

Satzung der **Gemeinde Winsen (Aller)** über den **Bebauungsplan Nr. 3 (OT Stedden)**
"Stedden Ost" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung
 – zugleich Teilaufhebung B-Plan Nr. 02-02 "Altort" der Gemeinde Winsen (Aller)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) diesen Bebauungsplan Nr. 3 (OT Stedden) mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung „Stedden Ost“ – zugleich Teilaufhebung B-Plan Nr. 02-02 „Altort“ der Gemeinde Winsen (Aller) – bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung Baulicher Anlagen als Satzung beschlossen.

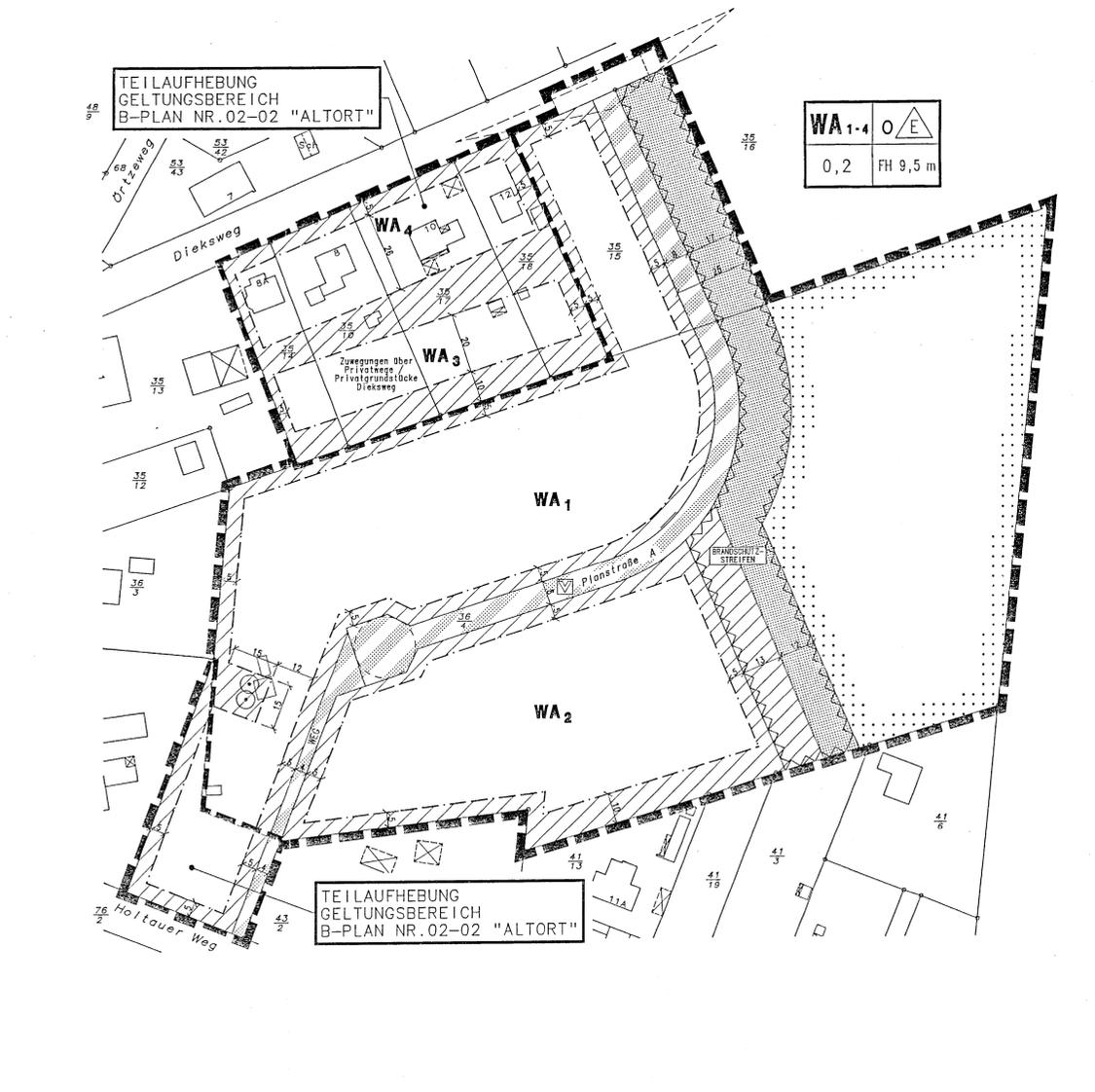
Winsen (Aller), den **22.06.2001**

gez. Buchheister
(Bürgermeister)

i.V. gez. Walter
(Gemeindedirektor)

Zeichnerische Festsetzungen (Teil A)
M 1:1000

Flur : **4**
 Gemarkung : **Stedden**



Textliche Festsetzungen (Teil B)
(BauNVO 1990)

- I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 1. In den WA-Baugebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des B-Planes.
- II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 1. In den WA-Baugebieten darf gemäß § 16 (2) BauNVO die Oberkante Erdgeschoßfußbodens (OKFF EG) nicht höher als 0,5 m über der fertig gebauten Erschließungsstraße bzw. des -weges in der Mitte des Baugrundstückes liegen.
 2. Die in den WA-Baugebieten gemäß § 16 (2) BauNVO festgesetzte Firsthöhe bezieht sich als Bezugspunkt auf OKFF EG entsprechend TF II.1. Die Firsthöhe darf durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine) überschritten werden.
 3. In den WA-Baugebieten wird gemäß § 9 (3) 1 BauGB die Mindest- Grundstücksgröße der Baugrundstücke festgesetzt: mit 1.250 m², Unterschreitungen bis zu 10% sind zulässig, wenn die Breite des Grundstückes zur Straße hin > 30,0 m beträgt.
- III. Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Garagen (§ 9 (1) 2 und 4 BauGB)**
 1. In den WA-Baugebieten sind gemäß § 23 (5) BauNVO -mit Ausnahme von Einfriedungen, begrünte Anlagen für Müllbehälter und wasserdurchlässige Zuwegungen- Nebenanlagen und -einrichtungen i. S. des § 14 (1) BauNVO und Stellplätze und Garagen i. S. des § 12 BauNVO in der Straßenflucht der Vorgartenzonen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenbegleitender Baugrenze unzulässig. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Stellplätze und Garagen i. S. des § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 2. In den WA-Baugebieten dürfen Lagerbehälter (z.B. für Gas) gemäß § 14 (1) Satz 3 BauNVO nur unterirdisch angelegt werden.
- IV. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)**
 1. In den WA-Baugebieten ist gemäß § 9 (1) 25a BauGB auf dem jeweiligen Baugrundstück pro angelegene 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortgerechter Laubbaum mit Arten aus der Pflanzenliste 1 zu pflanzen, wobei für drei im Bestand erhaltene Kiefern (StU mind. 50 cm) die Pflicht für einen anzupflanzenden Baum entfällt.
 2. In den WA-Baugebieten sind gemäß § 9 (1) 25a BauGB als rückwärtige Einfriedung privater Flächen Hecken im 2-reihig versetzten Verband (Mindestqualität 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm, Dichte 3-5 Stk. je lfd. m) mit Arten aus der Pflanzenliste 2 zu pflanzen.
 3. Private Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sind gemäß § 9 (1) 20 BauGB nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Pflaster mit mind. 25% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen) zulässig.
 4. In den WA-Baugebieten ist gemäß § 9 (1) 20 BauGB das anfallende Niederschlagswasser, das nicht für den häuslichen Gebrauch zurückgehalten wird, auf den jeweiligen Grundstücken zur schadlosen Versickerung zu bringen.
 5. Innerhalb der unbefestigten Verkehrsfläche der Planstr. A (Versickerungsbankett) sind Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm) der Art Quercus robur (dt.: Stieleiche) einseitig in gleichmäßigen Abständen von 10 - 12 m zu pflanzen.
 6. Innerhalb der in Verbindung mit § 9 (1) 24 BauGB festgesetzten privaten Grundstücksfläche „Brandschutzstreifen“ ist der Kiefernbestand fachgerecht zu entfernen und die Fläche zu beräumen. Auf der Fläche ist nur die Anpflanzung von Laubgehölzen sowie eine Nutzung als Gartenland zulässig.
 7. Innerhalb der gemäß § 9 (1) 15 i.V. mit 24 BauGB festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Brandschutzstreifen“ ist der Kiefernbestand fachgerecht zu entfernen und die Fläche zu beräumen. Entlang der östlich angrenzenden Waldfläche ist ein 4 m breiter Wundstreifen für die Feuerwehr anzulegen und auf Dauer von Gehölzbewuchs freizuhalten. Auf der restlichen 8 m breiten Fläche ist der natürlich aufkommende Aufwuchs - mit Ausnahme von Nadelgehölzen - zu erhalten und sukzessiv zu entwickeln.
 8. Eine gleichwertige Ersatzaufforstung mit Standorttypischen Laub- und Nadelbaumarten gemäß § 9 (1) 20 BauGB in Verbindung mit §§ 7-12 NatG und § 1 LwaktG zur Bestandssicherung der Wald- und Forstflächen ist auf folgenden Ausgleichsflächen vorzunehmen:
 - Gemarkung Thören Flur 1, Flurstück 36/5, Fläche ca. 3,0 ha
 9. Pflanzenliste

Lateinischer Name	Deutscher Name	Pflanzenliste	
		1	2
Bäume			
Acer platanoides	Spitzahorn	x1	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	x1	
Betula pendula	Hängebirke		
Carpinus betulus	Hainbuche	x1	x
Fagus sylvatica	Rotbuche		x
Malus sylvestris	Wildäpfel		
Quercus robur	Stieleiche	x1	
Quercus petraea	Traubeneiche	x1	
Sorbus aucuparia	Eberesche	x1	
Sorbus torminalis	Eisbeere		
Tilia cordata	Winterlinde	x1	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	x1	
Hochstämmige Nutzbäume			
		x2	
Großsträucher / Sträucher			
Cornus sanguinea	Hartriegel		x
Corylus avellana	Haselnuß		x
Crataegus monogyna	Weißdorn		x
Sambucus nigra	Holunder		
Viburnum tinaria	Weglicher Schneeball		
Berberis vulgaris	Sauerdom		x
Ligustrum vulgare	Liguster		x
Rosa canina	Hundsrose		x
Nutzsträucher			
			x
Strauch- und Beetrosen			
			x

- x = zu verwendende Arten
 1 = Mindestqualität gem. BfB-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen:
 Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
 2 = Mindestqualität gem. BfB-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen:
 Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
10. Sämtliche Anpflanzungen und gründerische Maßnahmen sind spätestens in der 2. Pflanzperiode nach Abschluß der Baumaßnahme / Erschließung des Plangebietes durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Hinweise

1. Das Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Anlage und Bepflanzung über 0,8 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
2. Innerhalb des Plangebietes sind Erdfälle nicht auszuschließen (Erdfallkategorie 2, Nds. Landesamt f. Bodenforschung).

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
(§ 9 (4) BauGB i.V. mit §§ 56, 97 und 98 NBauO)

- I. Dächer**
 1. In den WA-Baugebieten sind Dächer von Hauptgebäuden als Sattel- oder Krüppelwalmdach mit einer gleichschenkligen Dachneigung von 45° - 50° auszubilden und mit roten Tonziegeln oder Betondachsteinen einzudecken, die sich in den Farbflächen der Farbtöne der RAL-Farben 2001 (Rotorange), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot) und 3016 (Korallenrot) einordnen.
 2. Die Breite aller Dachaufbauten oder Dacheinschnitte einer Dachfläche darf nicht größer sein als die Hälfte der jeweiligen Dachflächenbreite.
 3. In die Dachendeckung flach integrierte Solaranlagen (-kollektoren) sind zulässig.
- II. Fassaden**
 1. Außenwände von Hauptgebäuden sind als Sichtfachwerkfassade mit naturroten hartgebrannten Ziegelsteinen und in Holzfachwerk mit Lasur oder Farbe auszuführen.
 2. Leittflächen an Außenwänden von Hauptgebäuden sind bis zu 15% aus einem anderen Material (z.B. Holz- oder Glaswerk) zulässig.
- III. Nebenanlagen**
 1. Nebengebäude und Garagen sind in Material und Farbe wie der Hauptbaukörper zu gestalten. Darüber hinaus ist die Verwendung von Holz zulässig.
 2. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur als standortgerechte Hecke mit Arten aus der Pflanzenliste 2, als senkrechter Holzlatenzäun (Staketzaun) oder als Trockenmauer, bestehend aus Findlingen / Leesesteinen, zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf max. 1,2 m (Trockenmauern max. 0,8 m) betragen.
 3. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig, wenn sie hinter diesen angebracht werden und nicht überragen und von öffentlicher Fläche aus nicht sichtbar sind.
 4. Öffentlich einsehbare Anlagen für Müll- und Recyclingbehälter sind baulich einzufassen und dauerhaft mit Arten der Pflanzenlisten zu begrünen.

Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss**
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am **14.12.1999** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 (OT Stedden) mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung „Stedden Ost“ – zugleich Teilaufhebung B-Plan Nr. 02-02 „Altort“ der Gemeinde Winsen (Aller) beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **06.01.2000** ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Winsen (Aller), den **22.06.2001** (S) i.V. gez. Walter (Gemeindedirektor)
- 2. Öffentliche Auslegung**
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am **18.04.2000** dem Entwurf des Bebauungsplanes, der Entwurfsbegründung und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am **08.06.2000** ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung haben vom **16.06.2000** bis **17.07.2000** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Winsen (Aller), den **22.06.2001** (S) i.V. gez. Walter (Gemeindedirektor)
- 3. Satzungsbeschluss**
 Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am **21.06.2001** nach Prüfung der Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung nach § 10 BauGB die Begründung nach § 9 (8) BauGB sowie die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung nach § 97 Abs. 1 Satz 1 NBauO beschlossen.
 Winsen (Aller), den **22.06.2001** (S) i.V. gez. Walter (Gemeindedirektor)
- 4. Übereinstimmungsvermerk / Plangrundlage**
 Kartengrundlage: Vermessungsbüro Riemann, Meyer, Koch (ObV);
 Top-Plan (Geschäftsnummer: 98 7523-4); Maßstab: 1:1000
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1995, Nds. GVBl. S. 197, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.05.1999, 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 10.12.1999). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Celle, den **05.07.01** (S) gez. Meyer (Riemann und Meyer, ObV)
- 5. Veröffentlichung / Rechtskraft**
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am **07.08.2001** im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 13 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit am **07.08.2001** in Kraft.
 Winsen (Aller), den **08.08.2001** (S) i.V. gez. Walter (Gemeindedirektor)
- 6. Form und Verfahrensfehler**
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
 Winsen (Aller), den (S) (Gemeindedirektor)
- 7. Mängel der Abwägung**
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Winsen (Aller), den (S) (Gemeindedirektor)

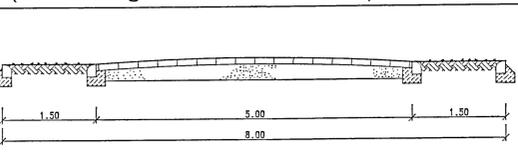
Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 0,2 Grundflächenzahl
 FH maximale Firsthöhe über Bezugspunkt (vgl. TF II.2)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22+23 BauNVO)**
 offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig
 - - - - - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 4, 11 BauGB)**
 Straßenbegrenzungslinie
 öffentliche Verkehrsfläche
 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
 Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
 Grünfläche
 Zweckbestimmung: Brandschutzstreifen (12m bzw. 17m- Anteil) (vgl. TF IV.7)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
 (§ 9 (1) 18 und (6) BauGB)

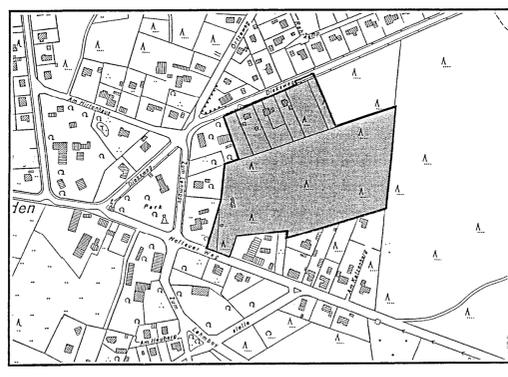
- Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)**
 Erhalt von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen. (§ 9 (1) 24 BauGB) "Brandschutzstreifen" (vgl. TF IV.6./7.)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
 Geltungsbereich Teilaufhebung B-Plan Nr. 02-02 "Altort" der Gemeinde Winsen (Aller)
 Sichtdreieck (vgl. Hinweis Nr. 1)

Erschließung: Regelquerschnitt M 1:50
 (Darstellung ohne Normcharakter)



Gemeinde Winsen (Aller)
Bebauungsplan Nr. 3 (OT Stedden)
 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

„Stedden Ost“
 - zugleich Teilaufhebung B-Plan Nr. 02-02 „Altort“ der Gemeinde Winsen (Aller)



Übersicht M 1:5.000 Kartengrundlage: DGK, Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch Katasteramt Celle, Gz. A-3425/1998

BERATEN + PLANEN
 Beraten + Planen in Berlin / Brandenburg GmbH
 Fichtestraße 2, 15834 Rangsdorf
 Kirchweg 3
 29223 Celle - Boye
 Tel. 05141 / 52051-52
 Fax. 05141 / 52053

Satzung
21.06.2001
Änderung 13.09.2001