



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

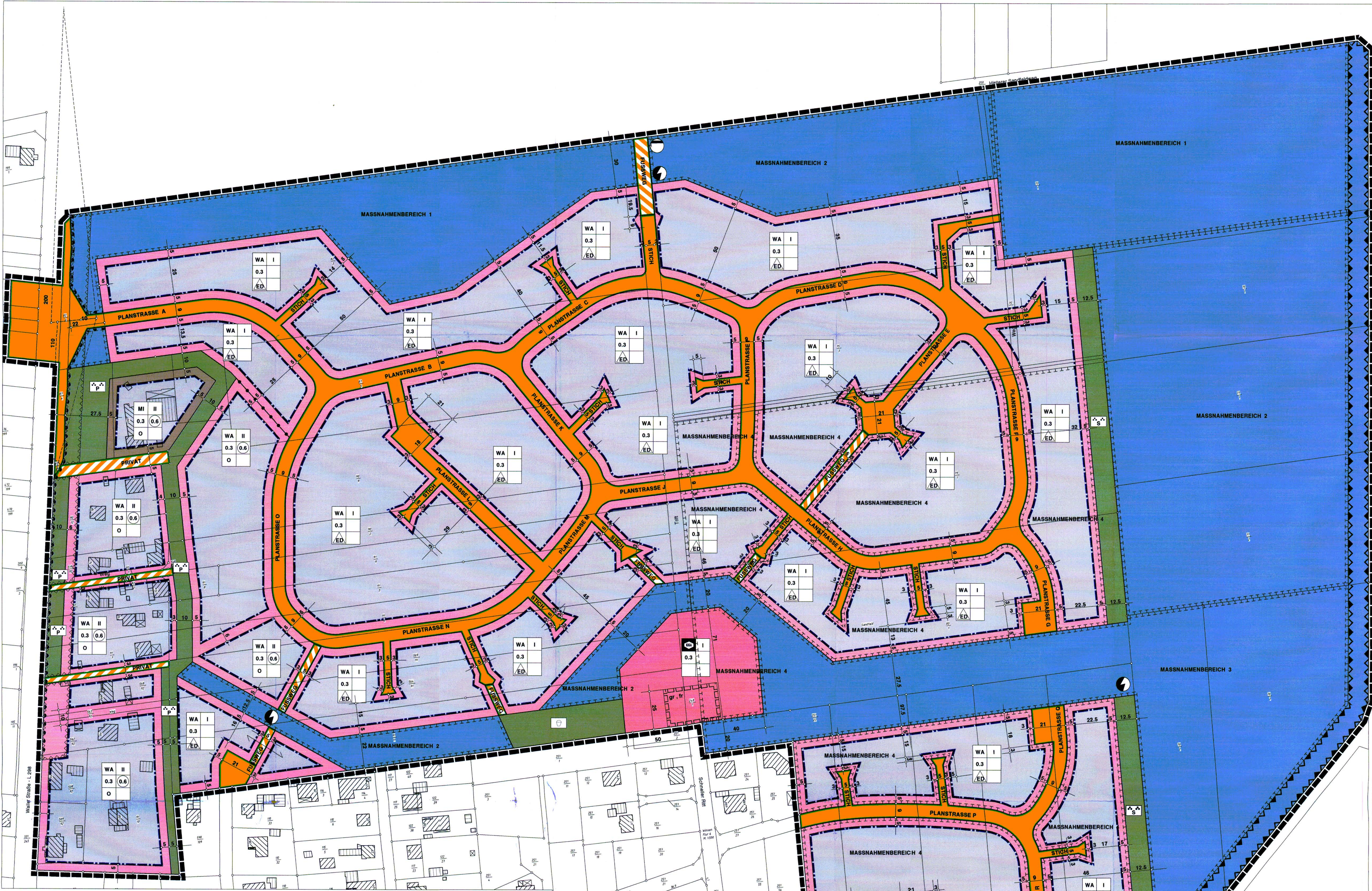


GEMEINDE WINSEN (ALLER)

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.

### 1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten wie Giebeln, Zwerchdächer etc. sowie Dachschnecken 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 Sichtdistanze sind von jeglichen sich erhebenden Gegenständen höher 0,80 m, einzeln stehende Bäume ausgenommen, freizuhalten.

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

### 0.0 Fassung der Bauverordnungsverordnung

Die Festsetzungen basieren auf der Bauverordnungsverordnung (BauVO) in der Neufassung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 123) 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 BauVO).

### 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 Pfanzonenfestsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Strassenverkehrsfläche Die Traufhöhe der Verkehrsfläche ist mindestens ein standardreife Laubbäume im öffentlichen Straßenraum zu pflanzen.

### 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 freiwachsenden Hecke einzuzirnen, die überwiegend aus standortgerechten, im Naturraum heimischen Laubgehölzen besteht.

## PLANZEICHNERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLEMEINERES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)  
MI MISCHEGEBIET (§ 6 BAUNVO)  
K KINDERBEDARFSFLÄCHE (KINDERGARTEN)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I ZAHL DER VOLLGESCHOSS ALS HÖCHSTMASS  
0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ  
0,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ

### BAUWEISE, BAUGRENZEN

NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG  
BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUNVO, §§ 2 UND 3 BAUNVO)  
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE  
OFFENE BAUWEISE

### NATUR UND LANDSCHAFT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER PFLANZ- UND TIERWELT UND ENTWICKLUNG MIT KENNZEICHNUNG DER MASSNAHMENBEREICHE 1 - 4

### VERSORGUNGSRICHTUNGEN

ABWASSER  
ELT, TRAFOSTATION

### GRÜNFLÄCHEN - ÖFFENTLICH / PRIVAT

SCHUTZGRÜN  
PRIVATE GRÜNFLÄCHE  
KINDERSPIELPLATZ

### STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH  
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE  
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG FUSSWEG  
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE PRIVAT  
ZU- UND ABFAHRTSVERBOT - KEINE NEUEN EINFÄHRTEN ZULÄSSIG  
BAUVERBOTSZONE NEBENANLAGEN UNZULÄSSIG (Z.B. GARAGEN, CARPORT, WEIBANLAGEN)

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES  
SICHTDREIECK  
MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR BRANDAUSBREITUNG  
FLÄCHEN DIE MIT EINEM GR - FR ZU BELASTEN SIND

## VERFAHRENSVERMERKE

### PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DER §§ 56 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAU) UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (NGO) HAT DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 38 "HINTERES SANDFELD" OT. WINSEN BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL B) SOWIE DEN DURCH DEN BAUVOR- SCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

### VERWELFÄLTIGUNGSVERMERK

KARTENGRUNDLAGE: FLURKARTENWERK FLUR MASSTAB 1:1.000  
VERWELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS FÜR DIE GEMEINDE WINSEN ERTEILT DURCH O.D.V. RIEMANNMEYER  
AM 03.02.2000  
AZ: ...

### ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTBÜROLICH BEDUTSAMEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZ VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 02.02.2000). SIE IST HINRICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI DIE NEU ZUBILDENDEN GRENZEN LASSEN SICH EINWANDFREI IN DIE ÖRTLICHKEIT ÜBERTRAGEN.

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

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 ÖRTSBUROLICH BEKANNTMACHT WORDEN.

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

CELLE, DEN 22.02.2000  
WINSSEN (ALLER), DEN 08.07.1999

### SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) HAT IN SEINER SITZUNG AM 08.07.1999 NACH PRÜFER BEDEKEN UND ANREGUNGEN NACH § 3 FUNK 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 ÖRTSBUROLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES, DER BEGRÜNDUNG UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG HABEN VOM 03.09.1998 BIS 06.10.1998 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.  
WINSSEN (ALLER), DEN 08.07.1999

### ANZEIGE

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.

### BETREFFENDER BESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) IST IN SEINER SITZUNG AM ... DEN IN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG VOM ... AUFGEFÜHRTEN AUFLAGEN MASSGABEN AUSNAHMEN BEZÜGLICH DER BEBAUUNGSPLAN HAT ZU VOR WEGEN DER AUFLAGEN / MASSGABEN VOM ... BEI ÖFFENTLICH AUSGELEGEN, ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ... ÖRTSBUROLICH BEKANNTMACHT.

### FORM- UND VERFAHRENSFEHLER

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

### ÜBERSICHTSKARTE

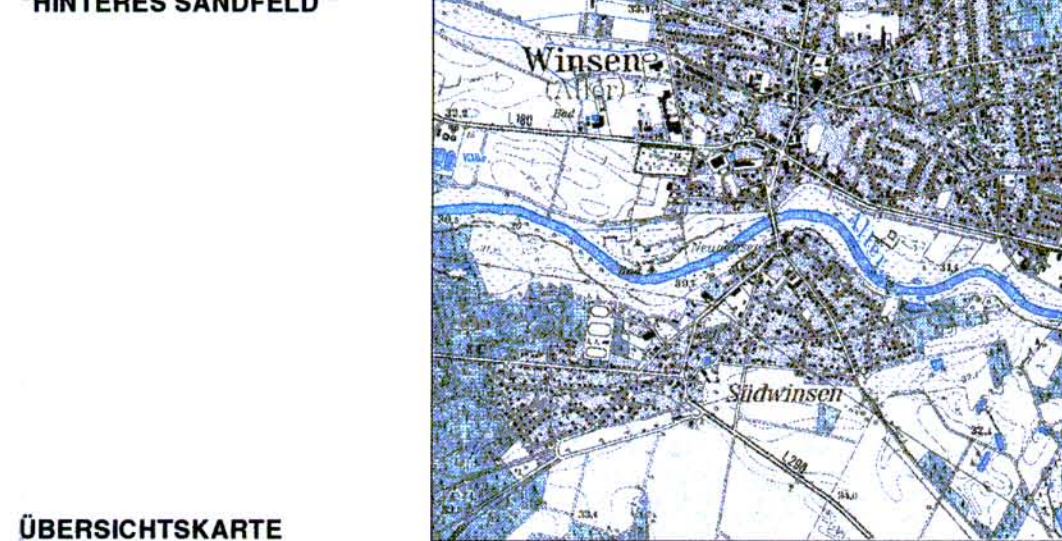
WINSSEN (ALLER), DEN 22.02.2000

## GEMEINDE WINSEN (ALLER) 38

REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

### ORTSTEIL WINSEN (ALLER)

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



### VERÖFFENTLICHUNG

WINSSEN (ALLER), DEN 22.02.2000

### FORM- UND VERFAHRENSFEHLER

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

### ÜBERSICHTSKARTE

WINSSEN (ALLER), DEN 22.02.2000

CELLE, DEN 22.02.2000

WINSSEN (ALLER), DEN 08.07.1999

WINSSEN (ALLER), DEN 08.07.1999

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...

WINSSEN (ALLER), DEN ...

CELLE, DEN ...