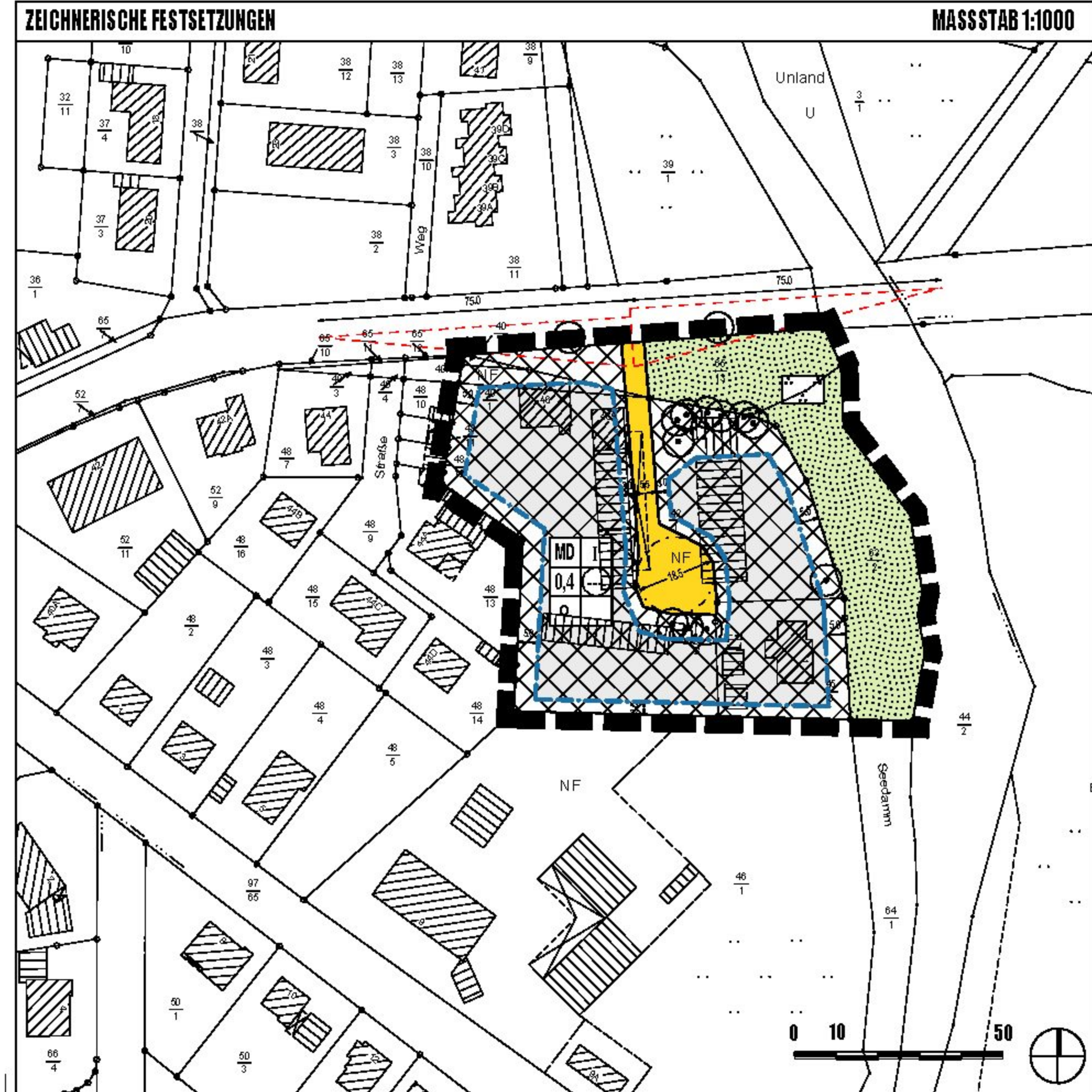


| VERFAHRENSVERMERKE | |
|---|--|
| Präambel | Beteiligung der Öffentlichkeit |
| Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. den §§ 6 u. 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) sowie der §§ 56, 57 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Wienhausen diesen Bebauungsplan Nr. 29 "Seedamm", bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen sowie der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zugestimmt. | Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.05.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt sowie die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung) beschlossen. Für diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung wird gem. § 13a (3) BauGB von der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB abgesehen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.06.2008 im Mitteilungsblatt der SG Flotwedel Nr. 23/08 bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.06.2008 bis einschließlich 17.07.2008 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. |
| Wienhausen, den 10.12.2009 | Wienhausen, den 10.12.2009 |
| gez. Pickel | gez. Pohndorf |
| Bürgermeister (L.S.) | Gemeindedirektor (L.S.) |
| Kartengrundlage: | Satzungsbeschluss |
| Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Gemeinde Wienhausen, Gemarkung Wienhausen, Flur 5, Katasteramt Celle (L4-299/08) | Der Rat der Gemeinde Wienhausen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.11.2009 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen sowie der dazugehörigen Begründung (§ 9 (8) BauGB) zugestimmt. |
| Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 21.08.2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. | Wienhausen, den 10.12.2009 |
| Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. | gez. Pohndorf |
| GLL Wolfsburg - Katasteramt Celle - | Gemeindedirektor (L.S.) |
| Celle, den 01.12.2009 | Inkrafttreten |
| gez. Rabe | Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 10 BauGB im Amtsblatt Nr. 26 für den Lk Celle vom 14.12.2009 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden. |
| Unterschrift (L.S.) | Wienhausen, den 18.12.2009 |
| Aufstellungsbeschluss | gez. Pohndorf |
| Der Rat der Gemeinde hat in der Sitzung am 06.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Seedamm" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.12.2007 im Mitteilungsblatt der Samtgemeinde Flotwedel Nr. 50/07 ortsüblich bekannt gemacht worden. | Gemeindedirektor (L.S.) |
| Wienhausen, den 10.12.2009 | Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften/ Mangel der Abwägung |
| gez. Pohndorf | 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. |
| Gemeindedirektor (L.S.) | Wienhausen, den ____ 20__ |
| | Gemeindedirektor (L.S.) |



PLANZEICHENERKLÄRUNG

| | |
|--|---|
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG | Dorfgebiet - MD |
| MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | I Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze 0,4 Grundflächenzahl - GRZ |
| BAUWEISE, BAUGRENZEN | offene Bauweise Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche |
| VERKEHRSFLÄCHEN | Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsfläche |
| GRÜNFLÄCHEN | Öffentliche Grünfläche - Parkanlage |
| MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT | Bindung für die Erhaltung von Bäumen |
| SONSTIGE PLANZEICHEN | Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Sichtdreieck (siehe textlich Festsetzungen) |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Grünordnung

1.1 Bewirtschaftung des Niederschlagswassers
Das auf dem jeweiligen Grundstück anfallende Niederschlagswasser über die Bodenoberfläche zu versickern oder zu verdunsten. Die hierfür erforderlichen Flächen sind von Bebauung bzw. von jeder anderen Nutzung frei zu halten. (§ 9 (1) Nr. 16 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

1.2 Erhaltung von Bäumen
Die Bäume (Einzelstandorte) sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 auf dem Grundstück vorzunehmen. Pflanzqualität: Eiche als Hochstamm, Stammumfang mindestens 12 cm, Mindesthöhe 2,5 m.

Der Wurzelbereich jedes Baumes ist auf einer Fläche von min. 2,0 m x 2,0 m um den Stamm vor Bodenverdichtung zu schützen. (Hinweis: Bei Bäumen im Bestand ist eine Überschneidung dieser Baumschutz-zonen möglich). (§ 9 (1) Nr. 25b i.V.m. Nr. 20 BauGB)

2.0 Sichtdreiecke
Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung oberhalb von 0,8 m bis mindestens 2,0 m, gemessen ab Fahrbahnoberkante, freizuhalten. Einzelbäume als Hochstämme sind zulässig. (§ 9 (6) BauGB)

HINWEISE

Wasser- und Stromversorgung
Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der zentralen Wasser- und Stromversorgung der SVO Energie GmbH.
Der Verlauf der Leitungen ist vor Beginn von Bauarbeiten zu überprüfen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
(gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift gelten für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

§ 2 Dacheindeckung
Als Materialien für die Dacheindeckung von geneigten Dächern sind nur kleinformatige Dachziegel (Betonstein, Tonpfanne) in den Farben rot bis rotbraun zulässig. Ergänzend dazu sind Anlagen zur Nutzung alternativer Energien (z.B. Sonnenkollektoren, photovoltaische Anlagen) bis zu maximal 30 % der gesamten Dachfläche eines Gebäudes zulässig.

§ 3 Dachform und Dachneigung
Auf den Hauptgebäude sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad bis höchstens 50 Grad zulässig. Für Zwerchgiebel und Dachaufbauten (z.B. Gauben) sind auch geringere Dachneigungen möglich.

§ 4 Fassaden
Für die Fassaden der Hauptgebäude sind nur zulässig:
a) rot bis rotbrauner Klinker
b) weißer Putz
c) naturfarbene Holzverkleidungen und Holzverkleidungen mit braunem oder grünem Anstrich
d) konstruktives Fachwerk in Kombination mit den unter a) bis c) aufgeführten Materialien.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten, Ersatzmaßnahmen
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, 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 gem. § 89 NBauO die zur Herstellung oder Sicherung rechtmäßiger Zustände im Sinne dieser Satzung erforderlichen Maßnahmen anordnen. Bußgeldbehörde ist die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

RECHTSGRUNDLAGEN
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 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 (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).

GEMEINDE WIENHAUSEN

Übersichtskarte Ausschnitt aus: ALK - M 1:5.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 29
"Seedamm"
(mit örtlicher Bauvorschrift)

| DATUM | STAND | ABSCHRIFT |
|------------|--------------------------------------|-----------|
| 27.11.2008 | § 13a i.V.m. § 10(1) BauGB - Satzung | |

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