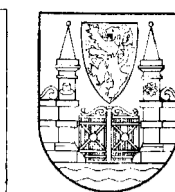


# GEMEINDE WINSEN (ALLER) - BEBAUUNGSPLAN NR: 36 "ÖRTZEHEIDE SÜD"

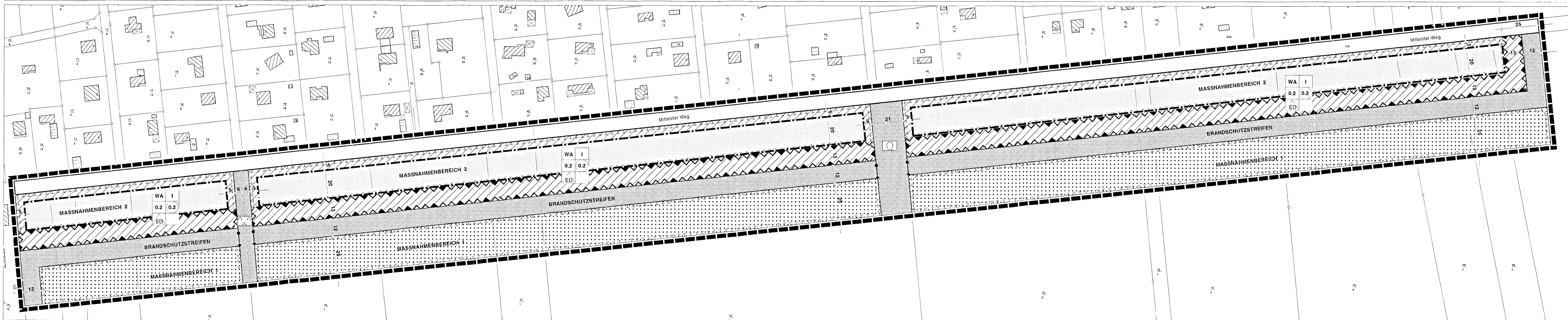


GEMEINDE WINSEN (ALLER)

LANDKREIS CELLE - REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG

TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

MASSTAB 1:1.000



## VERFAHRENSVERMERKE

PRAAMBEL	ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	ANZEIGE
AUFGRUND DES § 1 ABS.3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DER §§ 58 UND 59 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (NGO) HAT DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) DEN BEBAUUNGSPLAN 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.	DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM MAI 1994). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE NEU ZUBILDENDEN GRENZEN LASSEN SICH EINWANDFREI IN DIE ÖRTLICHKEIT ÜBERTRAGEN.	DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) HAT IN SEINER SITZUNG AM 06.10.1998 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES, DER ENTWURFSBEGRIÜNDUNG 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 12.11.1998 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES, DER BEGRÜNDUNG UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG HABEN VOM 19.11.1998 BIS 22.12.1998 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.	DIE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG IST NACH § 11 ABS. 1 UND 3 BAUGB IN DER FASSUNG VOM 09.12.98 IN VERBINDUNG MIT §§ 58 UND 97 NBAUO AM 27.07.99 ANGEZEIGT WORDEN.  FÜR DIE BAUVORSCHRIFT WURDE EINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUGB NICHT GELTEND GEMACHT.

WINSEN (ALLER), DEN 22.04.1999 (L.S.) gez. BUCHHEISTER (BÜRGERMEISTER)	CELLE, DEN 23.12.1999	WINSEN (ALLER), DEN 22.04.1999	CELLE, DEN 05.08.1999
(L.S.) gez. STÖVER (GEMEINDEDIREKTOR)	gez. MEYER	(L.S.) gez. STÖVER (GEMEINDEDIREKTOR)	(L.S.) gez. I.A. OTTE (LANDKREIS CELLE)

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERK	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	SATZUNGSBESCHLUSS	BEITRITTSBESCHLUSS
KARTENGRUNDLAGE: FLURKARTENWERK FLUR MASSTAB 1:1000  VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS FÜR DIE GEMEINDE WINSEN (ALLER) ERTEILT DURCH Ö.B.V.I. RIEMANN-MEYER  AM MAI 19994 AZ.:	DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) HAT IN SEINER SITZUNG AM 21.04.1994 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 36 "ÖRTZEHEIDE SÜD" OT WINSEN (ALLER) BESCHLOSSEN.  DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 07.12.1995 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.	DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) HAT IN SEINER SITZUNG AM 22.04.1999 NACH PRÜFUNG DER BEDEKENEN UND ANREGUNGEN NACH § 3 ABS.2 BAUGB DEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG NACH § 10 BAUGB, DIE BEGRÜNDUNG NACH § 9 (b) BAUGB SOWIE DIE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG NACH § 97 ABS. 1 SATZ 1 NBAUO BESCHLOSSEN.  VON DIESER REGELUNG SIND SONDERBAUTEILE WIE ZWERCHHÄUSER UND SONSTIGE DACHAUFBAUTEN NICHT BETROFFEN, WENN IHRE LÄNGENAUSSDEHNUNG GERINGER IST ALS 50 % DER IHR DIREKT ZUGEORNETEN GEBÄUDESEITE.	DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) IST IN SEINER SITZUNG AM _____ DEN IN DER GENEHMIGUNGSVERFÜGUNG VOM _____ AZ.: _____ AUFGEFÜHRTEN AUFLAGEN/ MASSGABEN/ AUSNAHMEN BEIGETRETEN. DER BEBAUUNGSPLAN HAT ZU VORWEGEN DER AUFLAGEN/ MASSGABEN VOM _____ BIS _____ ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

WINSEN (ALLER), DEN 22.04.1999	WINSEN (ALLER), DEN 22.04.1999	WINSEN (ALLER), DEN _____
(L.S.) gez. STÖVER (GEMEINDEDIREKTOR)	(L.S.) gez. STÖVER (GEMEINDEDIREKTOR)	(L.S.) _____ (GEMEINDEDIREKTOR)

## TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG (§§ 56 UND 97 NBAUO)

- 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 BauNVO**  
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 Firshöhen**  
Die Traufhöhe eingeschossig zulässiger Bebauung darf maximal 3,5 m und die Firshöhe 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 BauNVO**  
Für Baumpflanzungen sind Laubbäume mit einem Stammumfang größer als 16 cm zu verwenden.
- 4.1 Brandschutzstreifen - Privates Baugrundstück**  
Es sind nur Laubbaumpflanzungen und Hecken zulässig.
- 4.2 Brandschutzstreifen - Öffentliche Grünfläche**  
Folgende Einzelmaßnahmen sind einzuhalten:  
- Errichtung 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.
- 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 Baumpflanzungen 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

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	NATUR UND LANDSCHAFT
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	GRÜNFLÄCHEN - ÖFFENTLICH
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	PARKFLÄCHE
GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ	KINDERSPIELPLATZ
GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ	WALDFLÄCHE
BAUWEISE, BAUGRENZEN	BRANDSCHUTZ
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	BRANDSCHUTZ MASSNAHMENBEREICH - PRIVAT
BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 UND 23 BAUNVO)	BRANDSCHUTZFLÄCHE ÖFFENTLICH
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	SONSTIGE FESTSETZUNGEN
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH	GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	

## GEMEINDE WINSEN (ALLER) 36

REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

**ORTSTEIL WINSEN (ALLER)**

**B-PLAN NR. 36 - 00 "ÖRTZEHEIDE SÜD"**

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

ÜBERSICHT M 1:25000

VERÖFFENTLICHUNG	FORM- UND VERFAHRENSFEHLER
DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 26.08.1999 IM AMTSBLATT FÜR DEN LK CELLE BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN TRITT DAMIT AM 26.08.1999 IN KRAFT.	INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
WINSEN (ALLER), DEN 15.09.1999	WINSEN (ALLER), DEN _____
(L.S.) gez. STÖVER (GEMEINDEDIREKTOR)	(L.S.) _____ (GEMEINDEDIREKTOR)

PLANVERFASSER	DATUM	BEARB.	GEPR.	V-STAND
PLANUNGSGEMEINSCHAFT P&R HANNOVER, DEN _____	9/98	sr	P	3,2

**P&R** PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTBAU  
HANNOVER  
OLBERSSTRASSE 2 30119 HANNOVER  
TEL. 0511 - 83168 60 FAX. 0511 - 838 67 68 MASSTAB 1:1.000