

GEMEINDE WINSEN (ALLER) - WINSEN - "OERTZEHEIDE NORD II" - NR. 40

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 zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau land 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 zulässig.

3.0 Trauf- und Firsthöhen

Die Traufhöhe eingeschossig zulässiger Bebauung darf maximal 3,75 m und die Firsthöhe maximal 8,5 m betragen. Die Werte sind zur jeweils nächstgelegenen Verkehrsfläche zu messen.

Von dieser Regelung sind Sonderbauten wie Zwerchhäuser und sonstige Dachaufbauten nicht betroffen, wenn ihre Längenausdehnung geringer ist als 50 % der ihr direkt zugeordneten Gebäudeseite.

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

4.1 Brandschutzstreifen - Privates Baugrundstück

Es sind nur Laubbaumpflanzungen und Hecken zulässig.

4.2 Brandschutzstreifen - Öffentliche Grünfläche

Folgende Einzelmaßnahmen sind einzuhalten:

Herrichtung eines 4 m breiten Wundstreifens für Feuerwehrfahrzeuge.

Gegebenenfalls sind Löschwasserstellen entlang dieses Weges anzulegen - Absprache mit der Feuerwehr erforderlich -.

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

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

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

Der natürlich aufkommende Aufwuchs von Kiefern ist zu entfernen.

5.0 Regelungen für die Anlage und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

5.1 Anlage

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

5.2 Erhaltung

Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls mit Nachpflanzungen aufzufüllen.

5.3 Pflanzenarten

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

Für Baumpflanzungen sind Laubbäume mit einem Stammumfang größer 10 cm zu verwenden.

5.4 Baumdurchmesser sind in Brusthöhe gleich 1,30 m zu messen.

6.0 Natur und Landschaft

Für die als Baugebiet im Plan festgesetzten Baugrundstücke gelten die nachfolgenden Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Bei der Bebauung ist zu beachten:

Der Baumbestand (Stammumfang > 79 cm) ist zu erhalten soweit er nicht im Bereich zulässiger Bauten liegt oder der Abstand zwischen Baum und der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand weniger als 5,0 m beträgt.

Bei natürlichem Abgang und für die nach vorstehender Regelung gefällten Bäume sind Laubbaumpflanzungen mit einem Stammumfang > 10 cm vorzunehmen.

7.0 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft - Oberflächenwasser -

Die innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwasser sind über einen Sandfilter dem Grundwasser zuzuführen.

Die innerhalb der Grundstücke als Stellplatz oder Garagenzufahrten befestigten Flächen sind an die öffentliche Oberflächenentwässerung anzuschließen.

GESTALTUNGSREGELUNGEN

1.0 Dächer

1.1 Dachform

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

1.2 Dachaufbauten

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

1.3 Dachneigung

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

Dachaufbauten sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen.

1.4 Dacheindeckung

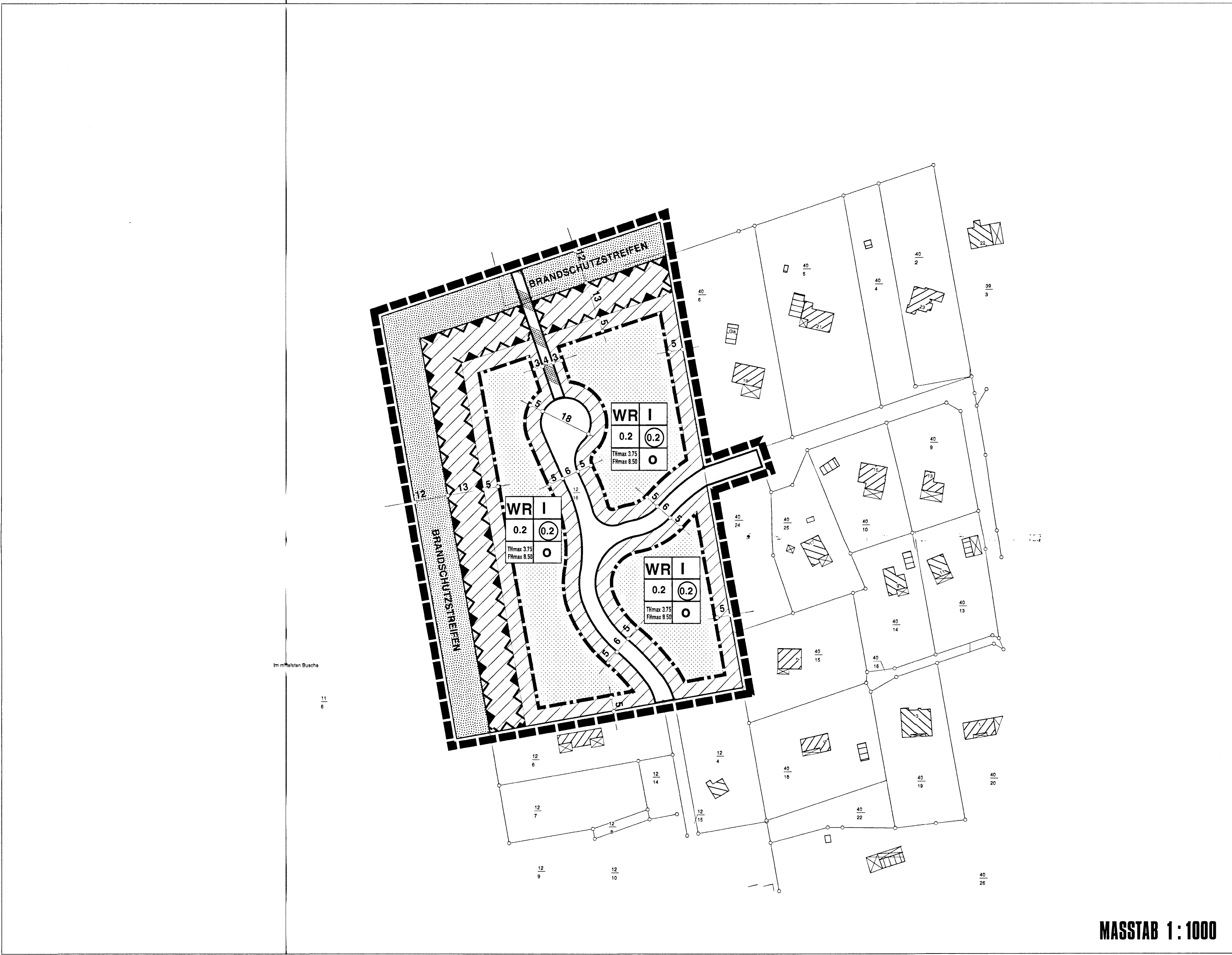
Für die Dacheindeckung sind nur kleinteilige Dachsteine oder -ziegel unter Ausschluss glasierter Oberflächen zulässig.

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



VERFAHRENSVERMERKE

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. 40 "Oertzeheide Nord II", OT Winsen 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.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet von der Planungsgemeinschaft P&R
Hannover, den 12.02.2005
gez. Volker Petersen

Vervielfältigungsvermerk

Kartengrundlage:
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Katasteramt Celle: L4-50/2003
Gemarkung: Winsen (Aller)
Flur: 9
Maßstab: 1 : 1.000

Übereinstimmungsvermerk

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.02.2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zubildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 06.10.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Oertzeheide Nord II" OT Winsen beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.04.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 18.04.2000 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 15.06.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung haben vom 23.06.2000 bis 24.07.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 16.12.2005 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.

Veröffentlichung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 23.03.06 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan tritt damit am 23.03.06 in Kraft.

Mängel der Abwägung - Form- und Verfahrensfehler

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Winsen (Aller) Nr. 40 "Oertzeheide Nord II" sind Mängel der Abwägung, Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Winsen (Aller), den 23.03.2006

[Signature]
GEMEINDE WINSEN (ALLER)
Bürgermeister
LANDKREIS CELLE

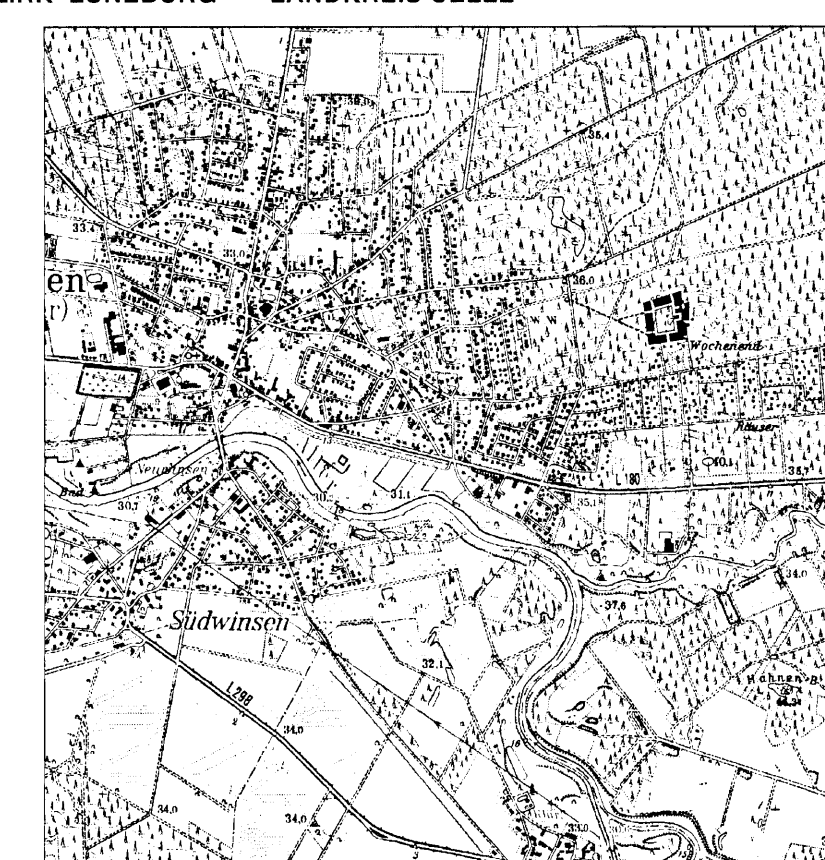
PLANVERFASSER	DATUM	GEZ.	GEPR.	V-STAND
HANNOVER, DEN 20.02.2006	02/2006	GE	P	nach § 3.2

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

GEMEINDE WINSEN (ALLER) 40 00

REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

ORTSSTIEL WINSEN B-PLAN NR. 40 - 00 "OERTZEHEIDE NORD II"



Winsen (Aller), den 19.12.2005
[Signature]
GEMEINDE WINSEN (ALLER)
Bürgermeister
LANDKREIS CELLE

Celle, den 23.03.2006
[Signature]
GEMEINDE WINSEN (ALLER)
Bürgermeister
LANDKREIS CELLE

Winsen (Aller), den 19.12.2005
[Signature]
GEMEINDE WINSEN (ALLER)
Bürgermeister
LANDKREIS CELLE

Winsen (Aller), den 19.12.2005
[Signature]
GEMEINDE WINSEN (ALLER)
Bürgermeister
LANDKREIS CELLE

Winsen (Aller), den 19.12.2005
[Signature]
GEMEINDE WINSEN (ALLER)
Bürgermeister
LANDKREIS CELLE

Winsen (Aller), den 23.03.06
[Signature]
GEMEINDE WINSEN (ALLER)
Bürgermeister
LANDKREIS CELLE