Planunterlage</p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1: 1.000, Gemarkung Winsen (Aller), Flur 13 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p> <p>© 2025 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.01.2025). 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.</p> <p>Celle, den 10.03.2025</p> <p>gez. Crause (ÖbVI)</p>	<p>Präambel und Ausfertigung</p> <p>Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Lebensmitteleinzelhandel Poststraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzungsbeschluss. Dem Bebauungsplan wurde eine Begründung (Teil C) beigefügt.</p> <p>Winsen (Aller), den 17.03.2025</p> <p>gez. Oelmann Bürgermeister</p>	<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 11.07.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Lebensmitteleinzelhandel Poststraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 28.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Winsen (Aller), den 17.03.2025</p> <p>gez. Oelmann Bürgermeister</p>		
<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 21.11.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.11.2024 bis einschließlich 03.01.2025 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Winsen (Aller), den 17.03.2025</p> <p>gez. Oelmann Bürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 13.02.2025 gem. § 10 (1) BauGB als Satzungsbeschluss. Eine Begründung wurde beigefügt (§ 9 (8) BauGB).</p> <p>Winsen (Aller), den 17.03.2025</p> <p>gez. Oelmann Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 20.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Mit dem Datum der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Winsen (Aller), den 17.03.2025</p> <p>gez. Oelmann Bürgermeister</p>	<p>Verletzung von Vorschriften</p> <p>Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Winsen (Aller), den</p> <p>gez. Oelmann Bürgermeister</p>	<p>Planverfasser</p> <p>Für den Planentwurf und die Plananfertigung:</p> <p> stadtplanung Olaf Schramme dipl.-Ing. stadtplanung Opferstraße 9, 32423 Minden Tel.: 0571 972695-96 Fax: 0571 972695-98</p> <p>Minden, den 17.02.2025</p> <p>gez. Schramme O. Schramme</p> <p>Baunutzungsverordnung</p> <p>Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).</p>