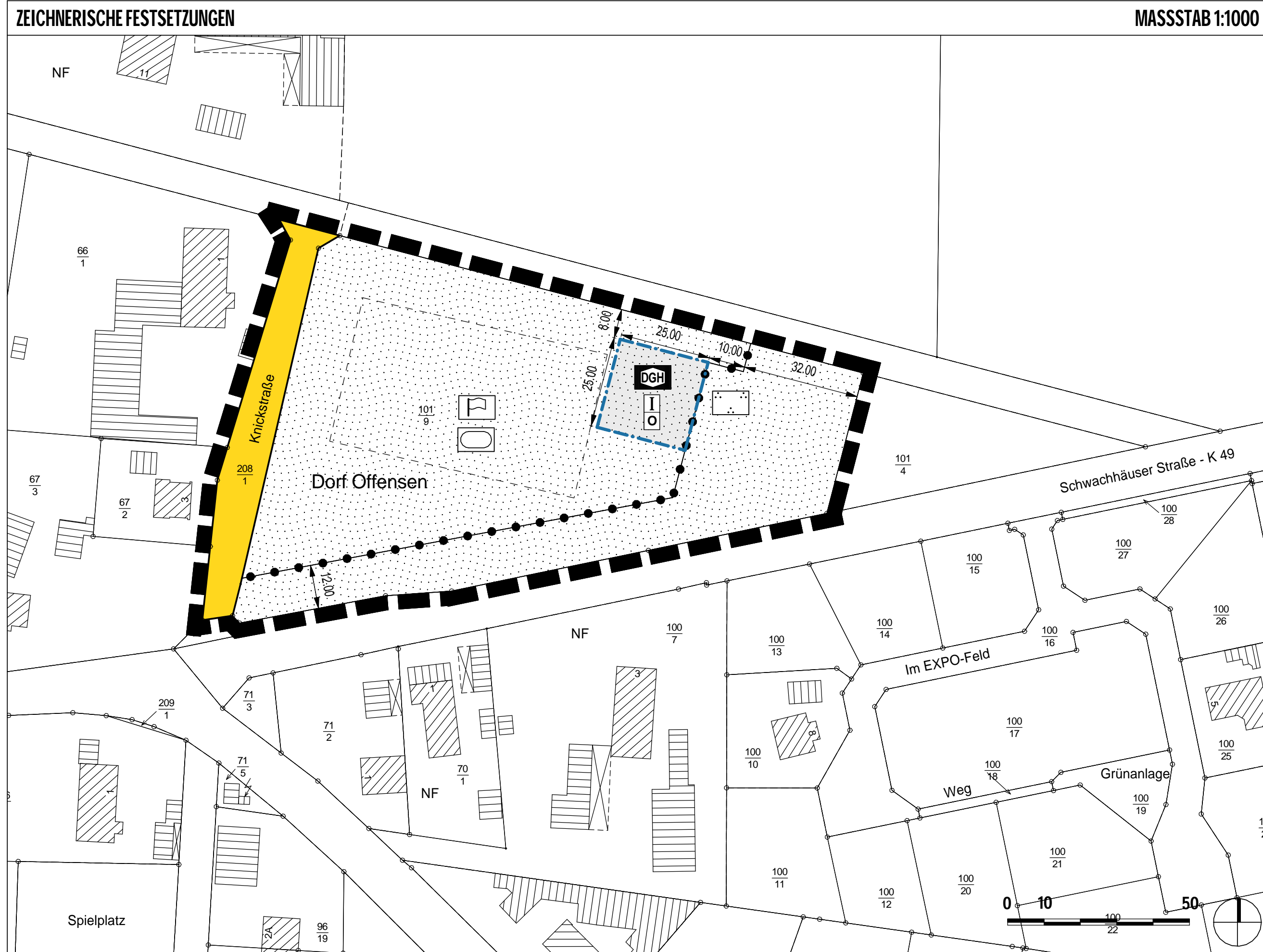


| VERFAHRENSVERMERKE   |   |
|--|---|
| Präambel   | Beteiligung der Öffentlichkeit  |
| Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. den §§ 6 u. 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Wienhausen diesen Bebauungsplan Nr. 27 "Festplatz Offensen" bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen sowie der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt (§ 9 Abs. 8 BauGB). | Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.05.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.<br>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.05.2008 im Mitteilungsblatt der Samtgemeinde Flotwedel Nr. 22/08 ortsüblich bekannt gemacht.<br>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht haben vom 09.06.2008 bis einschließlich 10.07.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. |
| Wienhausen, den 20.10.2008   | Wienhausen, den 20.10.2008  |
| gez. Pickel  | gez. Pohndorf   |
| Bürgermeister (L.S.)   | Gemeindedirektor (L.S.)   |
| Kartengrundlage:   | Satzungsbeschluss   |
| Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)<br>Gemeinde Wienhausen,<br>Gemarkung Offensen, Flur 1,<br>Katasteramt Celle (L4-282/2007)  | Der Rat der Gemeinde Wienhausen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.09.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht (§ 9 Abs. 8 BauGB) zugestimmt.   |
| Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 16.07.2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.   | Wienhausen, den 20.10.2008  |
| Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.   | gez. Pohndorf   |
| GLL Wolfsburg - Katasteramt Celle -<br>Celle, den 01.10.2008   | Gemeindedirektor (L.S.)   |
| gez. Rabe  | Inkrafttreten   |
| Unterschrift (L.S.)  | Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde nach § 10 BauGB im Amtsblatt Nr. 18 für den LK Celle vom 14.10.2008 bekannt gemacht.<br>Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.<br>Wienhausen, den 20.10.2008  |
| Aufstellungsbeschluss  | gez. Pohndorf   |
| Der Rat der Gemeinde hat in der Sitzung am 18.10.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Festplatz Offensen" beschlossen.<br>Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.11.2007 im Mitteilungsblatt der Samtgemeinde Flotwedel Nr. 47/07 ortsüblich bekannt gemacht worden.   | Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften/<br>Mängel der Abwägung   |
| Wienhausen, den 20.10.2008   | 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.  |
| gez. Pohndorf  | Wienhausen, den ____200__   |
| Gemeindedirektor (L.S.)  | Gemeindedirektor (L.S.)   |



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

|                                   |   |   |
|-----------------------------------|---|---|
| <b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> | I | Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze                       |
| <b>BAUWEISE, BAUGRENZEN</b>       | O | offene Bauweise   |
|                                   |   | Baugrenze   |
|                                   |   | überbaubare Grundstücksfläche                               |
| <b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>            |   | Straßenbegrenzungslinie                                     |
|                                   |   | Straßenverkehrsfläche                                       |
| <b>GRÜNFLÄCHEN</b>                |   | Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung              |
|                                   |   | - Festplatz   |
|                                   |   | - Bolzplatz   |
|                                   |   | - sozialen Zwecken dienendes Gebäude, Dorfgemeinschaftshaus |
|                                   |   | - Parkanlage  |
| <b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>       |   | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
|                                   |   | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen                      |

**RECHTSGRUNDLAGE**

Für die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten:

- 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 1 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 (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2005 (Nds. GVBl. S. 208).

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.0 Art der baulichen Nutzungen**

Auf der öffentlichen Grünfläche - Festplatz/ Bolzplatz sind neben dem Festplatz und dem Bolzplatz auch ein Dorfgemeinschaftshaus (DGH) mit einer Grundfläche von maximal 300 m<sup>2</sup> und die für diese Nutzungen erforderlichen Flächen für Stellplätze zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

**2.0 Anordnung baulicher Anlagen**

Bauliche Anlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind die für die zulässigen Nutzungen nach 1.0 erforderlichen Flächen für Stellplätze. Für diese Flächen ist eine vollständige Versiegelung des Bodens unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**3.0 Grünordnung**

**3.1 Bewirtschaftung des Niederschlagswassers**

Innerhalb des Plangebietes sind geeignete Flächen vorzuhalten, auf denen das auf dem jeweiligen Grundstück anfallende Niederschlagswasser über die Bodenoberfläche versickern oder verdunsten kann. Die Bedarfslächen sind von Bebauung bzw. von jeder anderen Nutzung frei zu halten. (§ 9 (1) Nr. 16 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

**3.2 Anpflanzung von Bäumen**

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind 6 Eichen (1 Eiche pro 50 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der Pflanzperiode nach Erstbezug des Dorfgemeinschaftshauses abzuschließen. Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14-18 cm, Mindesthöhe 3 m.

Der Wurzelbereich jeder Eiche ist auf einer Fläche von mindestens 2,0 m x 2,0 m um den Stamm vor Bodenverdichtung zu schützen (z.B. durch erhöhte Pflanzbeete). (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

**4.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

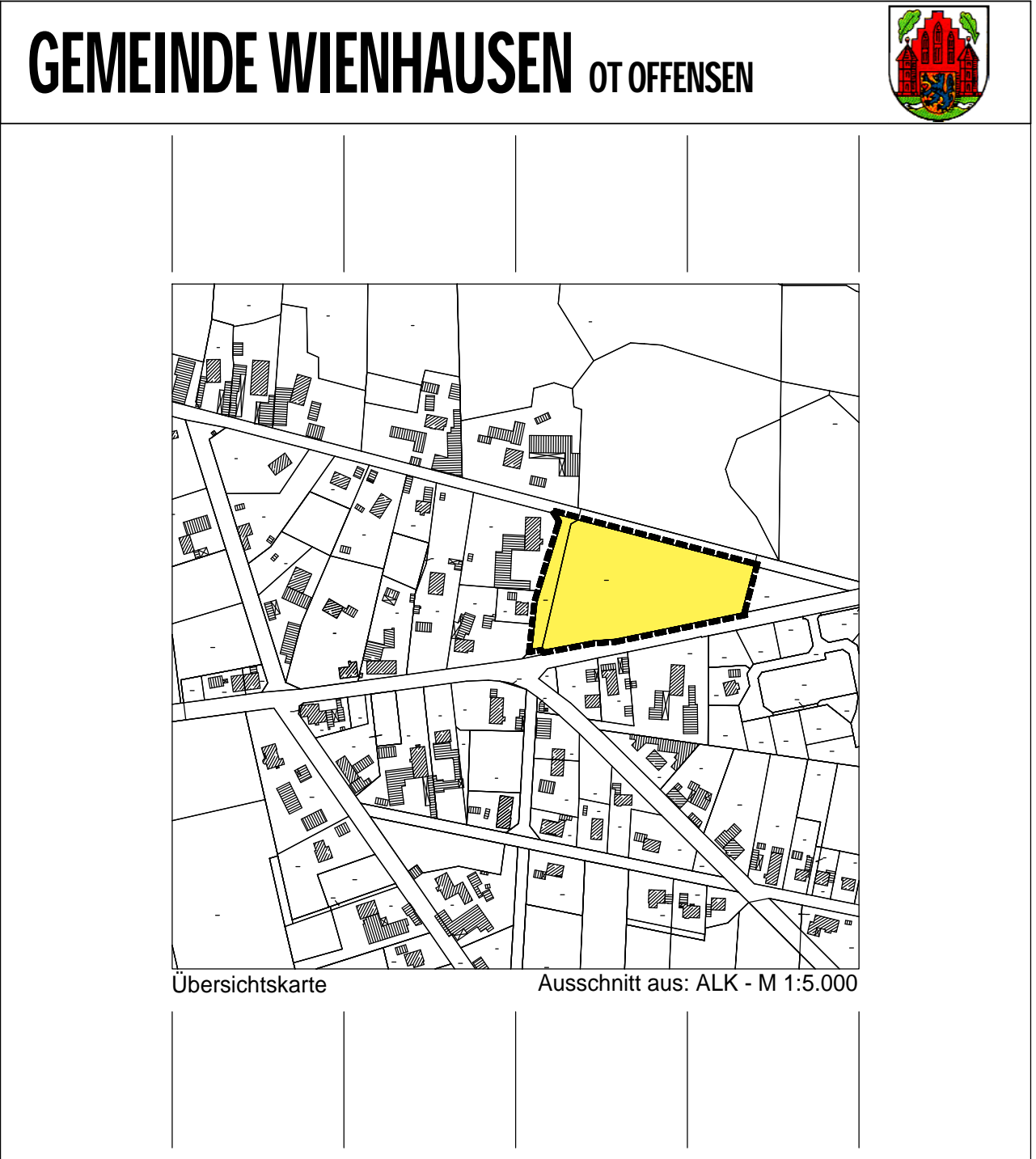
Beim Einbau von Lüftungstechnischen Anlagen ist als Garantiewert ein Schalleistungspegel von maximal 85 dB(A) einzuhalten. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

**HINWEISE**

**A) Natürliches Überschwemmungsgebiet der Aller**  
Das Plangebiet liegt innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes der Aller

**B) Bauschutzbereich**  
Das Plangebiet liegt teilweise im Bauschutzbereich des Flugplatzes Celle - Wietzenbruch, die Anforderungen für diesen Schutzbereich sind einzuhalten.

**C) Externe Kompensation**  
Durch den Neubau des Dorfgemeinschaftshauses mit maximal 300 m<sup>2</sup> Grundfläche wird der Retentionsraum der Mittelaller eingeschränkt. Hierfür sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Flächen im Verhältnis 1:1 nachzuweisen, die geeignet sind, den verlorengehenden Retentionsraum vollständig zu kompensieren. Die genaue Zuordnung und Absicherung der Maßnahmen erfolgt über städtebaulichen Vertrag oder eine vergleichbare Regelung.



**BEBAUUNGSPLAN NR. 27 "Festplatz Offensen"**

| DATUM      | STAND                   |
|------------|-------------------------|
| 11.09.2008 | § 10(1) BauGB - Satzung |

PLANUNGSBÜRO PETERSEN - AM UHRTURM 1-3 - 30519 HANNOVER - TEL 0511 - 838 73 62