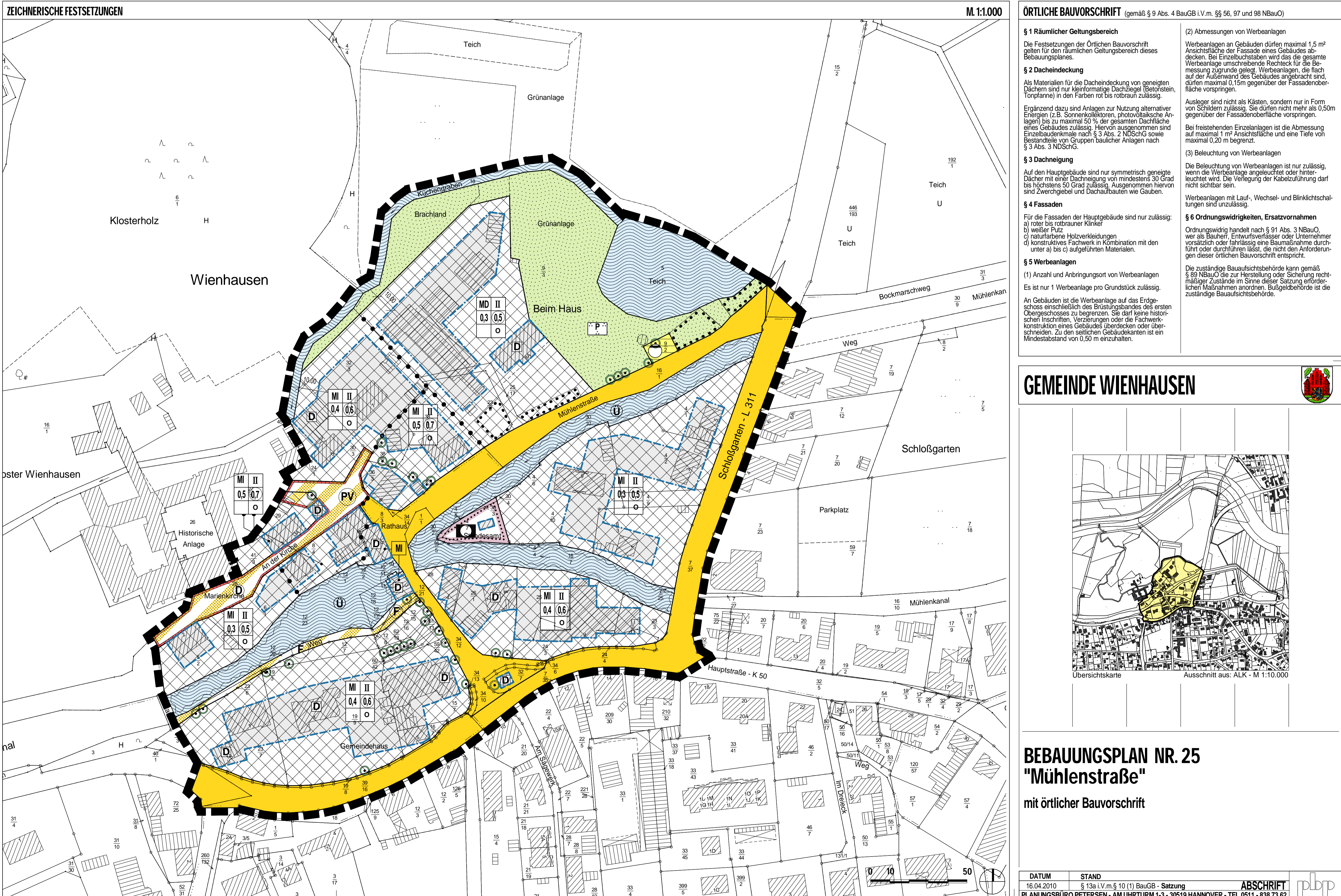


VERFAHRENSVERMERKE	
<p>Präambel</p> <p>Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. den §§ 54, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) und den §§ 6 i. V. m. 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Wienhausen diesen Bebauungsplan Nr. 25 "Mühlenstraße" bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie der Begründung zugestimmt (§ 9 Abs. 8 BauGB).</p> <p>Wienhausen, den 25.06.2010</p> <p>gez. Pickel gez. Pohndorf</p> <p>Bürgermeister Gemeindedirektor</p> <p>(L.S.) (L.S.)</p>	<p>Planunterlage</p> <p>Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Gemeinde Wienhausen, Gemarkung Wienhausen, Flur 4 Geschäftsnachweis: L4-283/2007</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 17.07.2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Wienhausen, den 25.06.2010</p> <p>gez. Rabe</p> <p>Unterschrift (L.S.)</p>
<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.10.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Mühlenstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Auf die Durchführung der Umweltschutzprüfung und auf den Umweltschutz gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird verzichtet.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.08.2008 im Mitteilungsblatt der Samtgemeinde Flotwedel Nr. 35/08 bekannt gemacht worden.</p> <p>Wienhausen, den 25.06.2010</p> <p>gez. Pohndorf</p> <p>Gemeindedirektor (L.S.)</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.10.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.08.2008 im Mitteilungsblatt der Samtgemeinde Flotwedel Nr. 35/08 bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.09.2008 bis einschließlich 09.10.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Wienhausen, den 25.06.2010</p> <p>gez. Pohndorf</p> <p>Gemeindedirektor (L.S.)</p>
<p>Erneute öffentliche Auslegung</p> <p>Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.11.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.12.2009 im Mitteilungsblatt der Samtgemeinde Flotwedel Nr. 50/09 bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.12.2009 bis einschließlich 22.01.2010 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.</p> <p>Wienhausen, den 25.06.2010</p> <p>gez. Pohndorf</p> <p>Gemeindedirektor (L.S.)</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Wienhausen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.05.2010 als Satzung (gem. § 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen sowie der dazugehörigen Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB) zugestimmt.</p> <p>Wienhausen, den 25.06.2010</p> <p>gez. Pohndorf</p> <p>Gemeindedirektor (L.S.)</p>
<p>Inkrafttreten</p> <p>Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde nach § 10 BauGB im Amtsblatt Nr. 10 für den LK Celle vom 21.06.2010 bekannt gemacht.</p> <p>Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Wienhausen, den 25.06.2010</p> <p>gez. Pohndorf</p> <p>Gemeindedirektor (L.S.)</p>	<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften/ Mängel der Abwägung</p> <p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und/oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Wienhausen, den ____ 20__</p> <p>Gemeindedirektor (L.S.)</p>

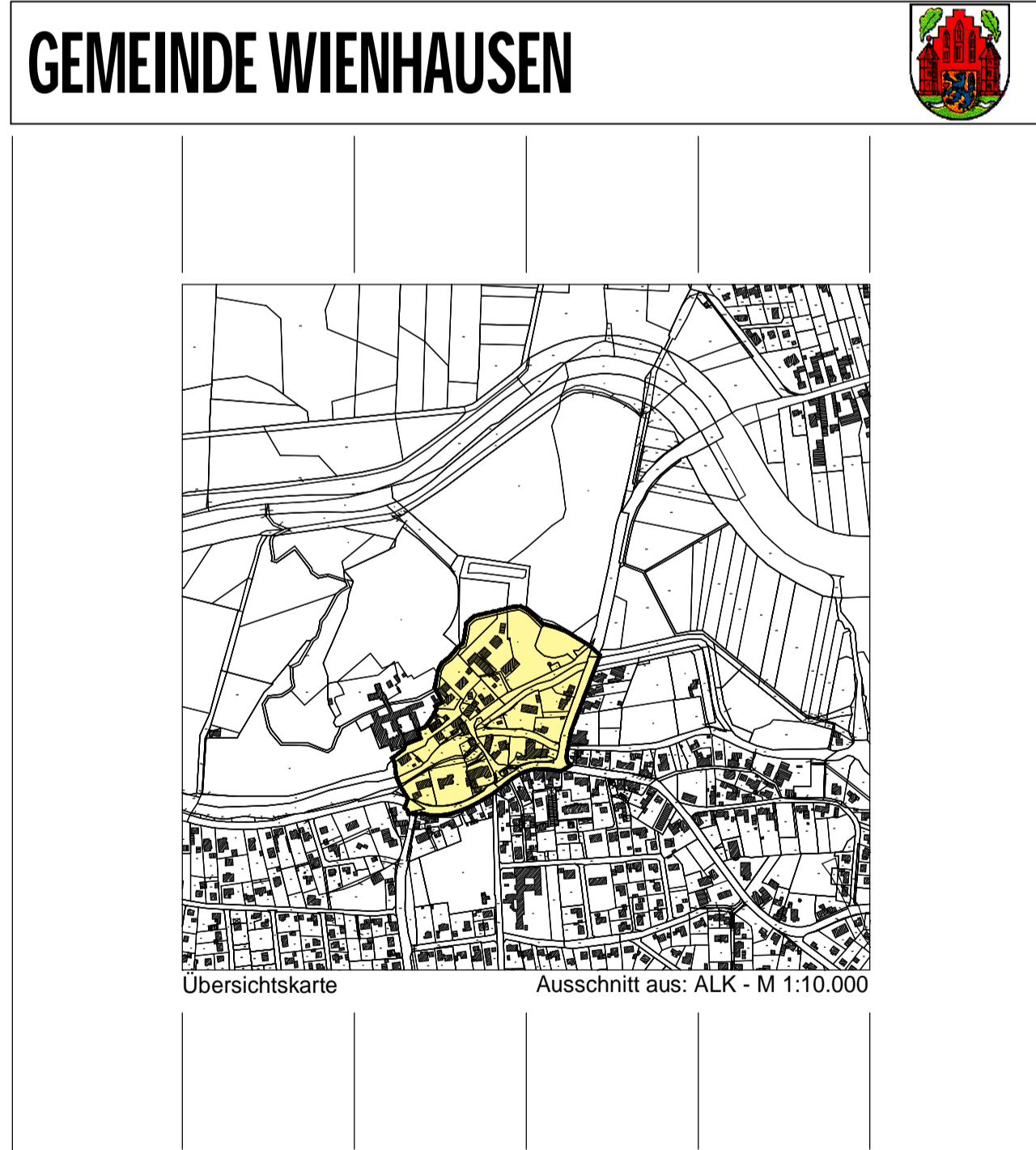
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
<p>1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung</p> <p>1.1 Ausschluss von Nutzungen In den Mischgebieten - MI und in dem Dorfgebiet - MD sind folgende Nutzungen unzulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bordelle nach § 5 (2) Nr. 6 und § 6 (2) Nr. 4 BauNVO - Tankstellen nach § 5 (2) Nr. 9 und § 6 (2) Nr. 7 BauNVO - Vergnügungsstätten nach § 5 (3) BauNVO und - Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO) <p>1.2 Einzelhandel Die zulässige Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben in den Misch- und Dorfgebieten wird auf max. 200 m² je Nutzungseinheit beschränkt. (§ 1 Abs. 7 BauNVO)</p> <p>2.0 Private Grünflächen</p> <p>2.1 Private Grünfläche - Parkanlage Auf der privaten Grünfläche Parkanlage ist die Durchführung von zeitlich begrenzten Ausstellungs- und Verkaufsveranstaltungen mit der Aufstellung von fliegenden Bauten zulässig. (§ 9 (3) BauGB)</p>	<p>3.0 Geh-Fahr- und Leitungsrechte</p> <p>Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Private Verkehrsfläche" (PV) wird belastet mit einem</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit - Fahrrecht zugunsten der Anlieger und - Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) <p>4.0 Grünordnung</p> <p>4.1 Bewirtschaftung des Niederschlagswassers Auf den Baugrundstücken sind geeignete Flächen vorzuhalten, auf denen das auf dem jeweiligen Grundstück anfallende Niederschlagswasser über die Bodenoberfläche versickern oder verdunsten kann. (§ 9 (1) Nr. 16 i.V.m. Nr. 20 BauGB)</p> <p>4.2 Erhaltung von Bäumen Die in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichneten Bäume (Einzelstandorte und Bäume innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen) sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist eine Ersatzpflanzung mit Eichen (Quercus robur) an dem alten Einzelstandort bzw. in der Fläche zur Erhaltung von Bäumen auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - im Verhältnis von mindestens 1:1 - mit einer Pflanzqualität als Hochstamm mit einem Leittrieb, Stammumfang mindestens 18 - 19 cm. (§ 9 (1) Nr. 25b i.V.m. Nr. 20 BauGB)

HINWEISE	
<p>Rechtsgrundlage Für die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. Teil I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. Jahrg. 2006 Teil I Nr. 64 vom 27.12.2006) - die Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie - die Niedersächsische Bauordnung (NBO) in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 69), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2005 (Nds. GVBl. S. 208). 	<p>Regelungen für den Denkmalschutz Die Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind einzuhalten. Die gilt für Baudenkmale und auch für Baumaßnahmen sowie bauliche Veränderungen in der Umgebung von Baudenkmalen.</p> <p>Bodenschutz Das Überschwemmungsgebiet der Aller einsch. des Mühlenkanals steht grundsätzlich im Verdacht, im Wesentlichen durch Cadmium, Blei und Zink verunreinigt zu sein. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in der Vergangenheit entsprechend verunreinigtes Sediment aus dem Mühlenkanal auf den angrenzenden Grundstücken abgelagert wurde. Konkrete Hinweise hierzu liegen jedoch nicht vor.</p>

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
<p>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</p> <p>MI Mischgebiet</p> <p>MD Dorfgebiet</p>	<p>GRÜNLÄCHEN</p> <p>P Private Grünfläche - Parkanlage</p>
<p>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</p> <p>0,3 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>0,5 Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze</p>	<p>WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ</p> <p>W Wasserflächen</p> <p>U Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz - Überschwemmungsgebiet (nachrichtliche Übernahme)</p>
<p>BAUWEISE, BAUGRENZEN</p> <p>O offene Bauweise</p> <p>Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche</p>	<p>FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</p> <p>Einzelbaum</p> <p>Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen</p>
<p>VERKEHRSLÄCHEN</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>öffentliche Straßenverkehrsfläche</p> <p>Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:</p> <p>F öffentlicher Fußweg</p> <p>PV Private Verkehrsfläche</p>	<p>REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSSCHUTZ</p> <p>Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtliche Übernahme)</p> <p>D Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (nachrichtliche Übernahme)</p>
<p>FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN</p> <p>Fläche für Versorgungsanlagen - Abwasser</p>	<p>SONSTIGE PLANZEICHEN</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</p>



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBO)	
<p>§ 1 Räumlicher Geltungsbereich Die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift gelten für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.</p> <p>§ 2 Dacheindeckung Als Materialien für die Dacheindeckung von geeigneten Dächern sind nur kleinformatige Dachziegel (Betonstein, Torfplatte) in den Farben rot bis rotbraun zulässig. Ergänzend dazu sind Anlagen zur Nutzung alternativer Energien (z.B. Sonnenkollektoren, photovoltaische Anlagen) bis zu maximal 50 % der gesamten Dachfläche eines Gebäudes zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbauwerke nach § 3 Abs. 2 NdschG sowie Bestandteile von Gruppen baulicher Anlagen nach § 3 Abs. 3 NdschG.</p> <p>§ 3 Dachneigung Auf den Hauptgebäude sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad bis höchstens 50 Grad zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zwerchgebäude und Dachaufbauten wie Gauben.</p> <p>§ 4 Fassaden Für die Fassaden der Hauptgebäude sind nur zulässig: a) roter bis rotbrauner Klinker b) weißer Putz c) naturfarbene Holzverkleidungen d) konstruktives Fachwerk in Kombination mit den unter a) bis c) aufgeführten Materialien.</p> <p>§ 5 Werbeanlagen (1) Anzahl und Anbringungsort von Werbeanlagen Es ist nur 1 Werbeanlage pro Grundstück zulässig.</p> <p>An Gebäuden ist die Werbeanlage auf das Erdgeschoss einschließlich des Brüstungsbereiches des ersten Obergeschosses zu begrenzen. Sie darf keine historischen Inschriften, Verzierungen oder die Fachwerkstruktur eines Gebäudes überdecken oder überschneiden. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.</p>	<p>(2) Abmessungen von Werbeanlagen Werbeanlagen an Gebäuden dürfen maximal 1,5 m² Ansichtsfäche der Fassade eines Gebäudes abdecken. Bei Einzelbuchstaben wird das gesamte Werbeanlage umschreibende Rechteck für die Bemessung zugrunde gelegt. Werbeanlagen die flach auf der Außenwand des Gebäudes angebracht sind, dürfen maximal 0,15m gegenüber der Fassadenoberfläche vorspringen. Ausleger sind nicht als Kästen, sondern nur in Form von Schildern zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 0,50m gegenüber der Fassadenoberfläche vorspringen. Bei freistehenden Einzelanlagen ist die Abmessung auf maximal 1 m² Ansichtsfäche und eine Tiefe von maximal 0,20 m begrenzt. (3) Beleuchtung von Werbeanlagen Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur zulässig, wenn die Werbeanlage angeleuchtet oder hinterleuchtet wird. Die Verlegung der Kabelzuführung darf nicht sichtbar sein. Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklichtschaltungen sind unzulässig.</p> <p>§ 6 Ordnungswidrigkeiten, Ersatzvornahmen Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde kann gemäß § 89 NBO die zur Herstellung oder Sicherung rechtlich mangelhafter Zustände im Sinne dieser Satzung erforderlichen Maßnahmen anordnen. Bußgeldbehörde ist die zuständige Bauaufsichtsbehörde.</p>



BEBAUUNGSPLAN NR. 25 "Mühlenstraße" mit örtlicher Bauvorschrift	
DATUM	STAND
16.04.2010	§ 13a i.V.m. § 10 (1) BauGB - Satzung
ABSCHRIFT	
PLANUNGSBURO PETERSEN - AM UHRTURM 1-3 - 30519 HANNOVER - TEL 0511 - 638 73 62	

