

Übersichtskarte

Ausschnitt aus: ALK

Bebauungsplan Nr. 36 „Oertzeheide-Süd“ - 2. Änderung mit Örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan und Begründung

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
TEIL I: B-PLAN NR. 36 „OERTZEHEIDE-SÜD“, 2. ÄNDERUNG	3
TEIL II: BEGRÜNDUNG	8
1.0 Ziele und Zwecke der Planung	9
2.0 Umweltbelange.....	9
3.0 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	10
4.0 Textliche Festsetzungen und Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift	10

TEIL I: B-PLAN NR. 36 „OERTZEHEIDE-SÜD“, 2. ÄNDERUNG
(mit Örtlicher Bauvorschrift)

Textliche Festsetzungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 36 „Oertzeheide-Süd“, zuletzt geändert durch die 1. Änderung vom 20.04.2001.

§ 2 Inkrafttreten der 2. Änderung

(§ 8 Abs. 3 BauGB)

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung werden der Teil B - Textliche Festsetzungen unter Nummer „1.0 Art der baulichen Nutzung“ und die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung unter den Nummern „1.2 Dachaufbauten“, „1.3 Dachneigung“ und „1.4 Dacheindeckung“ des Bebauungsplanes Nr. 36 „Oertzeheide-Süd“ in der Fassung der 1. Änderung unwirksam und durch die Festsetzungen dieser 2. Änderung unter § 3 Nr. „1.0 Art der baulichen Nutzung“ und unter § 4 Nr. „1.2 Dachaufbauten“, „1.3 Dachneigung“ und Nr. 1.4 „Dacheindeckung“ ersetzt.

Alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Regelungen der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Oertzeheide-Süd“ in der Fassung der 1. Änderung vom 20.04.2001 sind nicht Bestandteil dieser 2. Änderung und bleiben unverändert in Kraft.

§ 3 Teil B – Textliche Festsetzungen wird wie folgt neu gefasst:

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.

(Hinweis: Die anderen Festsetzung unter Teil B – Textliche Festsetzungen sind nicht Bestandteil dieser 2. Änderung)

§ 4 Teil B - Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung wird wie folgt neu gefasst:

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

1.0 Dächer

1.1 Dachform

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

(Hinweis: Diese Festsetzung ist nicht Bestandteil dieser 2. Änderung)

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: Diese Festsetzung ist nicht Bestandteil dieser 2. Änderung)

Hinweis

Rechtsgrundlage

Für die Festsetzungen dieser Bebauungsplan-Änderung gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.4.1993 (BGBl. S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, BGBl. III 213-1- 6).

Altablagerung Nummer 351 024 4 012

210 m nordwestlich des Planungsbereiches befindet sich die Altablagerung mit der Altablagerungsnummer 351 024 4 012. Bei einer Grundwassernutzung ist der Zweckverband Abfall Wirtschaft Celle zu beteiligen und die Grundwasserqualität zu prüfen. Auskünfte über Altstandorte, Rüstungsaltslasten und flächige, schädliche Bodenveränderungen erteilt der Landkreis Celle.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. IS. 3316) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 18.05.2006 (Nds.GVBl. S. 2003), sowie der §§ 56, 97 und 98 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) diesen Bebauungsplan Nr. 36 „Oertzeheide-Süd“ – 2. Änderung, bestehend aus den Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung gem. § 9 (8) BauGB beschlossen. Das Verfahren wurde gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, auf den Umweltbericht und die Zusammenfassende Erklärung wurde verzichtet.

Winsen (Aller), den 20.12.2010

gez. i.V. Walter

Bürgermeister

(L.S.)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.03.2010 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Oertzeheide-Süd“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Winsen (Aller), den 20.12.2010

gez. i.V. Walter

Bürgermeister

(L.S.)

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.03.2010 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Oertzeheide-Süd“ und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Oertzeheide-Süd“ mit Örtlicher Bauvorschrift und der Begründung haben vom 26.03.2010 bis einschließlich 27.04.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden fand mit Schreiben vom 25.03.2010 statt.

Winsen (Aller), den 20.12.2010

gez. i.V. Walter

Bürgermeister

(L.S.)

Planverfasser

Der Bebauungsplan sowie die Begründung wurden ausgearbeitet vom
Planungsbüro Petersen, Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover.

Hannover, den 20.12.2010

gez. Silvia Petersen

Petersen

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Winsen(Aller) hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Oertzeheide-Süd“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 56 i.V.m. §§ 97 und 98 NBauO in seiner Sitzung am 17.12.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie der dazugehörigen Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) zugestimmt.

Winsen (Aller), den 20.12.2010

gez. i.V. Walter

Bürgermeister

(L.S.)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Oertzeheide-Süd“ wurde nach § 10 BauGB am 27.01.2011 im Amtsblatt Nr. 2 für den Landkreis Celle bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Oertzeheide-Süd“ ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Winsen (Aller), den 28.01.2011

gez. i.V. Walter

Bürgermeister

(L.S.)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Oertzeheide-Süd“ 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 ____:____:_____

Bürgermeister

(L.S.)

TEIL II: BEGRÜNDUNG

1.0 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 36 „Oertzeheide-Süd“ ist am 26.08.1999 in Kraft getreten und wurde mit der 1. Änderung vom 20.04.2001 in einem kleinen Teilbereich an aktuelle Planungserfordernisse angepasst.

Der rechtskräftige Bebauungsplan beschränkt bisher die „Art der Nutzungen“ für die Allgemeinen Wohngebiete – WA auf die unter § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Wohngebäude / die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe / Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke). Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden dagegen per textlicher Festsetzung ausgeschlossen.

In der Vergangenheit wurde jedoch mehrfach der Wunsch vorgetragen, u.a. nicht störende gewerbliche Nutzungen (z.B. ein kleines Büro) in das eigengenutzte Wohnhaus zu integrieren. Dieses ist nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich. Soweit derartige Nutzungen die Wohnbebauung nicht stören und der städtebaulichen Ordnung nicht entgegenstehen, sollen künftig mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ ausnahmsweise zulässig sein.

Weiterhin 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 bisher geforderten Dachneigung von mindestens 20 Grad schnell überschritten wird. Zusätzlich stellt die Dachentwässerung von geneigten Dächern bei einer Grenzbebauung eine baukonstruktive Erschwernis dar. Dieses Problem soll mit dieser 2. Änderung durch den Wegfall der Festsetzung zur Dachneigung bei Nebengebäuden beseitigt werden.

Gleichzeitig sollen zur Nutzung erneuerbarer Energien auch entsprechende Anlagen wie z.B. Solar- oder Photovoltaikanlagen ermöglicht werden.

Da durch diese Änderungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

2.0 Umweltbelange

Bei der vorliegenden Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird gemäß § 13 (3) von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen.

Weiterhin sind mit der Änderung keine Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG verbunden, so dass die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich ist.

Sonstige negative Auswirkungen sind aufgrund der Geringfügigkeit der 2. Änderung ebenfalls nicht zu erwarten.

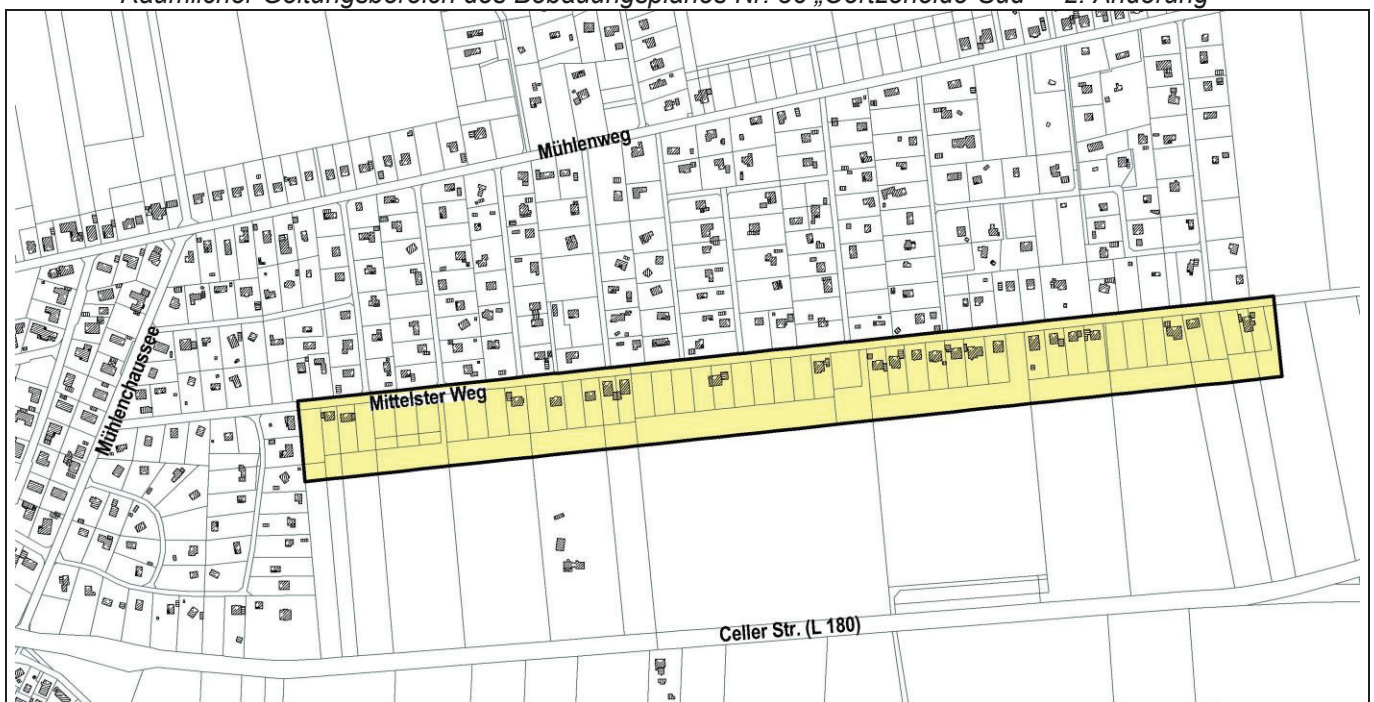
3.0 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Die 2. Änderung umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 36 „Oertzeheide-Süd“, zuletzt geändert durch die 1. Änderung vom 20.04.2001.

Das Plangebiet liegt im Osten der bebauten Ortslage von Winsen nördlich der Celler Straße (L 180). Die Baugrundstücke werden von Norden über den „Mittelster Weg“ erschlossen. Im Norden und Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 41 „Wohngebiet Oertzeheide“ an diesen Bebauungsplan an. Im Süden und Osten begrenzen Waldflächen den Geltungsbereich.

Die Abgrenzung ist aus der nachfolgenden Karte ersichtlich.

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Oertzeheide-Süd“ – 2. Änderung



4.0 Textliche Festsetzungen und Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift

Textliche Festsetzungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan schließt bisher alle unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus. Dieses sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

Während die drei letztgenannten Nutzungsarten (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) wegen der von ihnen ausgehenden Beeinträchtigungen und des Flächenbedarfs in diesem Allgemeinen Wohngebiet auch weiterhin ausgeschlossen bleiben sollen, können mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes künftig „Betriebe des Beherbergungsgewer-

bes“ und „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie sich in die städtebauliche Situation des Baugebietes einfügen. Dieses ist gegeben, wenn z.B. in das eigengenutzte Wohnhaus ein Büro für einen Heimarbeitsplatz oder eine vergleichbare gewerbliche Nutzung eingerichtet werden soll, von dem keine Störungen für die Nachbarschaft zu erwarten sind.

Um die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulassen zu können, ist die Änderung der textlichen Festsetzung unter „1.0 Art der Nutzung“ erforderlich.

Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift

Durch die Verwendung von orts- und regionstypischen Dachformen sollte für das Baugebiet „Oertzeheide-Süd“ zusammen mit dem benachbarten Baugebiet „Oertzeheide“ ein harmonisches Bild der Dachlandschaft erzielt werden. Diese Anforderung gilt bisher für die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden, wobei bezüglich der geforderten Minstdachneigung unterschiedliche Werte einzuhalten sind.

Die getroffene Regelung führt jedoch dazu, dass in einer Vielzahl von Einzelfällen eine erschwerte Umsetzung beim Bau von Nebengebäuden eintritt. Insbesondere für Carports, die nicht in Holzkonstruktion erstellt werden, und bei Garagen, die auf der Grundstücksgrenze errichtet werden sollen, 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 aus erneuerbaren Energien (Sonne) 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.

Unter Punkt 1.3 entfällt die Anforderung an eine Dachneigung für Nebengebäuden, zu denen auch Garagen und Carports zählen. Damit sind nunmehr für diese baulichen Anlagen generell Flachdachkonstruktionen zulässig. Als Folge entfällt hierdurch für solche Flachdächer auch die Forderung des Punktes 1.4 nach einem kleinteiligen Eindeckungsmaterial aus Dachsteinen oder -ziegeln.

Zur Umsetzung dieser vorgenannten Zielsetzungen ist die Änderung der Festsetzungen zur Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung notwendig.

Textliche Festsetzungen	
bisherige Festsetzungen	neue Festsetzungen der 2. Änderung
<p>1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO).</p>	<p>1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.</p>

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

Gemeinde Winsen (Aller)
Winsen (Aller), den 20.12.2010

gez. i.V. Walter

Bürgermeister

(L.S.)