

VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS.3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DER §§ 56 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (NGO) HAT DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 36 "ÖRTZEHEIDE SÜD", OT WINSEN (ALLER) 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 06.04.2001

(L.S.) GEZ. BUCHHEISTER
(BÜRGERMEISTER)

(L.S.) IM AUFTRAG
GEZ. WALTER
(GEMEINDEDIREKTOR)

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERK

KARTENGRUNDLAGE: FLURKARTENWERK
FLUR
MASSTAB 1 : 1000

VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS FÜR DIE GEMEINDE WINSEN (ALLER) ERTEILT DURCH Ö.B.V.I. RIEMANN-MEYER
AM _____
AZ.:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) HAT IN SEINER SITZUNG AM 18.01.2000 DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 36 "ÖRTZEHEIDE SÜD" OT.WINSEN (ALLER) BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS §2 ABS. 1 BauGB AM 15.06.2000 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

WINSEN (ALLER), DEN 06.04.2001

(L.S.) IM AUFTRAG
GEZ. WALTER
(GEMEINDEDIREKTOR)

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 _____

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) HAT IN SEINER SITZUNG AM 05.09.2000 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 16.11.2000 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES, DER BEGRÜNDUNG UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG HABEN VOM 27.11.2000 BIS 28.12.2000 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WINSEN (ALLER), DEN 06.04.2001

(L.S.) IM AUFTRAG
GEZ. WALTER
(GEMEINDEDIREKTOR)

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 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 zulässig.

3.0 Trauf- und Firsthöhen

Die Traufhöhe eingeschossig zulässiger Bebauung darf maximal 3,5 m und die Firsthöhe maximal 10,0 m betragen. Die Werte sind zur jeweils nächstgelegenen Verkehrsfläche zu messen.

Von dieser Regelung sind Sonderbauteile 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 - Priv.Baugrundstück
Es sind nur Laubbaumanpflanzungen und Hecken zulässig.

4.2 Brandschutzstreifen - Öff.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. Aufkommende Nadelhölzer sind zu entfernen.

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

5.0 Regelungen für die Anlage und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Anlage:

Die im Bebauungsplan festgesetzten 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.

Pflanzenarten:

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

Für Baumanpflanzungen sind Laubbäume mit einem Stammumfang größer als 16 cm zu verwenden.

6.0 Natur und Landschaft

Die in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind entsprechend nachfolgenden Maßgaben, die der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft dienen, zu gestalten.

Maßnahmenbereich 1:

Die Flächen sind zu pflegen und es sind Entwicklungsmöglichkeiten für Mischwald zu schaffen.

Erhaltung aller Alteichen, Auslichten der Waldkiefeln, Schonung einzelner, gesunder Exemplare.

Maßnahmenbereich 2:

Bei der Bebauung ist zu beachten:

Der Baumbestand (Stammumfang > 60 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 Laubbaumanpflanzungen mit einem Stammumfang größer als 16 cm vorzunehmen.

GESTALTUNGSREGELN

1.0 Dächer

1.1 Dachform

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Walm- oder 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

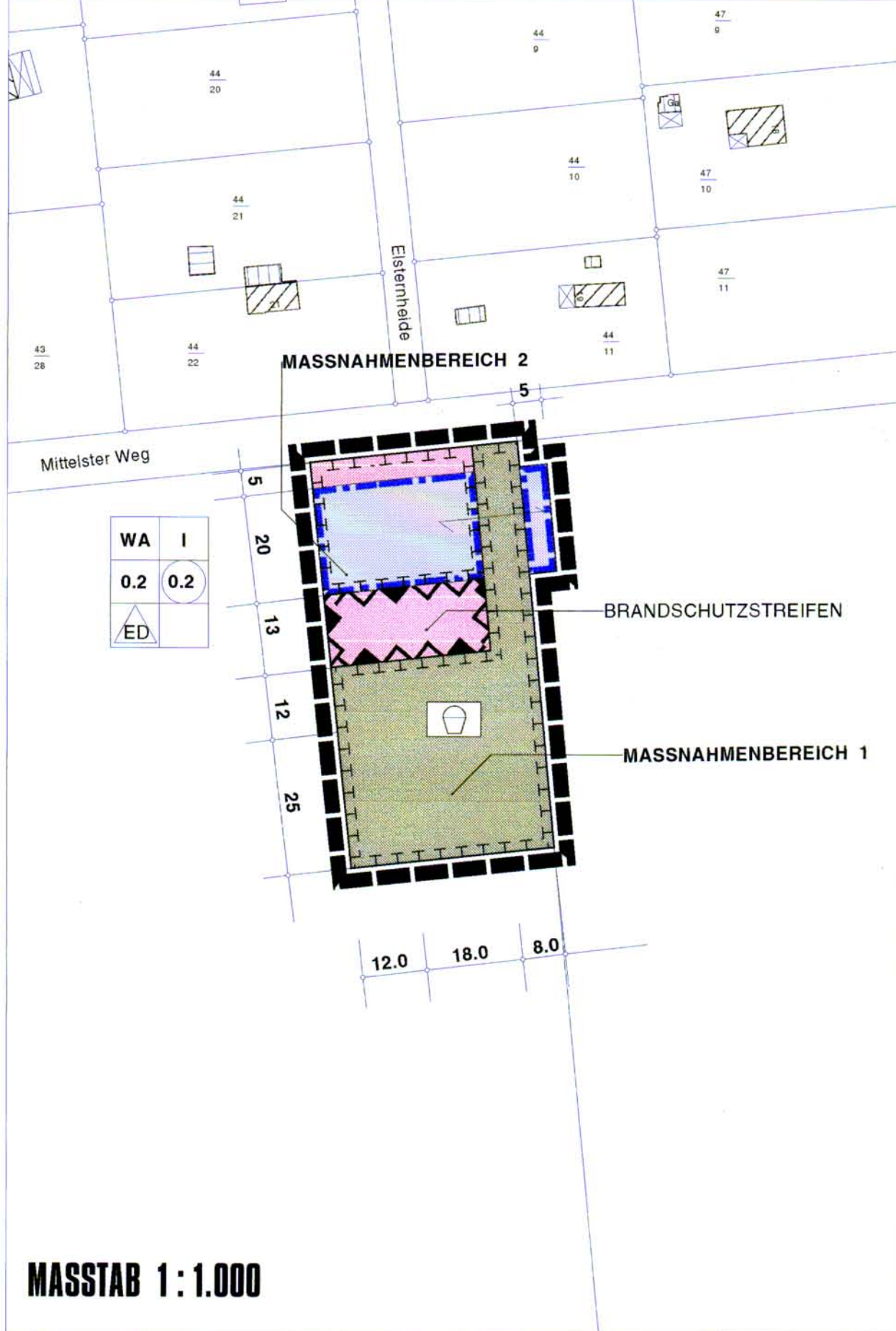
Für die Dacheindeckung sind nur kleinteilige Dachsteine oder -ziegel unter Ausschluss glasierter Oberflächen zulässig.

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 - ZEICHNERISCH FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
0.2 GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ
0.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ

BAUWEISE, BAUGRENZEN

ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

NATUR UND LANDSCHAFT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG

GRÜNFLÄCHEN - ÖFFENTLICH

KINDERSPIELPLATZ

BRANDSCHUTZ

BRANDSCHUTZ MASSNAHMENBEREICH - PRIVAT

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) HAT IN SEINER SITZUNG AM 05.04.2001 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 06.04.2001

(L.S.) IM AUFTRAG
GEZ. WALTER
(GEMEINDEDIREKTOR)

VERÖFFENTLICHUNG

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 10(3) BAUGB AM 20.04.2001 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS CELLE BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN TRITT DAMIT AM 20.04.2001 IN KRAFT.

WINSEN (ALLER), DEN 23.04.2001

(L.S.) IM AUFTRAG
GEZ. WALTER
(GEMEINDEDIREKTOR)



GEMEINDE WINSEN (ALLER)

36 01

REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

ORTSTEIL WINSEN (ALLER)

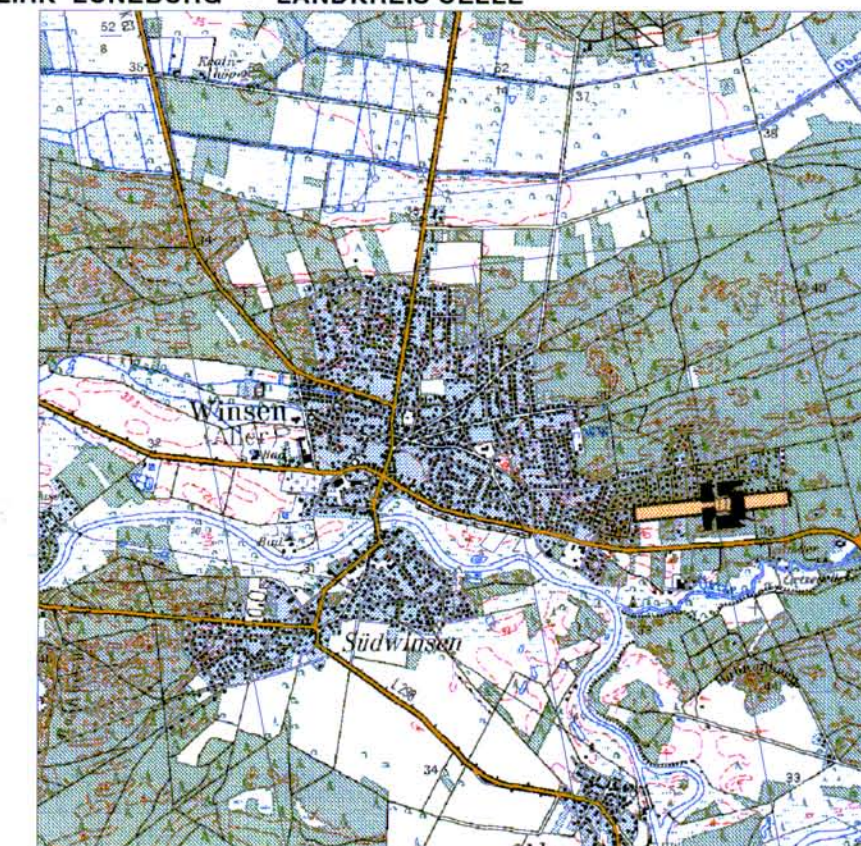
B-PLAN NR. 36
1. ÄNDERUNG

"ÖRTZEHEIDE SÜD"

MIT ÖRTLICHER
BAUVORSCHRIFT
ZUR GESTALTUNG

STAND 14.8.2001

ÜBERSICHT M 1 : 25000



MÄNGEL DER ABWÄGUNG

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH IN-KRAFTTRETENDES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WINSEN (ALLER), DEN _____

(L.S.) _____
(GEMEINDEDIREKTOR)

FORM- UND VERFAHRENSFEHLER

INNERHALB EINES JAHRES NACH IN-KRAFTTRETENDES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WINSEN (ALLER), DEN _____

(L.S.) _____
(GEMEINDEDIREKTOR)



PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

HANNOVER

OLBERSSTRASSE 2
TEL. 0511 - 83 58 60

30 519 HANNOVER
FAX. 0511 - 838 67 68

0 10 20 40 60
MASSTAB 1 : 1.000

