

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Winsen diesen Bebauungsplan Nr. 3 "Krähenberg", bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Winsen, den 22.04.1999

gez. Buchheister (Siegel) gez. Stöver
Bürgermeister Gemeindevizektor

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen hat in seiner Sitzung am 21.04.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Krähenberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Winsen, den 22.04.1999

gez. Stöver (Siegel)
Gemeindevizektor

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Gemeinde Winsen, Gemarkung Wolthausen, Flur 4
Maßstab: 1:1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.07.1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den 21.04.1999

gez. Meyer (Siegel)
Örtlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Wolthausen Nr. 3 "Krähenberg" wurde ausgearbeitet von

INFRA PLAN GmbH
Breite Str. 32A
29221 Celle
Tel. (05141) 9916930, Fax (05141) 9916931

Celle, den 20.04.1999

gez. Krüger
Planverfasser

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen hat in seiner Sitzung am 16.12.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.02.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.02.1999 bis einschließlich 15.03.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Winsen, den 22.04.1999

gez. Stöver (Siegel)
Gemeindevizektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.04.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Winsen, den 22.04.1999

gez. Buchheister (Siegel) gez. Stöver
Bürgermeister Gemeindevizektor

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.08.1999 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 26.08.1999 rechtsverbindlich geworden.

Winsen, den 15.08.1999

gez. Stöver (Siegel)
Gemeindevizektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Winsen, den

Gemeindevizektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Winsen, den

Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. FASSUNG DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen basieren auf der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

2.1 Allgemeines Wohngebiet WA
Im WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) ist nur Wohnbebauung zulässig. Ausnahmsweise können darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

3. GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Abweichend von den §§ 19 und 23 ist keine Überschreitung der Grundflächenzahl zulässig, weder durch Nebenanlagen noch durch andere in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 erwähnte bauliche Anlagen.

4. GRÜNFLÄCHEN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Jeder Grundstückseigentümer pflanzt einen standortheimischen, mittel-größtkronigen Laubbaum (oder hochstämmigen Laubbaum) und 5 standortheimische Großsträucher, bezogen auf je 400 m² angelegene Grundstücksfläche an geeigneter Stelle innerhalb seines Baugrundstückes. Die Flächen sind spätestens bei Beendigung der Bebauung fertigzustellen. Abgänge sind gleichwertig an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen

- Bäume: Acer campestris, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Alnus glutinosa, Betula verrucosa/pendula, Carpinus betulus, Fraxinus excelsior, Prunus avium, Quercus robur, Sorbus aucuparia, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Hecken: Berberis vulgaris, Cornus mas, Cornus sanguinea, Cotinus obovata, Crataegus monogyna, Ilex aquifolium, Ligustrum vulgare, Feldahorn (auch Hecke), Spitzahorn, Bergahorn, Schwarzerle, Sanddorn/Heckenrose, Holunder (auch für geschlossene Hecke), Gemeine Esche, Vogelbeere, Stieleiche (auch Hecke), Winterlinde, Sommerlinde, Berberitze, Kornelrösche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Eingriffeliger Weißdorn, Schlehdorn (Immergrün), Gemeiner Liguster (nicht für Spielplatz)

- Prunus padus, Prunus spinosa, Rosa canina, Rosa obtusifolia, Rosa pimpinellifolia, Euonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Rosa vulgaris, Salix betula, Salix imbricata, Sambucus racemosa, Sambucus nigra, Viburnum opulus, Bodendecker: Vinca minor, Rosa arvensis

- Frißbühende Traubenkirsche, Schaleweide, Händlersrose (nicht für Spielplatz), Stumpfblättrige Rose, Ribes rubra, Gemeines Pfleifenblüchlein, Gemeine Heckenrose (nicht für Spielplatz), Gemeine Heckenrose (nicht für Spielplatz), Schlehdorn, Konowweide, Traubenkirsche (nicht für Spielplatz), Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball (nicht für Spielplatz)

5. SICHTDREIECKE

Innerhalb der festgesetzten Sichtflächen sind sichtbehindernde Einrichtungen, einschließlich Bewuchs, in mehr als 0,80 m Höhe unzulässig. Einzelbäume mit einem Kronenansatz höher 3,00 m über Fahrbahnhöhe sind in den Sichtflächen sowohl auf Straßen als auch auf den Grundstücken zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

1 DÄCHER

1.1 Dachform
Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Weim- und Krüppelwalddächer auszuführen.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchdächer etc. sowie Dachanschnitte sind bis zu 50 % der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite zulässig.

1.3 Dachneigung

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad auszuführen. Dachaufbauten sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen. Carports und Garagen dürfen abweichend mit Flachdächern ausgestattet werden.

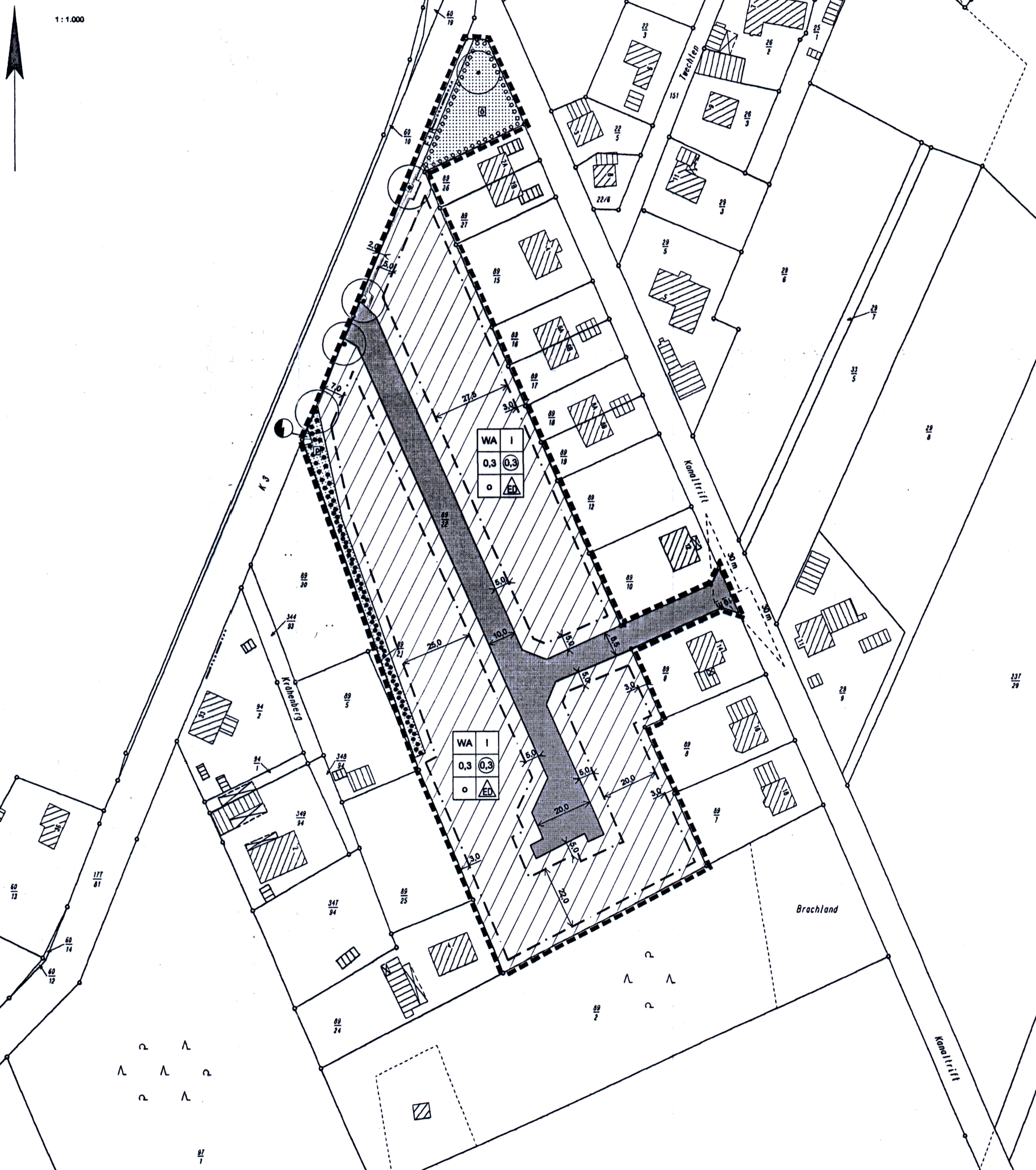
1.4 Dachdeckung

Für die Dachdeckung sind nur kleineinteilige Dachsteine oder -ziegel unter Ausschluss glasierter Oberflächen zulässig.

2 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, dürfen nur als Steinmauer, als lebende Hecke oder als Holzzaun mit vertikaler Gliederung errichtet werden. Die Höhe der Einfriedungen auf den Grenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 1,4 m, bezogen auf die Oberkante Erschließungsstraße bzw. nächstgelegene öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

Zeichnerische Festsetzungen



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 27.01.1990 (BGBl. I S. 132) und die Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1991 (BGBl. I S. 58)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA I Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 Grundflächenzahl
0,3 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o offene Bauweise
Baugrenze
Einzel- und Doppelhäuser

3. VERKEHRSFLÄCHEN

Strassenverkehrsflächen
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
Strassenbegrenzungslinie

4. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL-ENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

Versorgungsfäche
Elektrizität

5. GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen
öffentlich
privat

6. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhaltung von Einzelbäumen

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des Geltungsbereiches
Lage des Plangebietes in der Übersichtskarte
Sichtdreiecke

Table with 5 columns: No., Action, Date, Initials, Signature. Row 1: 1. Voranwurf, 06.07.1998, KG, [initials], [signature]. Row 2: 2. Voranwurf, 14.08.1998, KG, [initials], [signature]. Row 3: 3. Entwurf, 28.01.1999, HK, [initials], [signature]. Row 4: 4. Satzungsfassung, 20.04.1999, KG, [initials], [signature].



INFRA PLAN logo and contact information: Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH, Breite Str. 32 A, 29221 Celle, Tel. 0514/9916930 Fax 0514/9916931

Planungsträger: Gemeinde Winsen / Aller Landkreis Celle
Planvorhaber: Ortsteil Wolthausen
Bebauungsplan Nr. 3 "Krähenberg" mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Table with 4 columns: Auftrags-Nr., Maßstab, Gezeichnet, Celle, den 20.04.1999. Row 1: 9831015-0, 1:1.000, KG, [initials]. Row 2: Plan-Nr., Plan-Bez., Gezeichnet, HK. Row 3: 3/3, Bebauungsplan, [initials]