

GEMEINDE W I N S E N (A L L E R) K R E I S C E L L E

3. Ä N D E R U N G D E S B E B A U U N G S P L A N E S

===== N R . 1 4 > W e s t l . d . S a n d s t r a ß e <

Inhalt : S a t z u n g s t e x t
Ü b e r s i c h t s k a r t e 1 : 2 5 0 0
B e g r ü n d u n g
V e r f a h r e n s v e r m e r k e

39,6

39,4

W I N S E N (A L L E R)



38,8



F A S S U N G V O N : 9 . 2 . 8 7 - 1 4 . 4 . 8 7 / 3 . 7 . 8 7 - 3 . 9 . 8 7

URSCHRIFT

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds.GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der NGO vom 13.10.1986 (Nds. GVBl. S. 323), hat der Rat der Gemeinde W i n s e n (Aller) diese dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr.14 „Westlich der Sandstraße“, bestehend aus Satzungstext und einer Übersichtskarte Maßstab 1:2.500, als S a t z u n g b e s c h l o s s e n :



W i n s e n (A.), den 10.11.1987

Hinsch
Hinsch
Bürgermeister

Linde
Linde
Gemeindedirektor

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr.14 in der zur Zeit nach erfolgter 1. und 2. Änderung gültigen Fassung, siehe auch Übersichtskarte i.M. 1:2500 auf Seite 2 (dunkel umrandetes Plangebiet zwischen Wolthäuser Straße, Sandstraße, Brauckmanns Kerkstieg und Ottenweg).

§ 2 Geänderte Festsetzungen

Folgende Ausweisungen des Maßes der baulichen Nutzung werden geändert :

- a) Die Grundflächenzahl wird von bisher 0,2 erhöht auf 0,3 ;
- b) Die Geschoßflächenzahl wird von bisher 0,2 erhöht auf 0,3 ;
- c) Die Zahl der Vollgeschosse wird von bisher II (Höchstgrenze) vermindert auf I.

§ 3 Übrige Festsetzungen

Alle weiteren Festsetzungen bleiben wie in der zur Zeit gültigen Planfassung (Altplan einschließlich 1. und 2. Änderung).

Die offene B a u w e i s e wird jetzt ausdrücklich als Ausweisung genannt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung ihrer A n z e i g e sowie des Ortes und der Zeit ihrer öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

A n l a g e zu § 1 (Geltungsbereich) auf der folgenden Seite

ÜBERSICHTSKARTE MASSTAB 1:2500

Räumlicher Geltungsbereich (vergröß.DGK5)

Herausgeber der Deutschen Grundkarte
1:5000 = Katasteramt Celle Blatt Nr.
3325/10 Ausgabe 1985. Der Gemeinde ist
Vervielfältigung zu eigenen, nicht ge-
werblichen Zwecken gestattet (Nds.Verm-
Katastergesetz v. 02.07.1985)



B e g r ü n d u n g

1. Allgemeine Begründung /
Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Nachdem der Bebauungsplan Nr.14 aus dem Jahr 1966 zwei Teiländerungen erfahren hat, bei denen erstens ein Gehweg zwischen Wendeplatz und Wolthäuser Straße ausgewiesen und zweitens ein anfangs im Nordwesten geplanter Kinderspielplatz wieder in Wohngebiet verändert wurden, soll jetzt für sein Gesamtgebiet eine höhere Ausnutzung zugelassen werden. Die vor über 20 Jahren für eine möglichst aufgelockerte Besiedlung gedachte niedrige Geschößflächenzahl von 0,2 erscheint nicht mehr angebracht. Das gilt auch für die gleich hoch seinerzeit festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl). Zugleich soll aber zur Beibehaltung des Ortsbildes, das hier und in der näheren Umgebung geprägt wird durch eingeschossige Bauten mit allenfalls ausgebauten Dachgeschossen, die früher ausgewiesene Geschößzahl II vermindert werden in I.

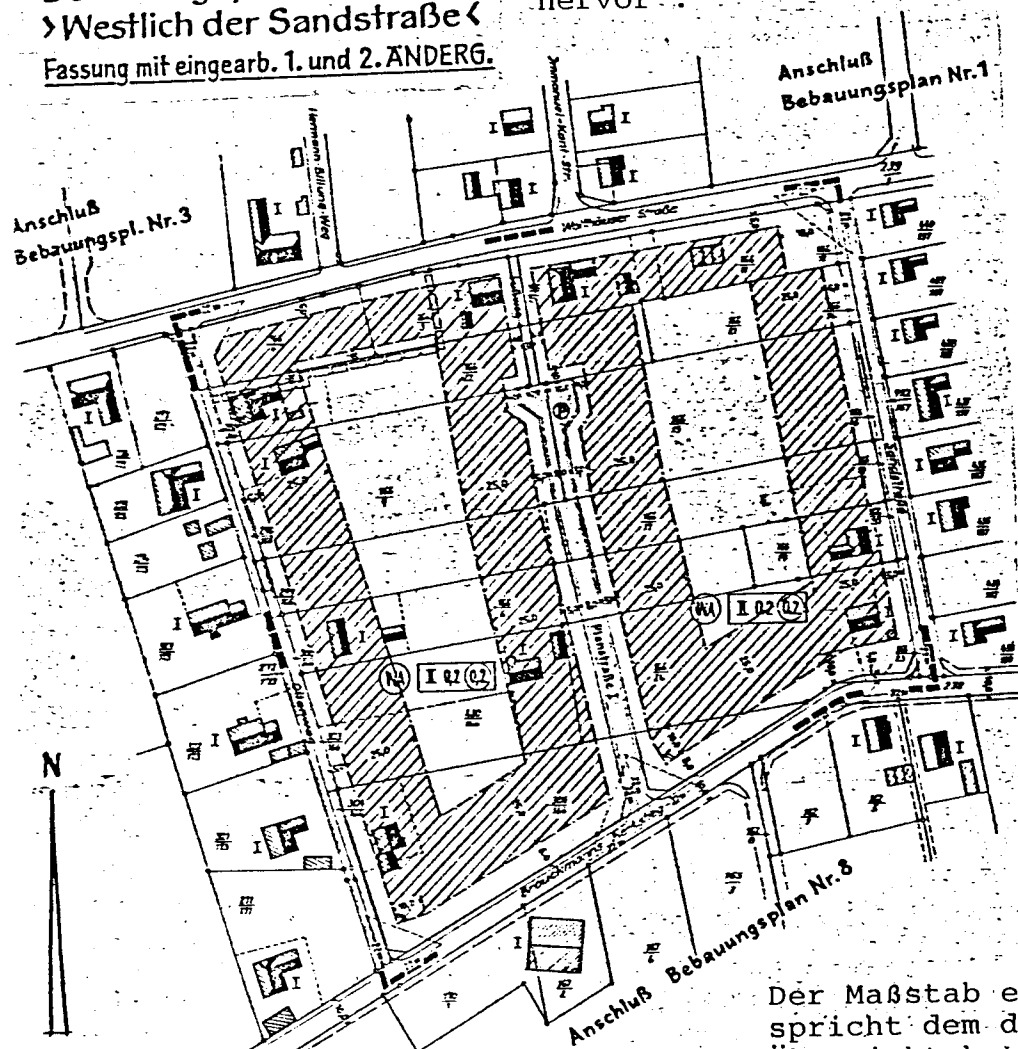
Der Flächennutzungsplan stellt in seiner wirksamen Fassung für dieses Gelände WA/GFZ 0,3 dar, sodaß die künftigen Ausweisungen des Bebauungsplanes mit der vorbereitenden Bauleitplanung übereinstimmen.

WINSEN (ALLER)

KREIS CELLE

Bebauungsplan Nr.14
Westlich der Sandstraße
Fassung mit eingearb. 1. und 2. ÄNDERG.

Die zur Zeit geltenden Festsetzungen und der Umfang des Plangebietes NR.14 gehen aus der hier eingefügten Verkleinerung hervor :



M. 1:1000
(verkl.) 2500

Der Maßstab entspricht dem der Übersichtskarte auf der Seite 2

2. Besonderer Zweck der Änderungsplanung

Die beiden Ausnutzungszahlen GRZ und GFZ sollen etwas erhöht werden, damit für die Verwirklichung von Aus- und Neubauten bestehender Wohnhäuser sowie für Neubauten auf den noch freien Teilflächen im Umfang heute üblicher und anspruchsvollerer Einfamilienhäuser ausreichend Spielraum vorliegt. Dadurch soll dem Landverbrauch an den Rändern der Siedlungsflächen entgegengewirkt werden, der bei allzu aufgelockerter Siedlungsweise im Inneren entsteht. Gleich hoch sind beide werte festgesetzt - wie schon bisher -, damit auch Bauherren mit rein ebenerdigen Häusern in den Genuß der vollen zulässigen 3/10 ihrer Grundstücksflächen kommen. Die Zahl 0,3 entspricht der Darstellung des allgemeinen Nutzungsmaßes aus dem zur Zeit wirksamen Flächennutzungsplan.

Die Zahl der Vollgeschosse ist vermindert auf eins, damit die bestehende Siedlungsstruktur aus überwiegend eingeschossigen Wohnhäusern auch bei An- und weiteren Neubauten erhalten bleibt. Seinerzeit war ein Grund für die Ausweisung von „II“ die Absicht, bei äußerlich eingeschossig angelegten Bauten - von denen 1965/66 schon neun im Planbereich standen - den vollen Dachgeschoßausbau zu ermöglichen. Da das aber ohne zusätzliche Festsetzungen über Gebäudehöhen (Traufhöhe oder First) die Möglichkeit von voll zweigeschossigen Bauten mit dann noch ausbaubaren Dächern ergibt, soll zur Wahrung des Ortsbildes die genannte Reduzierung auf „I“ festgesetzt werden. Dabei ist nach der Nds. Bauordnung immer noch ein Dachausbau bis zu 2/3 der Erdgeschoßflächen zulässig.

Alle übrigen Festsetzungen sollen unverändert bleiben, der Satzungstext nennt lediglich zur Klarstellung die Bauweise noch als offene. Das galt seinerzeit auf Grund der Fassung 1962 der BauNVO automatisch (§ 22 Absatz 1 Satz 2).

3. Auswirkungen

Trotz der positiven Auswirkung auf die Baumöglichkeiten mit diesen um je 50 % höheren GRZ- und GFZ-Werten werden die Zahl im Plangebiet möglicher Wohneinheiten und damit Einwohner nur sehr gering ansteigen. Deshalb sind keine merkbaren Wirkungen auf die Infrastruktur der Gemeinde anzunehmen (Verkehrsnetz / Versorgung / Entsorgung / Verwaltung / Schulen / Dienstleistungen / etc.). Die verkleinerte Zahl zulässiger Vollgeschosse wird den Erhalt des Siedlungsbildes sichern, was hier in ganz naher Nachbarschaft zum inzwischen entstandenen Museumshof noch wichtiger sein muß als in anderen Teilgebieten des Ortes.

4. Verfahren

Wegen der textlich einwandfrei faßbaren Änderungsfestsetzungen ist dieser Plan nicht mit der sonst üblichen Zeichnung 1:1000 ausgearbeitet worden. Er besteht aus dem Satzungstext, bei dem zum räumlichen Geltungsbereich eine Vergrößerung aus der Grundkarte als Übersicht benutzt wird, und erhält die vorgeschriebenen Textteile Präambel und Verfahrensvermerke sowie eine Begründung. Zu dieser gehört hier ein ebenfalls auf 1:2500 maßstabveränderter Altplan (von 1:1000 verkleinert), in den die beiden bisher erfolgten Teil-Änderungen eingearbeitet wurden. Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wäre nach der Beratung in den Gemeindegremien in den Entwurf eingearbeitet worden (siehe Absatz Nr.5 Seite 5).

Dieser wird den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeschickt. Deren Antworten und nach Beratung und Abwägung ggf. in Festsetzungsänderungen oder -Ergänzungen sich niederschlagende Hinweise, Anregungen, Forderungen ergeben die noch einmal einen Monat lang öffentlich zu jedermanns Einsichtnahme ausliegende Fassung.

5. Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung

Es sind keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht worden, der Entwurf geht deshalb unverändert in das Beteiligungsverfahren gemäß § 2(5) BBauG (Begründungsabschnitte ab Nr.5 vervollständigt).

6. Versorgung und Entsorgung

Das Änderungsgebiet ist an sämtliche Leitungen, Netze und Anlagen der Versorgung und für die Entsorgung angeschlossen, die noch freien Geländeteile werden nach Ausbau des Dünenweges (Fortsetzg. und Wendeplatz) gleichfalls erfaßt. Ver- und Entsorgung sind damit gesichert.

7. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens

Die eingetroffenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange enthielten weder Bedenken noch Anregungen, Forderungen oder Hinweise, die zu Festsetzungsänderungen Anlaß gegeben hätten.

8. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Es sind weder Anregungen noch Bedenken geäußert worden.

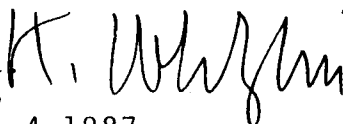
Die Plan-Begründung entspricht
(bis auf den Abschnitt Nr.8 >Ergebn.d.öff.Auslegung< der
Entwurfs-Begründung.

Verfahrensvermerke

AUSGEARBEITET im Auftrage und im
Einvernehmen mit der Gemeinde
W i n s e n (A l l e r) durch
HANNOVER, den 9.2.1987

Begründung ab
Nr.5 vervollst
für Verf.gemäß
§ 2(5)BBauG 14.4.1987
und für Auslegung durch
Absatz 7 am 03.07.1987
für Satzungsbeschl. durch
Absatz 8 am 01.09.1987.

DIPL. ING. K. WLOTZKA
ARCHITEKT/ORTSPLANER
ARCH.-K. NDS. EL. NR. 50
TILLYSTRASSE 4 B
3000 HANNOVER 91



Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 23.06.1987 den Entwürfen des Planes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs.6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.07.1987 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Entwürfe der 3. Änderung Bebauungsplan NR.14 und der Begründung haben vom 27.07. bis zum 28.08.1987 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.



Winsen (A.), den 10.11.1987

Linde
Linde
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 03.09.1987 zur Kenntnis genommen, daß Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB nicht vorgebracht worden sind, er hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes NR.14 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.



Winsen (A.), den 10.11.1987

Hinsch
Hinsch
Bürgermeister

Linde
Linde
Gemeindedirektor

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes NR.14 ist dem Landkreis Celle am 10.11.1987 gemäß § 11 Abs.1 BauGB angezeigt worden. Dieser hat am 02.02.1988 (A.Z.: 622-21-28-14) erklärt, daß keine Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht wird / ~~hat innerhalb von 3 Monaten nach Eingang der Anzeige keine Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.~~

Winsen (A.), den 198

Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs.3 BauGB ist im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 3 vom 10.03.1988 gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht worden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes NR. 14 ist damit am 10.03.1988 in Kraft getreten.

Winsen (A.), d. 198

Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.14 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei ihrem Zustandekommen gemäß § 214 Abs.1 Nr. 1 + 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

W i n s e n (A.), den 198

Gemeindedirektor

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.14 sind Abwägungsmängel gemäß § 215 Abs.1 Nr.2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

W i n s e n (A.), den 199

Gemeindedirektor