


GEMEINDE WINSEN (ALLER)



Bebauungsplan Nr. 44 „Zentrum - West“ - 1. Änd. (mit Örtlicher Bauvorschrift) - im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB -

Bebauungsplan und Begründung

Datum	Verfahrensstand		
09.10.2006/ 23.11.2006	§ 10 (1) BauGB i.V.m. § 56, 97 u. 98 NBauO und § 9 (8) BauGB	Satzung Begründung zur Satzung	

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
Teil I: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Zentrum - West“		
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung	4
§ 2	Örtliche Bauvorschrift	4
§ 3	Inkrafttreten der 1. Änderung	4
	Präambel und Verfahrensvermerke	5
Teil II:		
a) Begründung (zur Änderung der Örtlichen Bauvorschrift)		
1.0	Anlass der Planänderung	8
2.0	Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung	8
3.0	Festsetzungen	9
b) Umweltbericht		11

Teil I
Bebauungsplan Nr. 44 „Zentrum - West“ – 1. Änderung
(mit Örtlicher Bauvorschrift)

Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Zentrum - West“

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Zentrum – West“.

§ 2 Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 56 BauNVO)

Mischgebiet MI 1

- 1) In dem festgesetzten Mischgebiet MI 1 sind in einer Tiefe von mindestens 10 m zur Poststraße und zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Markt-/ Parkplatz nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig. Darüber hinaus sind auch Flachdächer zulässig, wenn die Oberkante des Flachdaches den Traufpunkt des Satteldaches nicht übersteigt.
Ausgenommen von Satz 1 und 2 sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Wintergärten und Dachaufbauten.
- 2) In dem festgesetzten Mischgebiet MI 1 sind bei geneigten Dächern nur kleinformatische ziegelrote bis rotbraune Dachsteine und -ziegel zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Wintergärten und Dachaufbauten.
- 3) In dem Mischgebiet MI 1 sind bei Gebäuden mit einer Breite über 15 m die zu öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Marktplatz“ ausgerichteten Fassaden vertikal deutlich zu gliedern. Die Gliederung der Fassaden soll durch Vor- bzw. Rücksprünge oder durch Vorbauten erreicht werden.

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Paragraphen dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 2.500,00 € geahndet werden.

Bußgeldbehörde ist die Gemeinde Winsen (Aller).

§ 3 Inkrafttreten der 1. Änderung (§ 8 Abs. 3 BauGB)

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung werden die Festsetzungen der „Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung“ unwirksam. Alle anderen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 „Zentrum - West“ bleiben unverändert bestehen.

Hinweis

Rechtsgrundlage

Für die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2005 (Nds. GVBl. S. 208).

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316) i.V.m. § 40/§ 72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575, 579), sowie der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2005 (Nds. GVBl. S.208), hat der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 44 "Zentrum-West", bestehend aus den Textlichen Festsetzungen mit der Örtlichen Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.

Winsen (Aller), den 23.03.2007

gez. Hemme

Bürgermeister

(L.S.)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.09.2006 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Zentrum-West" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Winsen (Aller), den 23.03.2007

gez. Hemme

Bürgermeister

(L.S.)

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.09.2006 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und i.V.m. § 13 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 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 05.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.10.2006 bis einschließlich 14.11.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB öffentlich ausgelegen.

Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden mit Schreiben vom 11.10.2006 statt.

Winsen (Aller), den 23.03.2007

gez. Hemme

Bürgermeister

(L.S.)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Winsen(Aller) hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Zentrum-West" in seiner Sitzung am 22.03.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie der dazugehörigen Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) zugestimmt. Weiterhin wurde die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach § 97 (1) S.1 NBauO als Satzung beschlossen.

Winsen (Aller), den 23.03.2007

gez. Hemme

Bürgermeister

(L.S.)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Zentrum-West" wurde nach § 10 BauGB am 03.04.2007 im Amtsblatt Nr. 7 des Landkreises Celle bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Zentrum-West" ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Winsen (Aller), den 16.04.2007

gez. Hemme

Bürgermeister

(L.S.)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Zentrum-West" 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.)

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von dem Planungsbüro Petersen, Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover.

Hannover, den 23.03.2007

gez. S. Petersen

Petersen

Teil II
Begründung und Umweltbericht

Teil II: a) Begründung (zur Änderung der Örtlichen Bauvorschrift)

1.0 Anlass der Planänderung

Bei der Umsetzung der Planung hat sich für die festgesetzten Mischgebiete MI 1 in Zusammenhang mit der z.T. großen Bautiefe der Gebäude und den möglichen Dachausbauten zu Wohnzwecken herausgestellt, dass durch die derzeitige Fassung der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung (ÖBV) Flachdachbereiche z.B. zur Nutzung als Dachterrasse vollständig ausgeschlossen sind.

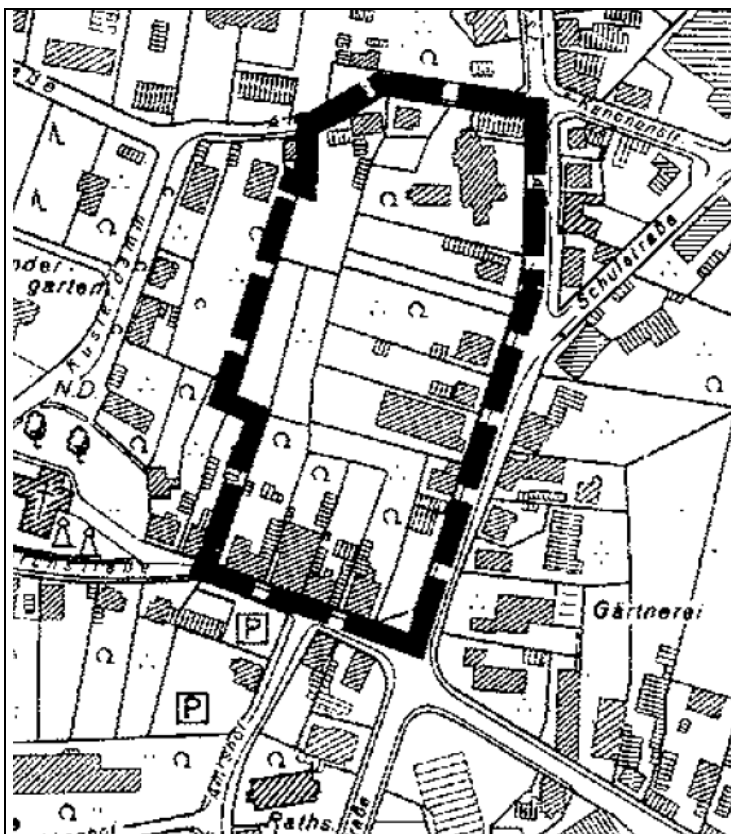
Aus diesem Grund soll die Örtliche Bauvorschrift zum B-Plan Nr. 44 im Rahmen dieser 1. Änderung angepasst werden.

Da alle anderen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen nicht verändert werden und somit die Grundzüge der Planung erhalten bleiben, kann die Änderung im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

2.0 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Zentrum – West“ in der rechtskräftigen Fassung vom 27.10.2005. Innerhalb dieses Geltungsbereiches liegen die nachfolgenden Flurstücke:

11/4, 11/5, 11/6, 13/1, 13/2, 17/2, 17/3, 17/14, 19/2, 19/7, 19/8, 20/2, 20/3, 24/3, 24/4, 27/3, 27/4, 28/8, 99/16, 121/22, 122/13, 129/76, 133/13, 134/13, 136/13, 157/13



Übersichtskarte zum räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung.

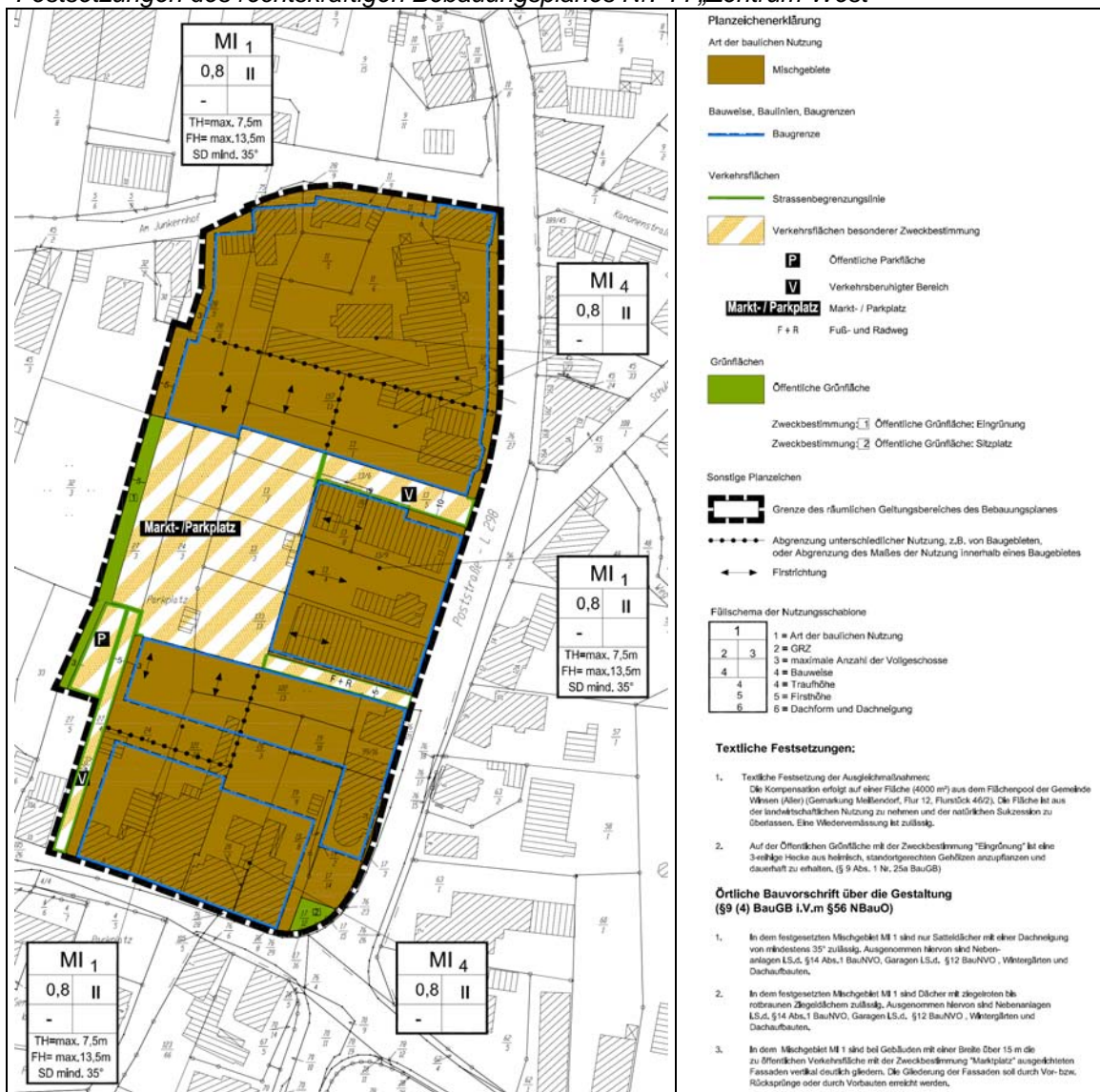
(Abbildung ohne Maßstab)

3.0 Festsetzungen

Die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde für diesen zentralen Bereich besteht zum einen in der Erhaltung und Neuschaffung von attraktiven Einzelhandels- und gewerblichen Flächen, zum anderen aber auch in der Erhaltung der heute vorhandenen Nutzungsmischung u.a. durch die Schaffung von hochwertigem Wohnraum in den oberen Geschossen. Damit soll insbesondere nach Geschäftsschluss eine Belebung des zentralen Bereiches gewährleistet bleiben und die besondere Qualität des Winsener Ortsmittelpunktes weiter gestärkt werden.

Zum heutigen Standard von attraktiven und qualitativ hochwertigen Wohnungen zählt jedoch auch die Schaffung von privaten Aufenthaltsflächen im Freien (Balkone, Terrassen, Dachterrassen). Da aber in den mit „MI 1“ gekennzeichneten Mischgebieten aufgrund der örtlichen Lage, der Erdgeschossnutzungen und der Anforderungen an die Fassadengestaltung hier weder ebenerdige Terrassen noch Balkone realisierbar sind, sollen künftig, entgegen der bisherigen Fassung der ÖBV, auf den von der Poststraße und der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Markt-/ Parkplatz nicht einsehbaren Gebäudeabschnitten auch Flachdächer zulässig sein, um hier z.B. Dachterrassen oder Freisitze zu ermöglichen.

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 44 „Zentrum-West“



Zur Umsetzung dieser Zielsetzungen ist die Änderung der Örtlichen Bauvorschrift notwendig. Durch die Gegenüberstellung der bisherigen und der neuen Festsetzungen werden die Änderungen deutlich, die ergänzten/ geänderten Textpassagen sind *kursiv* gedruckt:

bisherige Festsetzungen	neue Festsetzungen der 1. Änderung
	<p>§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung</p> <p><i>Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Zentrum – West“.</i></p>
<p>Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 56 BauNVO)</p> <p>1. In dem festgesetzten Mischgebiet MI 1 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 35 ° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Wintergärten und Dachaufbauten.</p> <p>2. In dem festgesetzten Mischgebiet MI 1 sind Dächer mit ziegelroten bis rotbraunen Ziegeldächern zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Wintergärten und Dachaufbauten.</p> <p>3. In dem Mischgebiet MI 1 sind bei Gebäuden mit einer Breite über 15 m die zu öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Marktplatz“ ausgerichteten Fassaden vertikal deutlich gliedern. Die Gliederung der Fassaden soll durch Vor- bzw. Rücksprünge oder durch Vorbauten erreicht werden.</p>	<p>§ 2 Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56 BauNVO)</p> <p>Mischgebiet MI 1</p> <p>1. In dem festgesetzten Mischgebiet MI 1 sind <i>in einer Tiefe von mindestens 10 m zur Poststraße und zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Markt-/ Parkplatz</i> nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig. <i>Darüber hinaus sind auch Flachdächer zulässig, wenn die Oberkante des Flachdaches den Traufpunkt des Satteldaches nicht übersteigt.</i> Ausgenommen von Satz 1 und 2 sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Wintergärten und Dachaufbauten.</p> <p>2. In dem festgesetzten Mischgebiet MI 1 sind <i>bei geneigten Dächern nur kleinformartige ziegelrote bis rotbraune Dachsteine und -ziegel</i> zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Wintergärten und Dachaufbauten.</p> <p>3. In dem Mischgebiet MI 1 sind bei Gebäuden mit einer Breite über 15 m die zu öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Marktplatz“ ausgerichteten Fassaden vertikal deutlich zu gliedern. Die Gliederung der Fassaden soll durch Vor- bzw. Rücksprünge oder durch Vorbauten erreicht werden.</p>
	<p>Ordnungswidrigkeit</p> <p><i>Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Paragraphen dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 2.500,00 € geahndet werden. Bußgeldbehörde ist die Gemeinde Winsen (Aller).</i></p>
	<p>§ 3 Inkrafttreten der 1. Änderung</p> <p><i>Mit Inkrafttreten der 1. Änderung werden die Festsetzungen der „Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung“ unwirksam. Alle anderen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 „Zentrum - West“ bleiben unverändert bestehen.</i></p>

Teil II: b) Umweltbericht

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Aus diesem Grund kann gemäß § 13 (3) von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen werden.

Winsen (Aller), den 23.03.2007

gez. Hemme

Bürgermeister

(L.S.)