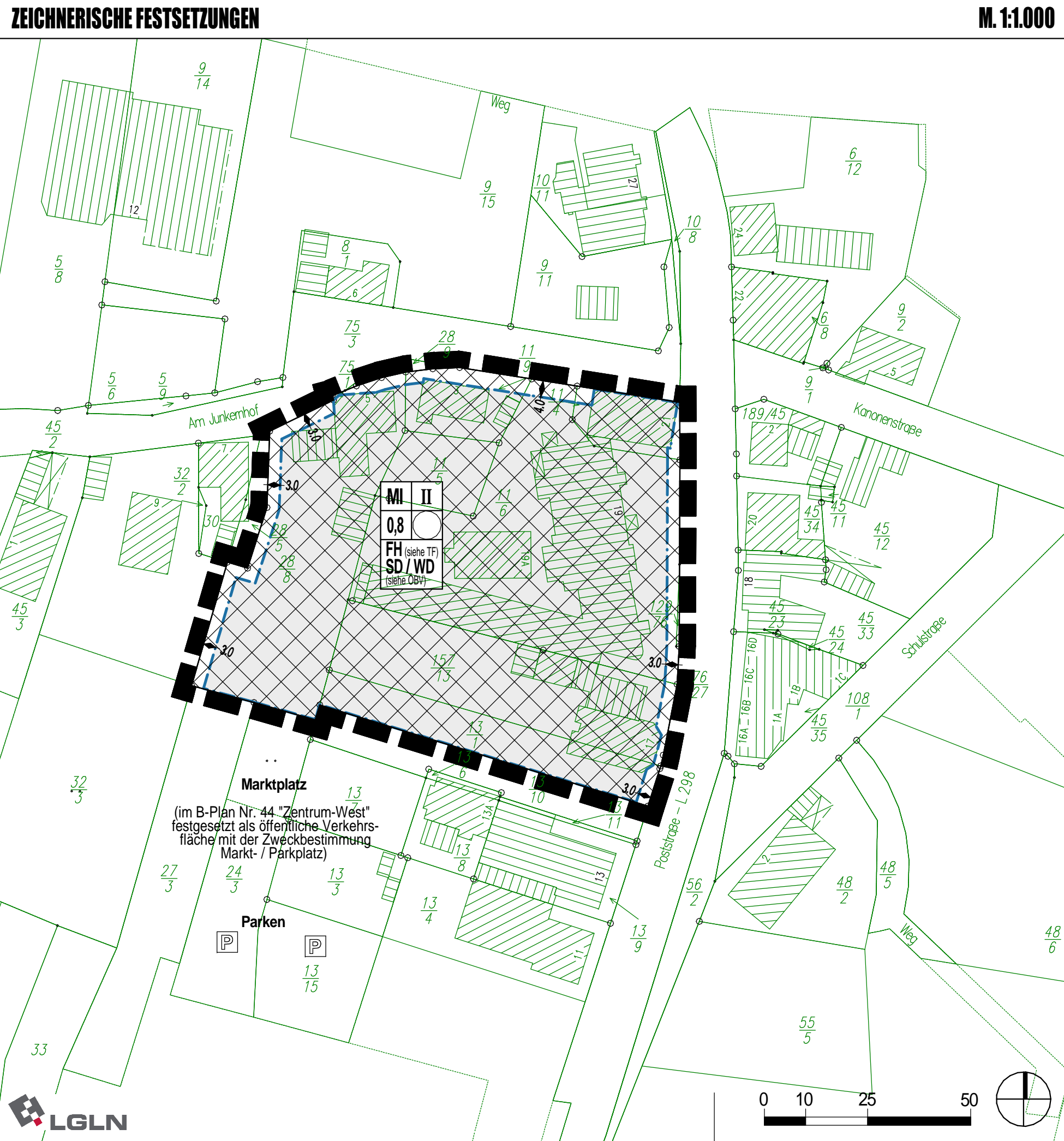


VERFAHRENSVERMERKE	
<b>Präambel</b>	<b>Auslegungsbeschluss</b>
Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat den Bebauungsplan Nr. 44 "Zentrum-West", 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Örtlichen Bauvorschriften (ÖBV), als Satzung beschlossen; die Rechtsgrundlage hierfür sind die § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und § 84 Abs. 3, 4 u. 6 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 5/2012, S.46) und § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) - Art. 1 des Gesetzes zur Zusammenfassung und Modernisierung des niedersächsischen Kommunalverfassungsrechtes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576 vom 23.12.2010)-, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.	Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 05.02.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Winsen (Aller), den 31.10.2013	Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.03.2013 örtlich bekannt gemacht.
gez. Dirk Oelmann	Der Entwurf des Bebauungsplanes mit ÖBV und der Begründung haben vom 15.03.2013 bis 16.04.2013 gemäß § 13 i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 12.03.2013.
Bürgermeister (Siegel)	Winsen (Aller), den 31.10.2013
<b>Planunterlage</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>
Kartengrundlage: ALK 1:1000 Herausgeber: LGLN - RD Wolfsburg, KA Celle (L4 3/2013) Gemarkung Winsen, Flur 16	Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 23.10.2013 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zugestimmt.
Die Planunterlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.01.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.	Winsen (Aller), den 31.10.2013
LGLN - RD Wolfsburg - Katasteramt Celle Celle, den 29.10.2013	gez. Dirk Oelmann
Im Auftrag gez. Sieland (VA)	Bürgermeister (Siegel)
Unterschrift	<b>Inkrafttreten</b>
<b>Planentwurf</b>	Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde nach § 10 BauGB am 21.11.2013 im Amtsblatt Nr. 49 des Landkreises Celle bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von dem Planungsbüro Petersen, Am Uhrtrum 1-3, 30519 Hannover.	Winsen (Aller), den 25.11.2013
Hannover, den 26.07.2013 gez. Silvia Petersen	gez. Dirk Oelmann
Dipl.-Ing. S. Petersen	Bürgermeister (Siegel)
<b>Aufstellungsbeschluss</b>	<b>Verletzung von beachtlichen Vorschriften über die Aufstellung von Bebauungsplänen</b>
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 04.12.2012 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Zentrum-West" mit ÖBV gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Das Aufstellungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Innerhalb von einem Jahr nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von beachtlichen Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden. (§ 215 BauGB)
Winsen (Aller), den 31.10.2013	Winsen (Aller), den _____
gez. Dirk Oelmann	Bürgermeister (Siegel)
Bürgermeister (Siegel)	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)
<b>1.0 Inkrafttreten der 2. Änderung</b> (§ 8 Abs. 1 BauGB)
Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Zentrum-West" werden die Festsetzungen der beiden Bebauungspläne
- Nr. 44 "Zentrum-West" und - Nr. 44 "Zentrum-West" - 1. Änderung
unwirksam, soweit sie durch den räumlichen Geltungsbereich dieser 2. Änderung überlagert werden.
Ausgenommen hiervon ist die textliche Festsetzung Nr. 1 zu den Ausgleichsmaßnahmen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 "Zentrum-West", die anteilig auch weiterhin für den Geltungsbereich der 2. Änderung gültig bleibt. Die Festsetzung lautet:
<i>1. Textliche Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:</i>
<i>Die Kompensation erfolgt auf einer Fläche (4.000 m<sup>2</sup>) aus dem Flächenpool der Gemeinde Winsen (Aller), Gemarkung Meißendorf, Flur 12, Flurstück 46/2. Die Fläche ist aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Eine Wiedervermässung ist zulässig.</i>
<b>2.0 Bezugspunkt Firsthöhe</b> (§ 9 bs. 3 BauGB)
Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen ist jeweils die Oberkante der befestigten Fläche an der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der öffentlichen Verkehrsfläche.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ÖBV)
nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO
<b>§ 1 Mischgebiet MI</b>
1) In dem festgesetzten Mischgebiet MI sind in einer Tiefe von mindestens 10 m parallel zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad zulässig.
Darüber hinaus sind auch Flachdächer zulässig, wenn die Oberkante des Flachdaches den Traufpunkt des Sattel- bzw. Walmdaches 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 sind bei geneigten Dächern nur kleinformatige 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 sind bei Gebäuden mit einer Breite über 15 m die zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Fassaden vertikal deutlich zu gliedern. Die Gliederung der Fassaden soll durch Vor- bzw. Rücksprünge oder durch Vorbauten erreicht werden.
<b>§ 2 Ordnungswidrigkeit</b>
Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 4 NBauO wer wider besseres Wissen unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen Verwaltungsakt nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes zu erwirken oder zu verhindern.
Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 80 Abs. 5 BauNVO mit einer Geldbuße bis zu 2.500,00 Euro geahndet werden.
Bußgeldbehörde ist die Gemeinde Winsen (Aller).



PLANZEICHENERKLÄRUNG
<b>Art der baulichen Nutzung</b>
Mischgebiet - MI
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>
<b>0,8</b> Grundflächenzahl (GRZ)
<b>II</b> Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze -
<b>FH</b> Firsthöhe als Höchstmaß = max. 13,5 m (Bezugspunkt siehe Textliche Festsetzung)
<b>Bauweise, Baugrenzen</b>
Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche
<b>Sonstige Planzeichen</b>
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
<b>SD</b> Dachform und Dachneigung: - Satteldach
<b>WD</b> - Walmdach - Dachneigung mind. 15 Grad (siehe Festsetzung der Örtlichen Bauvorschriften - ÖBV)
<b>HINWEISE</b>
Für diesen Bebauungsplan gelten:
- hinsichtlich des Verfahrens sowie der Inhalte des Planes und der Planbegründung das Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geänd. durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.07.2011 (BGBl. I S.1509).
- hinsichtlich der in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. 04.1993 (BGBl. I S.479).
- hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46)

# GEMEINDE WINSEN (ALLER) - OT WINSEN

Übersichtskarte: ALK 1:5.000

## Bebauungsplan Nr. 44 "Zentrum-West" 2. Änderung mit Örtlichen Bauvorschriften

(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

### Satzung

26.07.2013 / § 13 i.V.m. § 10(1) BauGB

Planungsbüro Petersen - Am Uhrtrum 1-3 - 30519 Hannover - T.0511-8387362 - mailbox@pbp-hannover.de

**Abschrift**