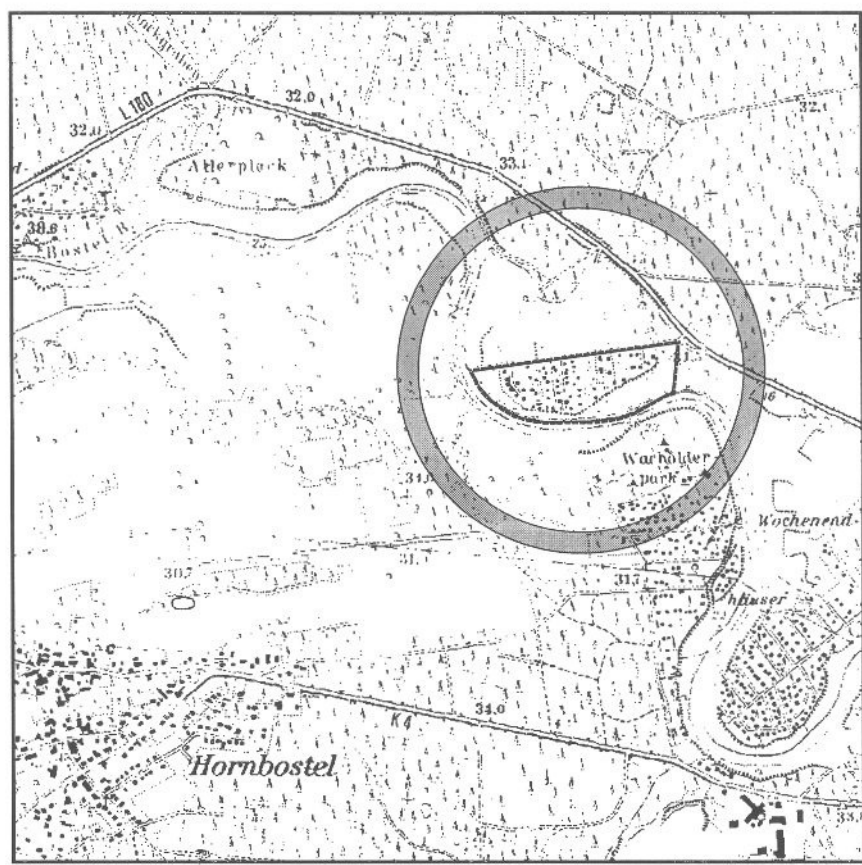


REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

WINSEN (ALLER) B-PLAN NR. 10

"WOCHENENDHAUS- GEBIET WESTOHE" 4. ÄNDERUNG



ÜBERSICHTSKARTE M 1: 25.000

Urschrift

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AUSGEARBEITET VON DER:
PLANUNGSGEMEINSCHAFT P & R
OLBERSSTRASSE 2 30519 HANNOVER TEL. 0511/83 58 60

DATUM	GEZ.	GEPR.	V-STAND	ÄNDERUNG
27.05.1997	SR	MM		

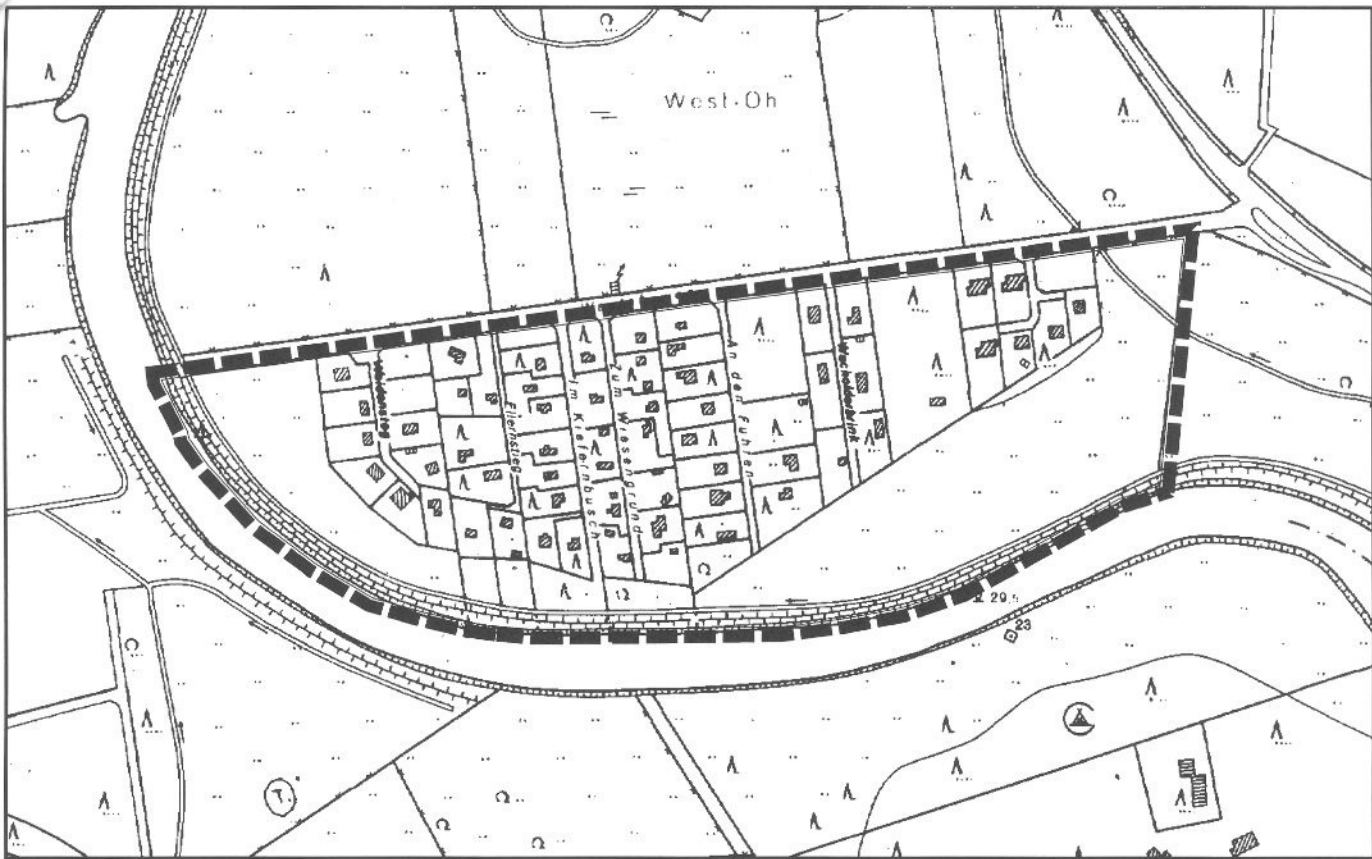
DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM 14.12.1998 IM AMTSBLATT f.d. Landkreises Celle Nr. 15 BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN TRITT DAMIT AM 14.12.1998 IN KRAFT.

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

WINSEN (ALLER), DEN 28.01.1999
(L.S.)
(GEMEINDEDIREKTOR)

WINSEN (ALLER), DEN 24.01.2000
(L.S.)
(GEMEINDEDIREKTOR)





GELTUNGSBEREICH M 1: 5.000

3.0 ERFORDERNIS DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

Die Gemeinde Winsen (Aller) besitzt seit Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung, die deutlich über den im Landkreis üblichen Werten liegt (Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Winsen (Aller) von 1970 bis 1992 $\Rightarrow + 52,5 \%$; im Landkreis im gleichen Zeitraum $\Rightarrow + 7,9 \%$). Zurückzuführen ist diese Entwicklung wesentlich auch auf die günstige Verkehrsanbindung sowie auf die geographische Lage in der Nähe mehrerer Mittel- und Oberzentren und den interessanten Natur- und Landschaftsraum. Vorherrschende Wohnform ist das freistehende Einfamilienhaus. Die Nachfrage nach Wohnbauland kann derzeit durch qualifiziertes Bauland nicht abgedeckt werden.

Neben den Wohnnutzungen verfügt die Gemeinde Winsen (Aller) über überdurchschnittlich viele Bereiche für Freizeitnutzungen, wie z.B. Wochenendhausgebiete. Der interessante Natur- und Landschaftsraum mit großem Waldbestand und Flußläufen, wie der Aller, besitzt eine große Anziehungskraft weit über das Gemeindegebiet hinaus. Die stetige Nachfrage nach entsprechenden Nutzungen hat in früherer Zeit

zur Ausweisung weiterer entsprechender Nutzungsbereiche geführt. Vorhandene Nutzungsansätze, wie Wochenendhausgebiete, wurden vergrößert bzw. aufgewertet. Die Entwicklung bzw. der Wunsch nach weiteren und höherwertigen Nutzungen (Anpassung der baulichen Nutzungsbereiche und -dichte sowie des Komforts an heutigen Standard und Bedarf) ist nicht abgeschlossen.

Neben den vorbeschriebenen Wohn- und Freizeitnutzungen hat sich in der Gemeinde Winsen (Aller), neben der Land- und Forstwirtschaft, ein überwiegend der Gemeindecharakteristik angepaßtes Gewerbe angesiedelt. Die Gemeinde verfügt somit über Arbeitsplätze in unterschiedlichen Gewerbebereichen. Sie ist unabhängiger von konjunkturellen Schwankungen. Die Gewerbe entwickeln sich in eigenständigen Gebieten, jedoch überwiegend, entsprechend der ländlichen Struktur, innerhalb der Siedlungsgefüge in Dorf- und Mischgebieten. Zur Stärkung der Region ist es erforderlich, weitere gebietsverträgliche Gewerbe anzusiedeln und den bestehenden Betrieben bei

11.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**TEIL A****ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Änderungen an den zeichnerischen Festsetzungen erfolgen nicht.

TEIL B**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

11.1 HINWEIS AUF DIE FASSUNG DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

FÜR DAS PLANGEBIET GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER BEKANNTMACHUNG DER NEUFASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND VOM 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).

11.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SÄMTLICHE GRUNDFLÄCHEN IM GELTUNGSBEREICH FÜR EINE WOCHENENDHAUSNUTZUNG WERDEN ALS SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN, MIT DER ZWECKBESTIMMUNG WOCHENENDHAUSGEBIETE (SO WOCH), FESTGESETZT.

11.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

BEI DER BERECHNUNG DER ZULÄSSIGEN GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHE IN DEN SONDERGEBIETEN FÜR EINE WOCHENENDHAUSNUTZUNG SIND DIE FLÄCHEN AUS NICHTVOLLGESCHOSSEN NICHT MITZURECHNEN. ÜBERDACHTE FREISITZE BIS ZU 15 QM SIND AUF DIE GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHE NICHT ANZURECHNEN.

11.4 ÜBERSCHREITUNG DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

INNERHALB DER SONDERGEBIETE FÜR EINE WOCHENENDHAUSNUTZUNG DARF DIE ZULÄSSIGE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE DURCH GARAGEN UND STELLPLÄTZE MIT IHREN ZUFahrTEN UND NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BAUNVO UM BIS ZU 75 % ÜBERSCHRITTEN WERDEN. EINE WEITERE ÜBERSCHREITUNG BIS ZU 100 % IST FÜR FLÄCHEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BODENBELÄGEN MIT EINER VERSICKERUNGSFÄHIGEN FLÄCHE (Z.B. FUGENANTEIL) VON MINDESTENS 40 % ODER EINEM ABFLUSSBEIWERT VON UNTER 0,5 ZULÄSSIG.

**12.0 VERFAHRENSVERMERKE
ZUR SATZUNG**

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN VERBINDUNG MIT § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (NGO) HAT DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) DIESE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 ORTSTEIL WINSEN (ALLER) "WOCHENENDHAUSGEBIET WESTOHE", BESTEHEND AUS DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL B), ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WINSEN (ALLER), DEN 22.05.1997

BÜRGERMEISTER / GEMEINDEDIREKTOR

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) HAT IN SEINER SITZUNG AM 21.10.1993 DIE AUFSTELLUNG DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 "WOCHENENDHAUSGEBIET WESTOHE" BESCHLOSSEN.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) HAT IN SEINER SITZUNG AM 03.09.1996 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ENTWURFSBEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DEREN ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 14.11.1996 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 18.11.1996 BIS ZUM 30.12.1996 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WINSEN (ALLER), DEN 22.05.1997

GEMEINDEDIREKTOR

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) HAT IN SEINER SITZUNG AM 22.05.1997 NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN NACH § 3 ABS.2 BauGB DEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG NACH § 10 BauGB SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

WINSEN (ALLER), DEN 22.05.1997

GEMEINDEDIREKTOR

ANZEIGE

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 ABS. 1 UND 3 BauGB AM 11.8.98 ANGEZEIGT WORDEN. FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN WURDE EINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 11 ABS. 3 BauGB MIT MASSGABEN / MIT AUSNAHME DER DURCH _____ KENNTLICH GEMACHTEN TEILE NICHT GELTEND GEMACHT.

CELLE, DEN 30.10.98

(L.S.)

(LANDKREIS CELLE)

BEITRETENDER BESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) IST IN SEINER SITZUNG AM _____ DEN IN DER GENEHMIGUNGSVERFÜGUNG VOM _____ AZ _____ AUFGEFÜHRTEN AUFLAGEN/ MASSGABEN/ AUSNAHMEN BEITRETEN. DER BEBAUUNGSPLAN HAT ZUVOR WEGEN DER AUFLAGEN/ MASSGABEN VOM _____ BIS _____ ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

WINSEN (ALLER), DEN _____

(L.S.)

(GEMEINDEDIREKTOR)