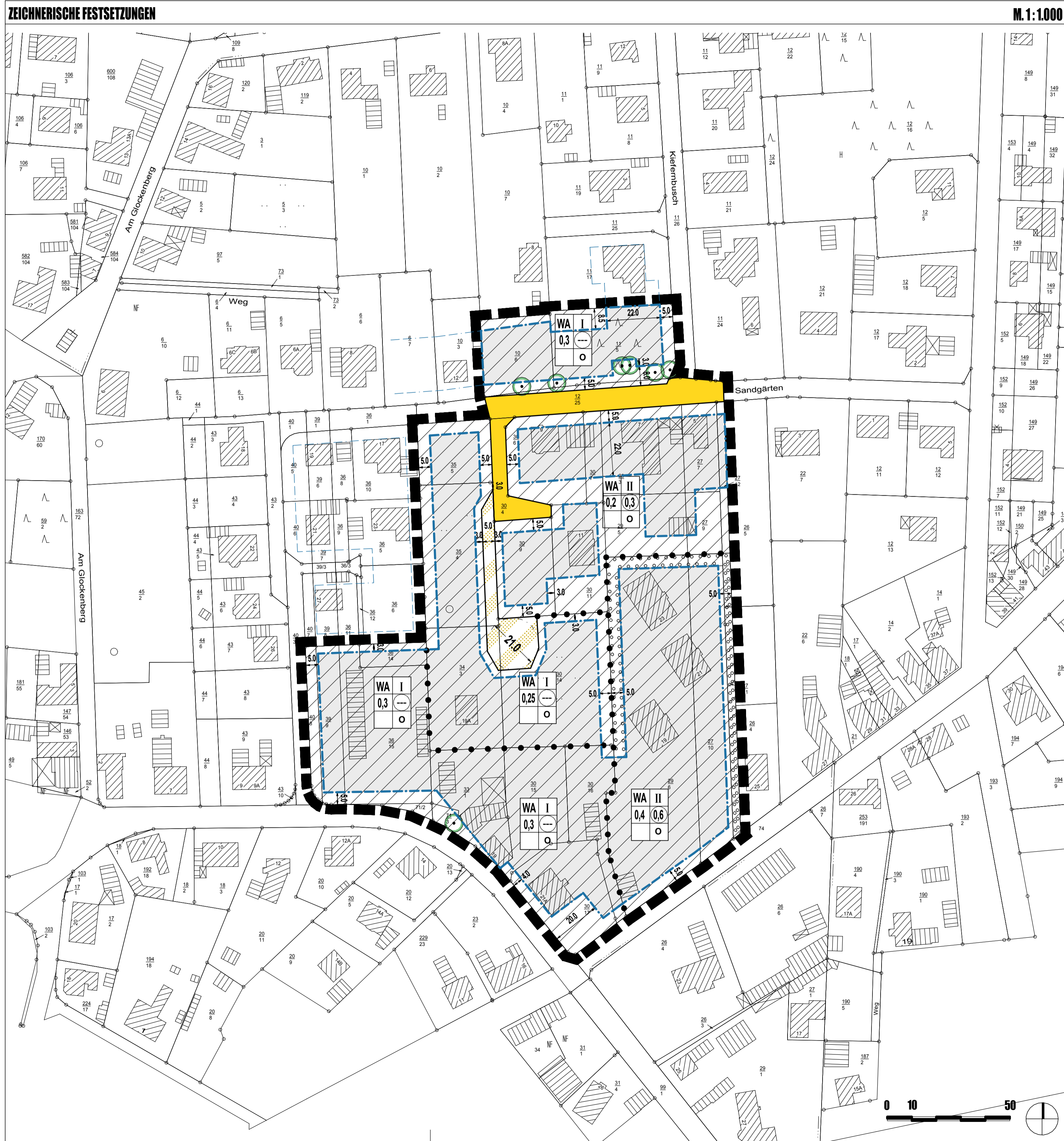


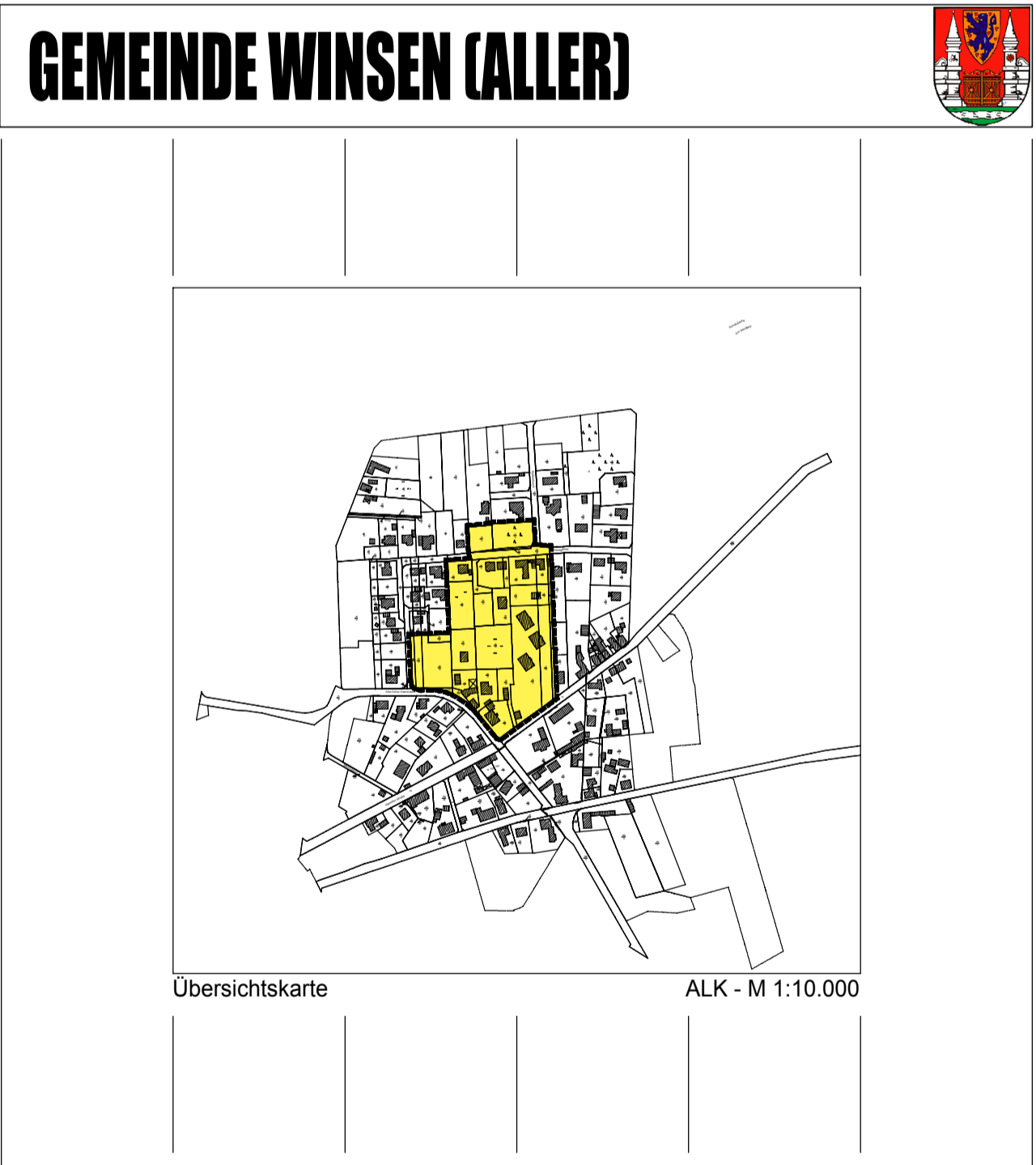
VERFAHRENSVERMERKE	
<p>Präambel</p> <p>Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 6 u. 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) sowie der §§ 56, 97 und 98 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) diesen Bebauungsplan Nr. 12 - 7. Änderung "Sandgärten" bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.</p> <p>Winsen (Aller), den 17.02.2006</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.09.2005 über die Stellungnahmen beraten, dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.09.2005 bis einschließlich 31.10.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.09.2005 beteiligt.</p> <p>Winsen (Aller), den 17.02.2006</p>
<p>gez. Hemme Bürgermeister (L.S.)</p>	<p>gez. Hemme Bürgermeister (L.S.)</p>
<p>Vervielfältigungsvermerke</p> <p>Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (AK) Katastramt Celle, L4-116/2005 Gemarkung Winsen, Flur 14 Maßstab: 1 : 1.000</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 15.04.2005)</p> <p>Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.</p> <p>Vermessungs- und Katasterbehörde Celle - Katasteramt - Celle, den 02.03.2006 Im Auftrag</p> <p>gez. Rabe Katasteramt Celle (L.S.)</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Örtliche Bauvorschrift gemäß § 56 BauNVO i.V.m. §§ 97 u. 98 NBauO in seiner Sitzung am 16.02.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie der dazugehörigen Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) zugestimmt.</p> <p>Winsen (Aller), den 17.02.2006</p>
<p>gez. Petersen Petersen (L.S.)</p>	<p>gez. Hemme Bürgermeister (L.S.)</p>
<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.02.2005 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Sandgärten" beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Winsen (Aller), den 17.02.2006</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde nach § 10 BauGB am 09.02.2006 im 1. Amtsblatt Nr. 2 des Landkreises Celle bekannt gemacht.</p> <p>Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.</p> <p>07.06.2006 Winsen (Aller), den 07.06.2006 *1 geändert am 07.06.2006 in: 02.06.2006 *2 geändert am 07.06.2006 in: 10</p> <p>gez. Hemme Bürgermeister (L.S.)</p>
<p>gez. Hemme Bürgermeister (L.S.)</p>	<p>Winsen (Aller), den ____ 200__</p> <p>gez. Hemme Bürgermeister (L.S.)</p>



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
<p>(Die Nummerierung der Textlichen Festsetzungen der 7. Änderung basiert auf den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12.)</p> <p>1.0 Art der baulichen Nutzung</p> <p>1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete "WA" sind alle nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.</p> <p>1.2 Mischgebiet - M Die Festsetzung entfällt ersatzlos</p> <p>2.0 Nebenanlagen Die Festsetzung entfällt ersatzlos</p> <p>3.0 Höhen der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB) Die Firsthöhe der Gebäude ist auf 11 m begrenzt. Die Werte sind lotrecht zur Oberkante der Fahrbahnhälfte der nächstgelegenen Verkehrsfläche zu messen.</p> <p>4.0 Pflanzfestsetzungen</p> <p>4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Der in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzstreifen ist als mindestens 3,0 m breiter freiwachsender Gehölzstreifen aus standortgerechten, im Naturraum heimischen Laubböden auszuführen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbäum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.</p> <p>4.2 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) Die festgesetzten Einzelbaumstandorte nördlich der Straße "Sandgärten" (Eichen - Quercus robur/ Linde - Tilia) und an der Alten Celler Heerstraße (Eiche - Quercus robur) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.</p> <p>5.0 Pflanzarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Für alle Anpflanzungen sind standortheimische Bäume und Sträucher in Anlehnung an die nachfolgende Liste zu verwenden:</p>	<p>1. Bäume I. Ordnung Acer platanoides - Spitzahorn, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Fagus sylvatica - Buche, Fraxinus excelsior - Esche, Quercus robur - Stieleiche, Tilia platyphyllos - Sommerlinde</p> <p>2. Bäume II. Ordnung Acer campestre - Feldahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Sorbus aucuparia - Eberesche, Prunus avium - Vogelkirsche</p> <p>3. Sträucher Cornus avellana - Haselnuss, Cornus sanguinea - Hartnagel, Crataegus monogyna - Weißdorn, Rhamnus fruticosa - Faulbaum, Salix caprea - Salweide, Ilex aquifolium - Stechpalm, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, Sambucus racemosa - Traubenholunder, Viburnum opulus - gem. Schneeball</p> <p>4. Straßenbäume I. Ordnung Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Quercus robur - Stieleiche, Tilia cordata - Winterlinde</p> <p>5. Straßenbäume II. Ordnung Acer campestre - Feldahorn, Betula pendula - Sandbirke, Carpinus betulus - Hainbuche, Sorbus aucuparia - Eberesche</p> <p>6.0 Geh-/Fahr-/Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Die Festsetzung entfällt ersatzlos</p> <p>7.0 Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes - Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Das anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb des Plangebietes vollständig zu versickern bzw. zu verdunsten. Die dafür notwendigen Flächen sind auf den jeweiligen Grundstücken vorzuhalten.</p> <p>8.0 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Wohnweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. Nr. 21 BauGB) Für die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Wohnweg ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu sichern.</p> <p>9.0 Aufhebung von Festsetzungen (§ 2 Abs. 1 BauGB)</p> <p>Mit Inkrafttreten dieser 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden für den räumlichen Geltungsbereich dieses Planes die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 in der Fassung der 6. Änderung unwirksam.</p>

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
Art der baulichen Nutzung	WA Allgemeines Wohngebiet - WA
Maß der baulichen Nutzung	0,25 Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 Geschossflächenzahl (GFZ) II Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze
Bauweise, Baugrenzen	O offene Bauweise Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Wohnweg
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu erhaltender Einzelbaum
Sonstige Planzeichen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
HINWEISE	Rechtgrundlage Für die Festsetzungen dieser Satzung gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. Nr. 14/1995, S. 199) zuletzt geändert durch die Fassung vom 10.02.2003.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT	
<p>(§ 9 (4) BauGB und §§ 56,97 und 98 NBauO)</p> <p>1.0 DÄCHER</p> <p>1.1 Dachform Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Walmdach, Krüppelwalm- oder Zeltächer auszuführen.</p> <p>1.2 Dachaufbauten Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchdächer/-giebel, Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. wie Solar- oder Photovoltaikanlagen) etc. sowie Dacheinschnitte sind insgesamt bis zu 50 % der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite zulässig.</p> <p>1.3 Dachneigung Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad anzulegen.</p> <p>Nebengebäude und 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>2.0 EINFRIEDUNGEN</p> <p>Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur als Steinmauer, als lebende Hecke oder als Holzzaun mit vertikaler Gliederung errichtet werden.</p> <p>Die Höhe der Einfriedungen auf den Grenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 1,4 m, bezogen auf die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.</p>	
<p>HINWEIS - EXTERNE KOMPENSATION</p> <p>Die externe Kompensationsmaßnahme erfolgt auf der gemeindeeigenen Poolfläche "Bannetzer Moor" Teilfläche F05 (ca. 440 m²). Die Ackerfläche wird in extensives Grünland umgewandelt und nur einmal jährlich gemäht.</p> <p>Die Zuordnung und Absicherung erfolgt durch Eintrag in das ÖKOKONTO "Bannetzer Moor".</p>	



BEBAUUNGSPLAN NR. 12 - 7. Änderung "Sandgärten"	
(mit örtlicher Bauvorschrift)	
DATUM	STAND
01.11.2005	§ 10 (1) BauGB - Satzung
PLANUNGSBÜRO PETERSEN - AM UHRTURM 1-3 - 30519 HANNOVER - TEL 0511 - 838 73 62	