



# GEMEINDE WINSEN (ALLER) - B-PLAN NR. 38 "HINTERES SANDFELD"

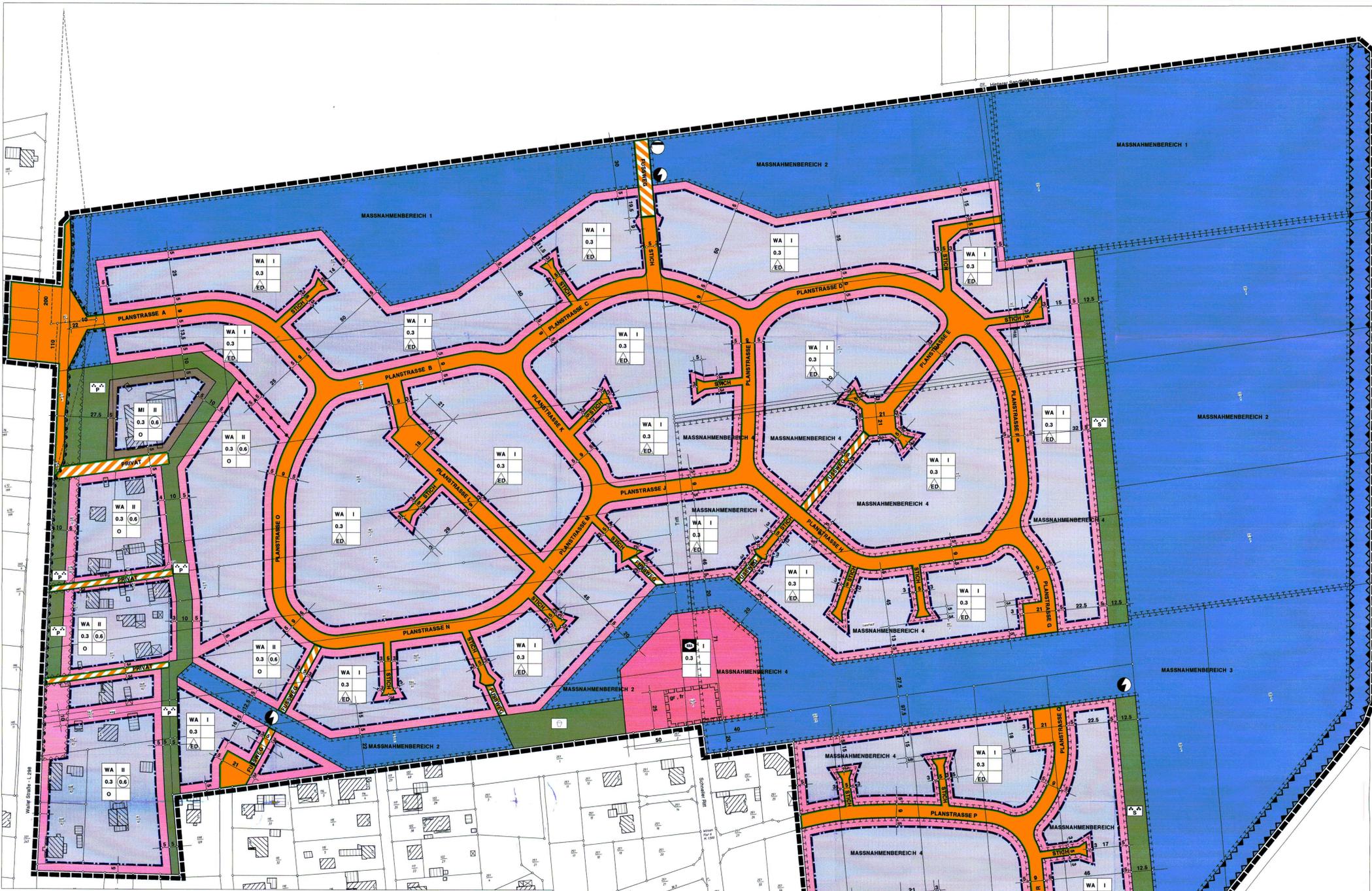


GEMEINDE WINSEN (ALLER)

REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

MASSTAB 1:1.000

## TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



## GESTALTUNGSREGELUNGEN

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §§66,97 und 98BauO)

- 1.0 Dächer**  
Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach, Walmdach und Krüppeldach auszuführen.
- 1.1 Dachform**  
Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach, Walmdach und Krüppeldach auszuführen.
- 1.2 Dachaufbauten**  
Dachaufbauten wie Giebeln, Zwerchdächer etc. sowie Dachschneitritte sind bis zu 50 % der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite zulässig.
- 1.3 Dachneigung**  
Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad, die der Nebengebäude mit mindestens 20 Grad auszuführen.
- 1.4 Dacheindeckung**  
Für die Dacheindeckung sind nur kleinteilige Dachziegel oder -ziegel unter Ausschluss glasierter Oberflächen zulässig.
- 2.0 Einfriedungen**  
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur als Stützmauer, als lebende Hecke oder als Holzzaun mit vertikaler Gliederung errichtet werden.

## HINWEIS

Die Flächen der erforderlichen Sichtdreiecke sind von jeglichen sich behindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzeln stehende Bäume ausgenommen, freizuhalten.

## PLANZEICHNERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	GRÜNLÄCHEN - ÖFFENTLICH / PRIVAT
<b>WA</b> ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§4 BAUNVO)	SCHUTZGRÜN
<b>MI</b> MISCHEGEBIET (§6 BAUNVO)	PRIVATE GRÜNLÄCHE
<b>KI</b> GEMEINBEDARFSFLÄCHE KINDERGARTEN	KINDERSPIELPLATZ
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
<b>I</b> ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH
<b>0.3</b> GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
<b>0.6</b> GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG FUSSWEG
BAUWEISE, BAUGRENZEN	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE PRIVAT
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE PRIVAT
BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR. 2 BAUNVO, §§2 UND 203 BAUNVO)	ZU- UND ABFAHRTSVERBOT - KEINE NEUEN EINFÄHRTEN ZULÄSSIG
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	BAUVERBOTSZONE NEBENANLAGEN UNZULÄSSIG (Z.B. GARAGEN, CARPORT, WEIBANLAGEN)
OFFENE BAUWEISE	SICHTDREIECK
NATUR UND LANDSCHAFT	SONSTIGE FESTSETZUNGEN
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT MIT KENNZEICHNERUNG DER MASSNAHMENBEREICHE 1 - 4	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
VERSORGENSRICHTUNGEN	MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR BRANDAUSBREITUNG
ABWASSER	FLÄCHEN DIE MIT EINEM GR - FR ZU BELASTEN SIND
ELT. TRAFOSTATION	

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

- 0.0 Fassung der Bauordnungsverordnung**  
Die Festsetzungen basieren auf der Bauordnungsverordnung (BaunVO) in der Neufassung vom 23.11.1999 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 406).
- 1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BaunVO).
- 2.0 Trauf- und Firsthöhen**  
Die Traufhöhe eingeschossig zulässiger Bebauung darf maximal 4,5 m und die Firsthöhe maximal 10,0 m betragen. Die Werte sind zur jeweils nächstgelegenen Verkehrsfläche zu messen.
- 3.0 Pfanzestsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
Straßenverkehrsfläche ist mindestens ein standortweiser Laubbaum im öffentlichen Straßenraum zu pflanzen.  
Pro anzuflanzenden Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2,0 m Breite und im Mittel 10,0 qm vorzusehen.  
Baugebiet  
In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist je 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
Kinderspielplatz  
Der in der Planzeichnung festgesetzte Kinderspielplatz ist allseitig mit einer mindestens 3,0 m breiten frewachsenen Hecke einzuzirnen, die überwiegend aus standortgerechten, im Naturraum heimischen Laubgehölzen besteht.

Auf der Fläche sind mindestens 5 Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**4.0 Brandschutzstreifen**  
Brandschutzstreifen-Wald  
Es sind nur Laubbaumanpflanzungen ohne Unterwuchs zulässig.  
Brandschutzstreifen-Private Grünfläche  
Es sind nur Laubbaumanpflanzungen und Hecken zulässig.

**5.0 Regelungen für die Anlage und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**  
Öffentliche Anpflanzungen  
Die Durchführungen der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Bereich sind in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen vorzunehmen.  
Private Anpflanzungen  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen im privaten Bereich sind in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen vorzunehmen.  
Erhaltung  
Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls mit Nachpflanzungen aufzufüllen.  
Pflanzarten  
Für alle Anpflanzungen sind standortweilige Bäume und Sträucher in Anlehnung an die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Listen zu verwenden.  
Für Laubbaumanpflanzungen sind Bäume mit einem Stammumfang größer 16 cm zu verwenden.  
In den Sauggehölzen sind hochwachsende Sträucher (min 2,0 m) zu verwenden.

**6.0 Natur und Landschaft**  
In den Sellenrücken der Einmündungsbereiche der Stichstraßen sind stichteilige zur Entzerrung (Müllsammler) bis zu 2,0 qm für die jeweils

Plan gekennzeichneten Bereichen entsprechende Maßnahmen, die der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft dienen, zu gestalten.

**Bereichskennzeichnung 1:**  
Die Flächen sind zu pflegen und es sind Entwicklungsmaßnahmen zu schaffen. Erhaltung aller Alleen, Auslichten der Waldkanten, Schöpfung einzelner, gesunder Exemplare, Einzelne Neuanpflanzung. Das in der Begründung enthaltene Schema für Aufforstung dient hierzu als Anhaltspunkt.

**Bereichskennzeichnung 2:**  
Die Flächen sind neu aufzuforsten. Die Pflanzungen sind so anzulegen, daß sich ein artreiches frewachsenes Gehölz entwickeln kann.  
Das in der Begründung enthaltene Schema für Aufforstung dient hierzu als Anhaltspunkt. Die Anlage von Fall-Pflanzungen in einer Breite von max. 3,0 m ist zulässig.

**Bereichskennzeichnung 3:**  
Die Flächen sind qualitativ zu verbessern. Umtrieb der Kiefern-Monokultur und Neuanpflanzung mit Stieleiche (Quercus robur) und Traubeneiche (Quercus petraea) sowie Sandbirke (Betula verrucosa), Vogelbeere (Sorbus aucuparia) und geeigneten Anteilen von Waldkiefern (Pinus sylvestris).  
Das in der Begründung enthaltene Schema für Aufforstung dient hierzu als Anhaltspunkt.

**Bereichskennzeichnung 4:**  
Bei der Bebauung ist zu beachten:  
Der Eichenbestand (Stammumfang > 60 cm ist zu erhalten soweit sie nicht im Bereich zulässiger Bauten liegen oder der Abstand zwischen Baum und der nächstgelegenen Gebäudewand weniger als 5,0 m beträgt.  
Bei natürlichem Abgang von Laubbäumen und für die nach vorstehender Regelung gefällten Bäume sind gleichartige Neuanpflanzungen mit einem Stammumfang > 16 cm vorzunehmen.

**7.0 Müllsammlerstellen**  
Die in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichnete Fläche für Müllsammler sind in der jeweiligen Planstraße sind stichteilig zur Entzerrung (Müllsammler) bis zu 2,0 qm für die jeweils

durch den Stich erschlossenen Grundstücke zulässig.

**8.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
Auf der als zu belastend gekennzeichnete Fläche auf dem Baugrundstück für den Gemeinbedarf ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit einzurichten, das Wanderwege entsprechend einem Wendehammer mit  $\alpha = 21^\circ$  m zu läßt.

## VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL	VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERK	ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DER §§ 56 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (BAUNVO) UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (NGO) HAT DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 38 "HINTERES SANDFELD" (TEIL A) UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL B) SOWIE DEN DAZU GEHÖRIGEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. WINSEN (ALLER), DEN 08.07.1999	KARTENGRUNDLAGE: FLURKARTENWERK FLUR MASSTAB 1:1.000 VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS FÜR DIE GEMEINDE WINSEN ERTEILT DURCH O.D.V. RIEMANNMEYER AM 03.02.2000 AZ: _____	DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTBÜROLICH BEDUTSAMEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZ VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 03.02.2000). SIE IST HINRICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI DIE NEU ZUBILDENDEN GRENZEN LASSEN SICH EINWANDFREI IN DIE ÖRTLICHKEIT ÜBERTRAGEN.	DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) HAT IN SEINER SITZUNG AM 03.11.1994 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 38 "HINTERES SANDFELD" OT. WINSEN BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 07.12.1995 ÖRTSBUCH BEKANNTMACHT WORDEN.
(L.S.) <u>gez. Unterschrift</u> (BÜRGERMEISTER)	(L.S.) <u>gez. Unterschrift</u> (GEMEINDEDEKRETOR)	(L.S.) <u>gez. Unterschrift</u> (GEMEINDEDEKRETOR)	(L.S.) <u>gez. Unterschrift</u> (GEMEINDEDEKRETOR)
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	ANZEIGE	BETREFFENDER BESCHLUSS
DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) HAT IN SEINER SITZUNG AM 08.07.1999 NACH PRÜFER BEDEKEN UND ANREGUNGEN NACH § 3 FÜNG ABS. 2 BAUGB DEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG NACH § 10 BAUGB DIE BEGRÜNDUNG NACH § 9 (8) BAUGB SOWIE DIE GESTALTUNG ZUGESTIMMT UND DEREN ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 27.08.1998 ÖRTSBUCH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES, DER BEGRÜNDUNG UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG HABEN VOM 03.09.1998 BIS 06.10.1998 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. WINSEN (ALLER), DEN 08.07.1999	DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) HAT IN SEINER SITZUNG AM 08.07.1999 NACH PRÜFER BEDEKEN UND ANREGUNGEN NACH § 3 FÜNG ABS. 2 BAUGB DEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG NACH § 10 BAUGB DIE BEGRÜNDUNG NACH § 9 (8) BAUGB SOWIE DIE GESTALTUNG ZUGESTIMMT UND DEREN ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 27.08.1998 ÖRTSBUCH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES, DER BEGRÜNDUNG UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG HABEN VOM 03.09.1998 BIS 06.10.1998 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. WINSEN (ALLER), DEN 08.07.1999	DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 ABS. 1 UND 3 BAUGB AM _____ ANGEZEIGT WORDEN. FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN WURDE EINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN MIT AUSNAHME DER DURCH KENNTLICH GEMACHTEN TEILE NICHT GELTEND GEMACHT.	DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) IST IN SEINER SITZUNG AM _____ DEN IN DER GEMEINDEVERFAHRUNG VOM _____ AUFGEFÜHRTEN AUFLAGEN MASSGABEN AUSNAHMEN BEZÜGLICH DER BEBAUUNGSPLAN HAT ZU VOR WEGEN DER AUFLAGEN / MASSGABEN VOM _____ BIS _____ ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ÖRTSBUCH BEKANNTMACHT.
(L.S.) <u>gez. Unterschrift</u> (GEMEINDEDEKRETOR)	(L.S.) <u>gez. Unterschrift</u> (GEMEINDEDEKRETOR)	(L.S.) _____ (LANDKREIS CELLE)	(L.S.) _____ (GEMEINDEDEKRETOR)

## GEMEINDE WINSEN (ALLER) 38

REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

**ORTSTEIL WINSEN (ALLER)**

**B-PLAN NR. 38 - 00 "HINTERES SANDFELD"**

ÜBERSICHTSKARTE

VERÖFFENTLICHUNG

FORM- UND VERFAHRENSFEHLER

INNEHALBES JAHRESNACHKRAFTRETTENDES BEBAUUNGSPLANES IST DEVERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WINSN (ALLER), DEN 03.11.1994

WINSN (ALLER), DEN \_\_\_\_\_

(L.S.) gez. Unterschrift  
(GEMEINDEDEKRETOR)

(L.S.) gez. Unterschrift  
(GEMEINDEDEKRETOR)

PLANVERFASSER

DATUM

GEZ.

GEPR.

V-STAND

PLANUNGSGEMEINSCHAFT P&R

12/1998

GE

P

3,2

PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTBAU

HANNOVER

ULRICHSTRASSE 2

30 519 HANNOVER

TEL. 0511 43100

FAX 0511 431010

MASSTAB 1:1.000