PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Faßberg diesen Bebauungsplan Faßberg Nr. 8 "Schwagenscheidt Siedlung", bestehend aus der Planzeichnung (und den vorstehenden Textlichen Festsetzungen sowie den Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Faßberg, 14.07.2000

Bürgermeister — Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 18.07.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 8 "Schwagenscheidt Siedlung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.02.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Faßberg, 14.07.2000

Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Gemeinde Faßberg, Gemarkung Faßberg, Flur 2 und 3
Maßstab: 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, 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 23.04.1990). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, 22.03.2000

Vermessungsoberamtsrat
Katasteramt Celle

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 8 "Schwagenscheidt Siedlung" wurde ausgearbeitet von

INFRA PLAN GmbH
Breite Str. 32A
29221 Celle
Tel. (05141) 9916930, Fax (05141) 9916931

Celle, 16.03.2000

INFRAPLAN IP-INFRA
Breite Straße 32 a . . 29221 Celle
Tel. 0 51 41 / 9 91 69-30 . Fax 9 91 69-31

Planverfasser

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 26.11.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.12.1999 bis einschließlich 07.01.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Faßberg, 14.07.2000

Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.01.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Faßberg, 14.07.2000

Bürgermeister — Gemeindedirektor

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.08.00 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 22 bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.08.00 rechtsverbindlich geworden.

Faßberg, 04.09.00

Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Faßberg,

Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Faßberg,

Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE WA
In den WA-Gebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig
- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen.
Andere, auch sonst ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
1.2.1.1 GRUNDFLÄCHENZAHL
In den WA1-Gebieten ist die Grundfläche der Bestandsgebäude = GRZ einzuhalten.
Zur Errichtung der Sammelgaragen bzw. deren Zufahrten in den Gebieten nördlich der "Schlichternheide" ist eine Überschreitung der unter § 3.4.1 der Örtlichen Bauvorschriften genannten Form zulässig.
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl für versiegelte Hauszuwegungen ist in der ursprünglichen, nicht umgebauten Größe zulässig.
Abweichungen sind nicht zulässig.
Im WA2-Gebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung ist nur an Reihenendhäusern zur Errichtung von Kfz-Einstellanlagen und deren Zuwegung zulässig

1.2.1.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
In den WA1-Gebieten wird die Geschoßflächenzahl auf die doppelte Grundfläche der Bestandsgebäude mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.
Im WA2-Gebiet wird die GFZ auf 0,3 festgesetzt.

1.2.2 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
1.2.2.1 BAUWEISE
In allen WA-Gebieten gilt die offene Bauweise.
In den WA1-Gebieten sind Einzelhäuser entsprechend der bestehenden Bebauung zulässig.
Im WA2-Gebiet wird zusätzlich die Festsetzung "Hausgruppe" getroffen.

1.2.2.2 BAULINIEN, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
In den WA1-Gebieten verlaufen die Baugrenzen entlang der Außenwände der bestehenden Einzel- und Doppelhäuser, in der ursprünglichen nicht veränderten Form.
Für Anbauten gemäß der Örtlichen Bauvorschrift § 3.3.3 ist eine Überschreitung in der dort genannten Form zulässig.
Im WA2-Gebiet werden 20 m tiefe Baufenster festgelegt, dessen straßenzugewandte/nördliche Seite als Baulinie festgesetzt wird. Die Breite der Baufenster richtet sich nach der Breite der Bestandsbebauung und wird genauso wie die straßenabgewandte/südliche Seite als Baugrenze festgesetzt.
In den WA2-Gebieten dürfen Carports, Garagen und sonstige Nebenanlagen sowie deren Zuwege auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

2. STELLPLÄTZE UND GARAGEN GEMÄSS § 12 BauNVO UND § 9 ABS. 1 NR. BauGB
2.1 GARAGEN
Die Errichtung von Garagen in den WA1-Gebieten sowie den umliegenden Grünflächen ist nicht zulässig. Die geplanten Sammelgaragen werden in den privaten Grünflächen errichtet.

2.2 ZUFAHRTEN
Die Zufahrten zu den Sammelgaragen in den WA1-Gebieten und den umliegenden Grünflächen werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einer Breite von 4,50 m abgesichert.
Der überwiegende Teil des anfallenden Oberflächenwassers ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.
Auf § 14 NBauO wird verwiesen.

3. GEBÄUDE UND RÄUME FÜR FREIE BERUFE GEMÄSS § 13 BauNVO
Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den WA-Gebieten Räume zulässig.

4. NEBENANLAGE GEMÄSS § 14 BauNVO
4.1 Haustürüberdachungen
Ausnahmsweise dürfen in den WA1-Gebieten Haustürüberdachungen mit einer Breite, orientiert an der Haustür plus höchstens 50 cm je Seite als Pultdächer mit einer Neigung von 25° angebracht werden.
Die Örtliche Bauvorschrift § 3.3.2 ist zwingend zu beachten.

4.2 Balkone
In den WA1-Gebieten dürfen vor den Gebäuden freistehende Balkone errichtet werden.
Die Örtliche Bauvorschrift § 3.3.3 ist zwingend zu beachten. Sonstige Nebenanlagen sind nicht zulässig.

4.3 Versorgungsnebenanlagen
Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den WA-Gebieten und den Grünflächen nur mit Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Celle) zulässig.

5. GRÜNFLÄCHEN GEMÄSS § 9 NR. 15 BauGB
Die privaten Grünflächen werden als Parkanlagen festgesetzt, in denen sich nicht klar abgegrenzte Spielplatzflächen für die Anwohner befinden.
Die vorhandenen Pflanzen sind zu pflegen und bei Abgang gleichwertig mit heimischen Arten aus nachfolgender Artenliste zu ersetzen.

Artenliste für Gehölze im Naturraum Faßberg:
- Hochstämme oder Heister ohne Ballen möglich:
Acer campestre (Feldahorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Empfehlungen für alte standortheimische Obstsorten*
- Hochstämme oder Heister mit Ballen:
Betula pubescens (Haarbirke)
Betula verrucosa (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Quercus robur (Stieleiche)
- Sträucher: (bevorzugt blüten- und fruchttragende Gehölze):
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasenuß)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt)
Prunus spinosa (Schlehe)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix caprea (Salweide)
Salix aurita (Öhrchenweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
- sparsamer Einsatz von immergrünen, Koniferen ist denkbar:
Juniperus communis (Gemeiner Wacholder, Säulenform)
Pinus sylvestris (Waldkiefer)

5.1 Für je 50 m² neu versiegelte Bodenfläche zur Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen und -garagen ist ein standortheimischer mittel- bis großkroniger Laubbaum aus oben stehender Artenliste an geeigneter Stelle innerhalb der Freiflächen, vorzugsweise zur Eingrünung der neu geschaffenen Stellflächen für KFZ zu pflanzen.

6. BÄUME
Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Bäumen derselben Art zu ersetzen.

7. SICHTDREIECKE
Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Einrichtungen, einschließlich Bewuchs, in mehr als 0,80 m Höhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Straßenbelages, unzulässig. Einzelbäume mit Kronenansatz höher 3,0 m über Fahrbahnmitte sind in den Sichtfeldern sowohl auf Straßen- als auch auf Grundstücksflächen zulässig.

Nachrichtliche Übernahme

1. Fast das gesamte Plangebiet gehört zu der dem Denkmalschutz unterliegenden Gesamtanlage "Schwagenscheidt-Siedlung", einem Ensemble mit architekturgeschichtlichem Wert (die vom Flurstück 14/202 erfaßte Teilfläche und die Flurstücke 14/247, 14/248, 14/249, 14/250, 14/251, 14/252, 14/339, 14/405, 14/407, 14/408, 14/409, 14/410, 14/411, 14/412, 14/413, 14/414, 14/415, 14/416, 14/268, 14/279, 14/280, 14/281, 14/282, 14/283, 14/284, 14/285, 14/286, 14/287, 14/288, 14/289, 14/290, 14/291, 14/292, 14/293, 14/294, 14/295, 14/296 und 14/297 gehören nicht dazu). Grundlage: Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 31. Mai 1996 - Zitat daraus (§10): (1) Einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer
1. ein Kulturdenkmal zerstören, verändern, instandsetzen oder wiederherstellen,
2. ein Bau- oder Bodendenkmal oder einen in § 3 Abs. 3 genannten Teil eines Baudenkmals von seinem Standort entfernt oder mit Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen,
3. die Nutzung eines Baudenkmals ändern oder
4. in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen
will.

2. Das gesamte Plangebiet liegt im 6 km-Schutzbereich des Flugplatzes. In dem Höhenbeschränkungen bestehen (maximale Bauhöhe = 98,50m (ANN) - auch für Baukräne, Gerüste u.ä.-, und in dem mit Immissionen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist. Grundlage ist das Luftverkehrsgesetz i.d.F. vom 14.01.1981, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.1993 (GVBl. I S. 21/23)

3. Teile des Baugebietes Ecke "Lange Reihe"/ "Im Kreis" liegen innerhalb der Schutzzone für die Telekomrichtfunkstrecke Nr. 259. In der die zulässigen Bauhöhen auf höchstens 92,00 m (ANN beschränkt sind - das entspricht rund 22 m über Gelände.

4. Fernmeldeanlagen der Telekom sind besonders zu beachten. Arbeiten in Kabelnähe und sonstige Erschließungsvorhaben sind rund 6 Monate vor Baubeginn schriftlich dem zuständigen Fernmeldeamt mitzuteilen (Grundlage: Telekommunikations-Gesetz vom 25.07.1996, veröffentlicht am 31.07.1996)

Örtliche Bauvorschriften siehe Teil 2 im Anhang der Begründung

PLANZEICHENERKLÄRUNG
Es gelten die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 27.01.1990 (BGBl.I.S. 132) und die Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1991 (BGBl. I. S. 58)
* = weiterentwickelte oder veränderte Planzeichen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA — Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GRZ 0,3 — Grundflächenzahl
z. B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
Baulinie
Baugrenze
a, ED — nur Hausgruppen zulässig
o — offene Bauweise

4. VERKEHRSFLÄCHEN
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
P — Parkflächen

5. GRÜNFLÄCHEN
Grünfläche
Spielplatz
Parkanlage
ö — öffentlich
ö* — öffentlich, mit Fußweg
p — privat
p* — privat, mit Fußweg

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
Erhalt vom Einzelbäumen

7. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
Fällt die Grenzlinie der Umgrenzung von Gesamtanlagen und die Grenzlinie des Bebauungsplan Geltungsbereiches zusammen, ersetzt diese Erstere in der Darstellung

8. SONSTIGE PLANZEICHEN
Sichtdreiecke
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Lage des Plangebietes in der Übersichtskarte *

Rev.	Änderung	Datum	Bearb.	gepr.
2.	Entwurf			
1.	Vorentwurf	21.05.1999	Har	HK

INFRA PLAN
Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH
Breite Str. 32a
29221 Celle
Tel. 05141/9916930 Fax 05141/9916931

Gemeinde Faßberg

Landkreis Celle

Planungsvorhaben:

Bebauungsplan Faßberg Nr. 8 "Schwagenscheidt Siedlung"

Mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

Auftrag-Nr.: * 9831026-0	Maßstab: 1 : 1.000	Gezeichnet: Har	Celle, den 20.01.2000
Plan-Nr.: 1	Plan-Bez.: Rechtsplan	Gesehen: HK	