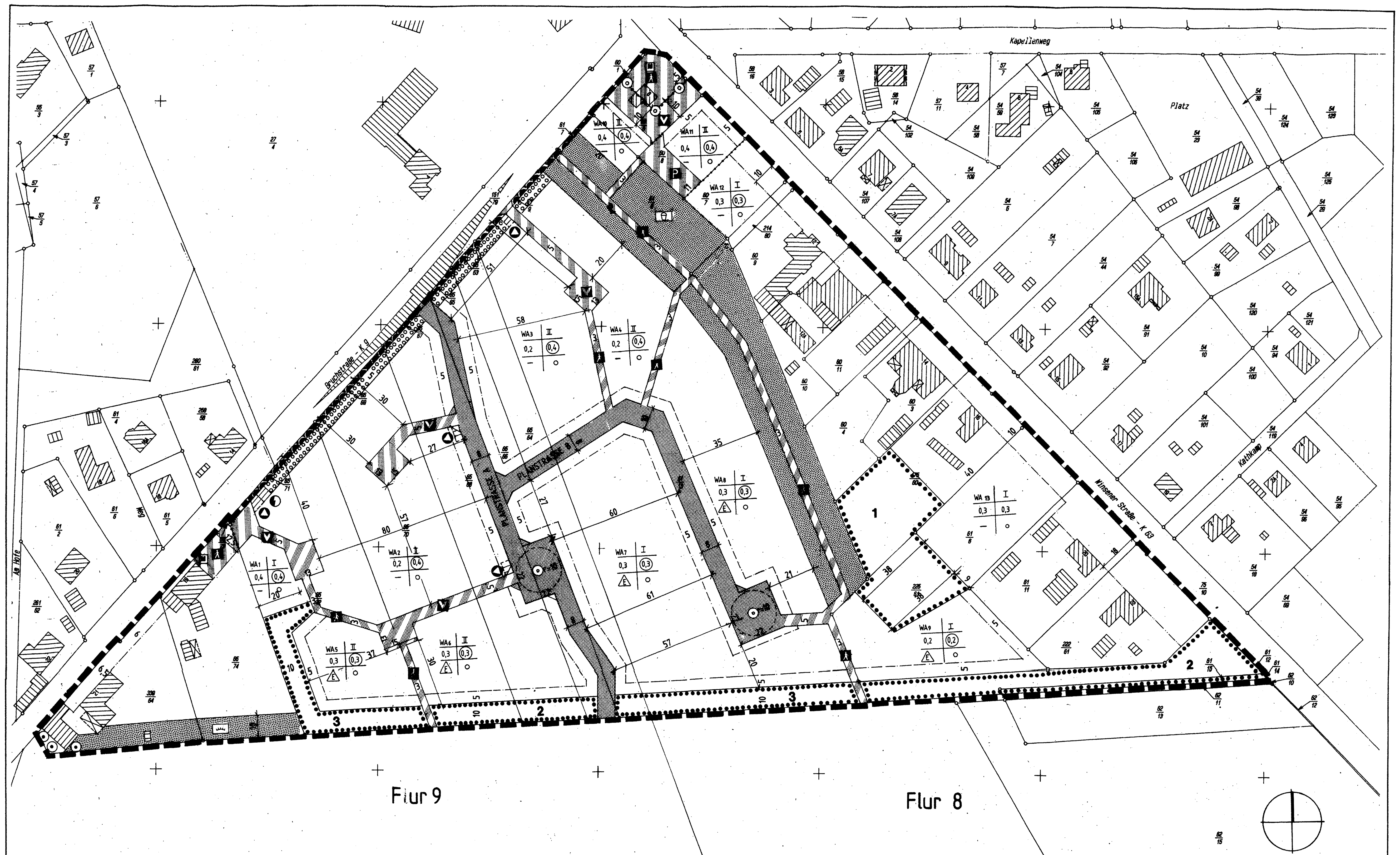


GEMEINDE WINSEN (ALLER), OT MEISSENDORF, BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "BRUCHSTRASSE"

M 1 : 1000

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 27.AUGUST 1997, DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) UND DER §§ 6 UND 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (NGO) HAT DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) DEN BEBAUUNGSPLAN NR.6 "BRUCHSTRASSE" IM ORTSTEIL MEIßENDORF, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WINSEN (ALLER), DEN 19.10.2000

gez. Hemme LS
1. STELL. BÜRGERMEISTER SIEGEL

gez. Stöver LS
GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

VERFAHRENSVERMERKE

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

KARTENGRUNDLAGE:
Liegenschaftskarte, Flur 8 und 9, Gem. Meißendorf.

ERLAUBNISVERMERK:
DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET.

Am: 19.06.1998
Az.: L 4 - 486/98

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 10.06.1998). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DER ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

CELLE, DEN 10.11.2000

VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE
KATASTERAMT CELLE

gez. Fiebranz, VmoAR LS
UNTERSCHRIFT SIEGEL

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS HAT IN SEINER SITZUNG AM 21.04.1998 DIE AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄß § 2 ABS. 1 BauGB AM 18.06.1998 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

WINSEN (ALLER), DEN 19.10.2000

gez. Stöver LS
GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS HAT IN SEINER SITZUNG AM 15.02.2000 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 23.03.2000 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 31.03.2000 BIS EINSCHLIEßLICH 03.05.2000 GEMÄß § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WINSEN (ALLER), DEN 19.10.2000

gez. Stöver LS
GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGNAHMEN/ ANREGUNGEN UND BEDENKEN

DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM 19.10.2000 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

WINSEN (ALLER), DEN 19.10.2000

gez. Stöver LS
GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 3 ABS. 2 BauGB IN SEINER SITZUNG AM 19.10.2000 ALS SATZUNG (§ 10 BauGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG (§ 9 ABS. 8 BauGB) BESCHLOSSEN.

WINSEN (ALLER), DEN 19.10.2000

gez. Stöver LS
GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

RECHTSVERBINDLICHKEIT

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS HAT IN SEINER SITZUNG AM 21.04.1998 FESTGESTELLT, DASS DER BEBAUUNGSPLAN DER DECKUNG EINES DRINGENDEN WOHNRAUMBEDARFES DER BEVÖLKERUNG DIENT.

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄß § 8 ABS. 2 AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ENTWICKELT.

DER SATZUNGSBESCHLUSS DIESES BEBAUUNGSPLANES WURDE NACH § 10 ABS. 3 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANNTMACHUNG AM 30.11.2000 IN KRAFT GETRETEN.

WINSEN (ALLER), DEN 30.11.2000

gez. Stöver LS
GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WINSEN (ALLER), DEN __.__.2000

GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

ABWÄGUNGSMANGEL

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WINSEN (ALLER), DEN __.__.2000

GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUGEBIETE

1.1 Im festgesetzten „allgemeinen Wohngebiet" WA sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 und 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig (vgl. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO).

1.2 Garagen und offene Kleingaragen müssen zu der Begrenzungslinie der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

1.3 Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Erdgeschosses der Gebäude wird auf max. 0,60 m festgesetzt. Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe das Mittel der gebäudeangrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. § 16 Abs.1 und 2 NBauO).

1.4 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen um max. 25 % überschritten werden.

1.5 In den Baufeldern WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Berechnung der Geschoßfläche der eingeschossigen Gebäude mitzurechnen. Bei allen anderen Baufeldern sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Berechnung der Geschoßfläche der eingeschossigen Gebäude ausnahmsweise nicht mitzurechnen.

1.6 Für das gesamte Plangebiet wird eine maximale Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe das Mittel der gebäudeangrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. § 16 Abs.1 und 2 NBauO).

1.7 Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt, dass die Mindestgröße der Baugrundstücke 700 m² betragen muß.

2 GRÜNORDNUNG

2.1 Die öffentliche Verkehrsfläche ist außerhalb der 5 m (Planstraßen) bzw. 4 m (verkehrsberuhigte Bereiche) Fahrbahnbreite durch die Gemeinde als extensiv zu pflegende Rasen- oder Ruderalfläche bzw. Schotterrasen anzulegen und zu entwickeln (2-3malige Mahd/Jahr). Die Ruderalstreifen können für die einzelnen Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Hochborde sind nicht zulässig.

2.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den Ruderalstreifen entlang der Planstraßen A und B insgesamt 20 Traubeneichen, Stieleichen und/oder Winterlinden (Hochstamm, 3 x v., 12-14 cm Stammumfang) zu pflanzen.

2.3 Die öffentlichen Grünflächen ohne Zweckbestimmung sind durch die Gemeinde als Wiese anzulegen und extensiv zu pflegen. Es sind insgesamt 30 hochstämmige Obstbäume (Apfel, Kirsche, Birne und/oder Pflaume, Stammhöhe 160-180 cm, Stammumfang 8-10 cm) und 5 Stieleichen (Quercus robur, Hochstamm, 3 x v., 12-14 cm Stammumfang) mit rund 10 m Pflanzabstand zu pflanzen.

2.4 Die öffentliche Grünfläche „Spielplatz" ist durch die Gemeinde insgesamt als Wildrasenfläche auszubilden und extensiv zu pflegen. Die Fläche ist randlich ausschließlich mit Sträuchern der Artenliste 5 (2 x v., 100-150 cm Höhe) zu umpflanzen. Bei der Artenwahl ist dringend auf Gehölze ohne Dornen, Stacheln und/oder giftige Pflanzenteile zu achten. Auf der Grünfläche sind weiterhin 3 Stieleichen (Quercus robur) und eine Rotbuche (Fagus sylvatica) (Hochstamm, 3 x v., 12-14 cm Stammumfang) zu pflanzen.

2.5 Auf den „privaten" Grünflächen sind ggfs. Pflanzmaßnahmen gemäß der Ziffern 2.10 und 2.11 durchzuführen.

2.6 Innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" auf den privaten Grundstücken sind durch die Erwerber der einzelnen Grundstücke heimische Sträucher der Artenlisten 3 und/oder 4 mit einem Pflanzabstand von jeweils 2 m zu pflanzen. Es können Junggehölze für den Landschaftsbau, 1 x v. lei. Hei./Str., 100-150 cm Höhe, verwendet werden. Die Erhaltung und Pflege der Pflanzungen ist über privatrechtliche Verträge mit den Erwerbern der einzelnen Grundstücke zu sichern.

2.7 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind durch die Gemeinde auf den platzartigen Aufweitungen insgesamt 5 Stieleichen (Quercus robur, Hochstamm, 3 x v., 12-14 cm Stammumfang) zu pflanzen.

2.8 Innerhalb der festgesetzten "Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind folgende Maßnahmen durchzugführen:

Fläche 1: Auf den privaten Grundstücken ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und durch den Eigentümer extensiv zu pflegen. Bei Abgang sind die Gehölze in Anlehnung an den vorhandenen Laubbaumbestand (Stiel-, Traubeneichen, Sandbirken) entsprechend zu ersetzen. Es können dabei Junggehölze für den Landschaftsbau, 1x v. lei. Hei./Str., 100-150 cm Höhe, verwendet werden.

Flächen 2: Für die Entwicklung von „Eichenhainen" sind die Flächen durch die Gemeinde in Anlehnung an den Bestand als Wildrasen auszubilden und mit Stiel- und Traubeneichen (Quercus robur, -petraea, Hochstamm, 3 x v., 12-14 cm Stammumfang) mit 8 bis 10 m Pflanzabstand zu bepflanzen.

Flächen 3: Für die Entwicklung einer Baum- und Strauchhecke ist durch die Gemeinde eine fünfreihige Pflanzung mit heimischen Bäumen der Artenlisten 1 und 2 (20 %) und Sträuchern der Artenliste 3 (80 %) anzulegen. Es sind Junggehölze für den Landschaftsbau, 1 x v. lei. Hei./Str., 100-150 cm Höhe, zu verwenden.

2.9 Die als „zu erhaltende Bäume" gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

2.10 Auf den Baugrundstücken sind unabhängig von den unter Ziffer 2.7 genannten Pflanzungen je angefangene 100 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Artenlisten 1 oder 2 (Hochstamm, 3 x v., 12-14 cm Stammumfang) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Apfel, Kirsche, Birne und/oder Pflaume, Stammhöhe 160-180 cm, Stammumfang 8-10 cm) zu pflanzen. Dies gilt auch bei Neuversiegelungen auf den bereits bebauten Grundstücken.

2.11 Auf den Baugrundstücken ist zusätzlich zu den unter Ziffer 2.6 und 2.10 genannten Pflanzungen je überschrittener 10 m² der festgesetzten GRZ von 0,2 bzw. 0,3 oder 0,4 ein Strauch der Artenliste 3 und/oder 4 (2 x v., 100-150 cm Höhe) zu pflanzen. Dies gilt auch für Neuversiegelungen auf den bereits bebauten Grundstücken.

2.12 Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen sind als Fahrspuren mit mittigem Grünstreifen von mindestens 0,5 m Breite auszuführen.

2.13 Auf den unter den Ziffern 2.1, 2.4, 2.5, 2.7 und 2.8 genannten Flächen sind Pflegeeingriffe zu minimieren. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind auszuschließen.

2.14 Die unter Ziffer 2.1 - 2.8, 2.10 und 2.11 genannten Maßnahmen haben spätestens innerhalb der Pflanzperiode (Oktober-März) zu erfolgen, welche der Fertigstellung der jeweiligen Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen folgt (vgl. § 9 Abs. 1a BauGB). Die genannten Vegetationsbestände und Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den jeweiligen Eigentümer der Flächen bzw. der Gehölze gleichwertig zu ersetzen. Es sind ausschließlich heimische Laubgehölze bzw. dorftypische Ziergehölze der Pflanzlisten in den angegebenen Pflanzqualitäten zulässig (§ 9 Abs. 8 BauG).

Pflanzlisten:

Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung, über 25 m Höhe): Sandbirke (Betula pendula), Rotbuche (Fagus sylvatica), Zitterpappel (Populus tremula), Traubeneiche (Quercus petrae), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata).
Artenliste 2 (Bäume 2. Ordnung, bis 25 m Höhe): Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia).

Artenliste 3 (Sträucher): Haselnuß (Corylus avellana), eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Geißblatt (Lonicera peryclymenum), Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Brombeere (Rubes fructicosus), Himbeere (Rubes idaeus), Ohrweide (Salix aurita), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenholunder (Sambucus racemona).

Artenliste 4 (dorftypische Wild- und Ziersträucher): Weißer Hartriegel (Cornus alba), Roter Hartriegel (Cornus sanguineum), Goldregen (Laburnum vulgare), Liguster (Ligustrum vulgare), Bauernjasmin (Phyladelphus coronarius), Hundsrose (Rosa canina), Blut-Johannisbeere (Ribes sanguineum), Flieder (Syringer vulgaris), Gemeiner Schneeball (Virburnum opulus), Wolliger Schneeball (Virburnum lantana).

Artenliste 5 (ungiftige, stachel- und dornenlose Sträucher): Roter Hartriegel (Cornus sanguineum), Haselnuß (Corylus avellana), Flieder (Syringer vulgaris), Ohrweide (Salix aurita), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

(§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a und 25b BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)

3 VERKEHRSFLÄCHEN

3.1 Die öffentlichen Verkehrflächen „Fuß- und Radwege" sind mit organischer Linienführung auszubauen.

3.2 Stellflächen außerhalb der Fahrbahn sind mit wassergebundenem Oberflächenbelag auszuführen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Bodenfunde aller Art sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (v. 30.05.1978 - Nds. GVBl. S. 517) meldepflichtig.

HINWEISE

Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Es wird auf die Erdfall-Gefährdungskategorie 3 hingewiesen. Danach müssen die zu errichtenden Wohngebäude auf Bauflächen der Gefährdungskategorie 3 besonderen statisch-konstruktiven Anforderungen genügen. Diese sind der Übersicht zu entnehmen, die dem Erlaß des Niedersächsischen Sozialministers vom 23.2.1987, Az.:305.4-24 110/2 - Hannover, beigefügt ist.

Die geplanten Bauflächen liegen im Einwirkungsbereich des Truppenübungsplatzes Bergen. Bei diesem Platz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Von dem dortigen Übungsbetrieb gehen tags und nachts nachteilige Emissionen, insbesondere Schießlärm und Kettenfahrzeuglärm aus. Für das Plangebiet besteht eine weitestgehend bestandsgebundene Situation, in der hinsichtlich der Nachbarschaft von Wohnen und militärischem Übungsgebiet eine ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen ist.

Die Eigentümer und künftigen Erwerber der ausgewiesenen Baugrundstücke werden darauf hingewiesen, daß die Bundeswehr keine Einschränkungen des militärischen Betriebes akzeptieren kann. Die Bundeswehr weist ausdrücklich darauf hin, daß sie für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen alle privat- oder öffentlich-rechtlichen Ansprüche auf eine Verringerung der Immissionen zurückweisen wird.

Es wird darauf hingewiesen, daß eine Kellerentwässerung der Gebäude aufgrund der Gegenläufigkeit des Geländes zur Entwässerungsrichtung über einen Freispiegelkanal nur bedingt möglich ist.

Nordwestlich zum Plangebiet befindet sich an der „Bruchstraße" ein pferdehaltender Betrieb. Es ist nicht ausgeschlossen, dass Emissionen (Geräusche, Gerüche) von diesem Betrieb in das Plangebiet hineinwirken. Immissionen, die über das hinzunehmende Maß für WA-Gebiete hinausgehen, sind nach Einschätzung der Landwirtschaftkammer Hannover nicht zu erwarten.

ÖRTLICHE VORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 NBauO

§ 1 "GELTUNGSBEREICH"

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung baulicher Anlagen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "Bruchstraße" der Gemeinde Winsen (Aller), Ortsteil Meißendorf.

§ 2 "GESTALTUNG UND ABMESSUNG DER BAUKÖRPER"

Die Gebäudehöhe der eingeschossigen Gebäude darf, gemessen vom Bezugspunkt bis zur Firstlinie, 10,00 m nicht überschreiten. Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe jeweils das Mittel der gebäudeangrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. § 16 Abs.1 und 2 NBauO).

Drempel (Kniestöcke) sind bis zu 1m Höhe zulässig.

Die Oberkante der Ansichtsfläche des Sockels darf max. 0,60m über dem Bezugspunkt gemäß Abs.1 Satz 2 liegen. (Sockel ist der unmittelbar über dem Gelände liegende Teil der Gebäudeaußenfläche, der von dieser erkennbar gestalterisch abgesetzt ist).

Auf Grundstücken mit Doppel- oder Reihenhäusern sowie Hausgruppen sind die First-, Trauf-, Sockel- und Drempel- bzw. Kniestockhöhen der zusammengehörenden Gebäudeteile identisch auszuführen.

Nebengebäude und Garagen müssen in Konstruktion, Material und Farbe auf das Hauptgebäude abgestimmt sein sowie in ihrer Stellung parallel bzw. rechtwinklig zum Hauptgebäude ausgerichtet werden.

§ 3 GESTALTUNG DES DACHES

Für alle Gebäude der Baufelder WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 10, WA 11, WA 12 und WA 13 sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Krüppelwalmdächer sind allerdings nur dann zulässig, wenn ein rechteckiger Gebäudegrundriß vorliegt und das Dach mindestens 10,0 m Firstlänge aufweist. Der Krüppelwalm muß die Dachneigung des Hauptdaches haben. Krüppelwalmdächer dürfen an der Giebelseite maximal um die halbe Höhe des Giebeldreieckes abgewalmt werden.

Als Dachdeckungsmaterial sind in allen Baufeldern nichtglänzende, normalformatige Dachdeckungen aus gebranntem, naturroten Ton ohne Engobe und Glasur zulässig. Zulässig sind auch ziegelrote Dachsteine aus Beton der Farbe ROT (RAL 3009, 3011, 3016).

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten / Dachflächenfenster darf maximal nur ein Drittel der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Dachaufbauten müssen zum Ortgang einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten. Der Abstand zwischen zwei Gauben muß mindestens 0,80 m betragen, der zwischen einer Gaube und einem Zwerchgiebel mindestens 1,50 m. Anlagen zur aktiven / passiven Energiegewinnung sind zulässig, wenn nichtglänzende Materialien verwendet werden. Die Gesamtfläche der Kollektoren darf maximal ein Drittel der zugehörigen Dachfläche einnehmen. Es gelten die folgenden Abstandsregelungen: Zur Traufe mindestens 1,50 m, zur Firstlinie mindestens 1,00 m und zum Ortgang mindestens 2,50 m Abstand. Zu Gauben muß ein Abstand von mindestens 0,80 m, zu Zwerchgiebeln mindestens 1,00 m eingehalten werden. Die Kollektoren müssen in der Dachhaut liegen. Aufgesetzte Kollektoren sind nicht zulässig.

Auf Grundstücken mit Doppel- oder Reihenhäusern sowie Hausgruppen sind die Dächer der zusammengehörenden Gebäudeteile in Form, Neigung, Material und Farbton identisch auszuführen.

§ 4 "GESTALTUNG DER AUSSENWÄNDE"

Die Außenwände der Gebäude in den Baufeldern WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 10, WA 11, WA 12 und WA 13 sollen sich in das durch rote Ziegel geprägte Ortsbild von Meißendorf einfügen. Die Außenwandflächen der Gebäude in diesen Baufeldern sind ausschließlich auszuführen

A.) in Ziegelsichtmauerwerk. Es ist nur glattes Material in den Farbreihen ORANGE (RAL 2001) und ROT (RAL 3009, 3011, 3016) zu verwenden.

B.) in Fachwerkbauweise. Für die Fachwerkkonstruktion sind nichtglänzende und nichtfilmbildende Schutzanstriche in der Farbreihe BRAUN (RAL 8014, 8015, 8016, 8017, 8022) und FARBLOSE Schutzanstriche zulässig. Die Gefache sind auszuführen als Ziegelsichtmauerwerk (es ist nur Material in der Farbreihe ROT, siehe unter A.), zulässig) oder als Putzfläche. Die Flächen sind in Glattputz auszuführen. Strukturputze mit rauher oder stark strukturierter Oberfläche sind unzulässig.

Der Anstrich der Putzflächen ist nur zulässig in den Farbreihen GELB (RAL 1013 bis 1015) und WEISS (RAL 9001 und 9002).

Die Fachwerkbauweise ist für die Giebelfelder und die Außenwände der Dachgeschosse auch zulässig, wenn die Außenwände des Erdgeschosses in Massivbauweise errichtet werden. Die Gefache des Fachwerkes sind in Material und Farbe wie die Außenwände des Erdgeschosses auszuführen. In diesen Fällen sind für das Erdgeschoß auch verputzte Außenwände zulässig.

C.) in Holzbauweise. Die Verschalung der Außenfassade ist ausschließlich in senkrecht verlaufender Boden-Deckelschalung durchzuführen. Das Holz kann naturbelassen vergrauen oder Schutzanstriche (Lasuren) in der Farbreihe BRAUN (RAL 8000, 8003, 8004, 8007, 8008, 8024, 8025) und FARBLOSE Schutzanstriche erhalten.

In allen anderen Baufeldern ist neben dem Sichtziegelmauerwerk, der Fachwerkbauweise und der Holzbauweise auch ein Putz ist den Farbreihen GELB (RAL 1013 bis 1015) und WEISS (RAL 9001 und 9002) zulässig.

Für die Giebeldreiecke und die wetterbeanspruchten Außenwände sind Verkleidungen zulässig. Als Materialien für Verkleidungen sind zugelassen

- Dachziegel in Material und Farbe der Dachdeckung,
- Holz in einer senkrechter Schalung (Boden-Deckelschalung). Nut- und Feder- sowie gewölbte Schalungen sind nicht erlaubt. Anstrich in den Farbreihen GRAU (RAL 7001-7006, 7009-7010, 7023, 7030, 7032-7034, 7037-7039), BRAUN (RAL 8000, 8003, 8004, 8007, 8008, 8024, 8025) und FARBLOSE Schutzanstriche.
- Nicht zulässig sind helle Plattenbehänge und anthrazitfarbene Schiefer- oder Schieferersatzverkleidungen.

Auf Grundstücken mit Doppel- oder Reihenhäusern sowie Hausgruppen sind die Ansichtsflächen der zusammengehörenden Gebäudeteile in Material und Farbton identisch auszuführen.

§ 5 "GESTALTUNG DES GEBÄUDEUMFELDES"

Die Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig nur zulässig als lebende Hecken und Holzzäune mit senkrechten Latten. Maschendrahtzäune sind an Nachbargrenzen zulässig.

Als Einfriedungen der Grundstücke nicht zulässig sind Materialien aus Betonformsteinen, Kalksandsteinen, Plastikprofilen, Holzbohlen, Holzgeflecht (sog. Jägerzaun). Erhalten Zäune einen Sockel, so sind diese in einem dem zugehörigen Hauptgebäude entsprechenden Material auszuführen. Die Höhe von 120 cm straßenseitig und 150 cm an den Nachbargrenzen darf nicht überschritten werden.

Als Material für die Befestigung von Zufahrten ist zulässig Natursteinpflaster, wassergebundenes Mineralgemisch und in Form, Farbe und Gestalt dem Natursteinpflaster angepaßtes Betonsteinpflaster. Die Zufahrten sind zudem als Fahrspuren mit mittigem Grünstreifen in einer Breite von mindestens 0,5 m auszuführen.

§ 6 "ORDNUNGSWIDRIGKEITEN"

Es wird darauf verwiesen, daß als Bauherr, Architekt oder Unternehmer der eine Ordnungswidrigkeit begeht, der vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter § 1 bis 3 genannten Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung baulicher Anlagen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr.6 „Bruchstraße" (Meißendorf) zuwiderhandelt (§ 91 Abs. 3 NBauO). Dafür kann ein Bußgeld bis 10.000 DM verhängt werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (WA)
WA3 — BAUFELDER MIT NUMMERN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,2 — GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
(0,2) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, OBERGRENZE

BAUWEISE, BAUGRENZE

o — OFFENE BAUWEISE
(E) — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
BAULINIE
BAUGRENZE

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
FUSSGÄNGERBEREICH
MARKTFLÄCHEN
ÖFFENTLICHE STELLFLÄCHE

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

ZU ERHALTENDE BÄUME
ANZUPFLANZENDE BÄUME
FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
SPIELPLATZ

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND DIE ABFALLBESEITIGUNG

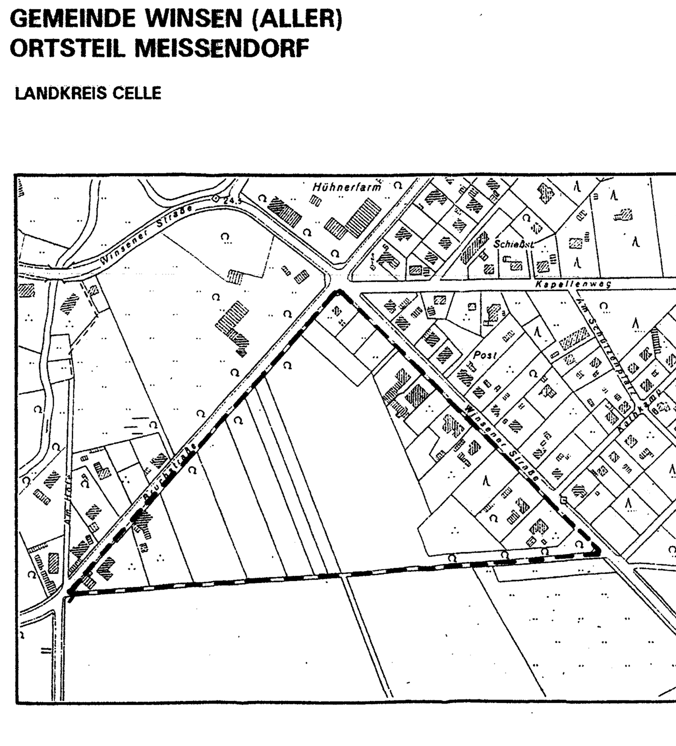
ZWECKBESTIMMUNG:
ABFÄLLE
ELEKTRIZITÄT

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
SICHTFELD

GEMEINDE WINSEN (ALLER)
ORTSTEIL MEISSENDORF

LANDKREIS CELLE



Bebauungsplan Nr. 6 „BRUCHSTRASSE" **1999**

Datum	Verf. Stand	Bearbeiter	Änderung
Juni 1999	§ 4 Abs.1 BauGB	M. Schmidt	
Februar 2000	§ 3 Abs. 2 BauGB	M. Schmidt	

ARCHITEKTUR UND PLANUNG IN ALTER UMGEBUNG
DIPL. ING. W. THÜRNAU, ARCHITEKT

NEUE STRASSE 1c
38170 SCHÖPPENSTEDT
TEL.: 05332 / 4792
FAX: 05332 / 6121
e-mail: buero.thuernau@t-online.de