

GEMEINDE FASSBERG LANDKREIS CELLE
ORTSTEIL MÜDEN (Örtze)

Bebauungsplan Nr. 5 >Vor dem Gilbecksfelde<
WEITERBEARBEITUNG AB ÖFFENTL. AUSLEGUNG
mit örtlicher Bauvorschrift
— Begründung —



URSCHRIFT

Fassung vom : ~~30.8.91~~ 2. Juli 92 / 20.08.1992



A - Allgemeine Begründung / Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Diese Neufassung des von 1972/73 stammenden Müdener Bebauungsplanes NR.5 (seinerzeit war die Gemeinde noch selbständig) wird aufgestellt, weil sich durch fehlerhafte Schlußbekanntmachung keine Rechtsverbindlichkeit eingestellt hat, andererseits aber wegen nicht durchgeführten Aufhebungsverfahrens auch keine Nichtigkeit eingetreten ist. Obwohl inzwischen die Verwirklichung der anfänglichen Ausweisungen durch Erschließung und Bebauung mit kleineren Abweichungen erfolgte, soll zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zwecks Anpassung an die weiterentwickelten Planungsvorstellungen die Aufstellung fortgesetzt und abgeschlossen werden. Dabei sind die veränderten BauGB- und BauNVO-Bestimmungen einzuarbeiten, desgleichen die heutigen Ansprüche und Standards des Freizeitwohnens zu berücksichtigen.

In der zur Zeit wirksamen Fassung des Faßberger Flächennutzungsplanes / TEILPLAN 3 für den Ortsteil MÜDEN(Örtze) ist das Plangebiet dargestellt als **SW/0,15** = Wochenendhausgebiet / GFZ 0,15 für den Hauptteil und als **WR/0,3** = reines Wohngebiet / GFZ 0,3 für den deutlich kleineren südlichen Bereich. Diese vorbereitenden Angaben, die bei Aufstellung des Planes 1974/76 auf den bereits beschlossenen Festsetzungen des Müdener Beb.planes fußten, werden auch von der überarbeiteten Fassung eingehalten.

B - Besonderer Zweck der Planung / Abweichungen gegenüber der früheren Fassung

Dieses Baugebiet im Ortsteil Müden, dessen Umfang immerhin die Größenordnung des alten dörflichen Ortskernes zwischen Örtze und Wietze erreicht, soll nicht ohne planerische Regelung von Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie des Bewuchses bleiben. Wegen der Verfahrenswiederholung ab öffentliche Auslegung müssen die öffentlichen und privaten Belange und Gesichtspunkte erneut zusammengetragen werden und gemeinsam mit den geschaffenen Tatsachen sowie weitergeführten Planungsvorstellungen der Gemeinde beraten und zur Grundlage der Satzung gemacht werden.

Folgende Veränderungen bezüglich des räumlichen Geltungs-



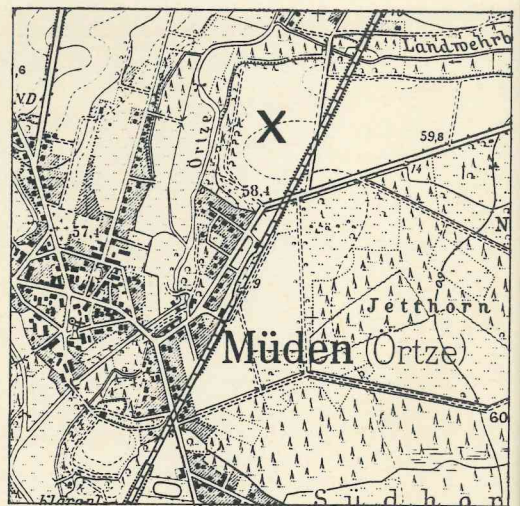
bereiches sind eingetreten :

- a) Herauslassung der im Norden und im Westen früher trotz Waldvorhandenseins als Grünflächen vorgesehenen Flächen, deren Differenzierung in öffentlich oder privat unterlassen war, im Umfange von rd. 3,6 ha und einschließlich des dort am Rande zu den Baugebieten gedachten Wanderweges ;
- b) Herausnahme der Wegefläche >Nach dem Kirchenbusch< und des östlich davon bis zur Bahnstrecke als Grünfläche ohne eine Zweckbestimmung dargestellten Geländes ;
- c) Angleichung kleineren Ausmaßes an inzwischen erfolgte Vermessungen.

Die übrigen, meist kleineren Veränderungen betreffen Wege und Straßen, deren Vermessung in ziemlich freier Umsetzung der Planausweisungen geschah, die aber zusammen mit den Eigentums- oder Erbpacht-Grundstücken jetzt den neuen Festsetzungen als Grundlage dienen werden. Die anderen kleinen Unstimmigkeiten - z.B. zwischen GRZ als Verhältniszahl und zugleich als Höchstwert mit Hilfe einer m^2 -Zahl, oder weitgehend unterbliebene Maßangaben - werden dabei beseitigt.

C - Natur und Landschaft / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff

Das Plangebiet war vor seiner Inanspruchnahme überwiegend Ackerfläche, am westlichen Rande an der damaligen Örtzelage entlang von einem Streifen Nadelwald gesäumt. Siehe unten einkopierten TK-25-Ausschnitt :
Nun wurde seinerzeit nicht ausdrücklich bilanziert, wie der Eingriff in freie Landschaft etwa durch die Grünflächenausweisungen, durch Belassung von 85 % des Baulandes als Bewuchsanteil (100 % abz. GRZ 0,15), verbunden mit der vorher nicht besonders auf Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und auf Beitrag zum Landschaftsbild ausgerichteten landwirtschaftlichen Ackerfläche, auszugleichen sei und ggf. von andernorts erfolgenden Ersatzmaßnahmen aufgefangen werden könnte. Der an Ort



und Stelle jetzt nach knapp 20 Jahren vorliegende Zustand ist jedoch so beschaffen, daß mittels Waldkulisse ringsum, mit Hilfe der dicht und weitgehend mit einheimischen Arten eingewachsenen Grundstücke und dadurch oftmals ganz dahinter verschwindenden Bauten, mit Unterstützung durch auch im öffentlichen Straßenraum zaghaft begonnene Bepflanzung z.B. der Wegemündungen, ein Verlust an Landschaftsbild und Leistungsfähigkeit nicht zu konstatieren ist. Man kann hinzunehmen, daß im Laufe der mehrjährigen Verwirklichung von Erschließung und baulicher Nutzung direkt westlich angrenzend die umfangreiche Maßnahme der Heidesee-Anlegung mit Flußverlegung auf der Grundlage eines Landschaftsplanes geplant, genehmigt und durchgeführt wurde. Sie war nicht derart abgestimmt und verbunden mit weiteren Eingriffen an anderen Stellen, daß nicht auch für den Bereich >Gilbecksfeld< ein Teil ihrer die Landschaft aufwertenden Wirkung in Anspruch zu nehmen wäre.

Auch mit den etwas veränderten Festsetzungen wie größer zulässige Wochenendhäuser und erlaubte Nebenbauten wird nicht die oben genannte Zahl von 85 % unversiegelter Bau- landfläche überschritten werden. Die Geschößzahlen bleiben ebenfalls bei I, Häuser werden also weiterhin nicht den inneren und randlichen Bewuchs störend überragen.

D - Merkmale des Bebauungsplanes

1.) Lage und Größe / Kartenunterlage

Wie der Ausschnitt 1:25.000 auf Seite 2 zeigt, liegt das Plangebiet im Nordosten des Ortsteiles Müden, zwischen Örtze und Bahnstrecke, mit einem knapp neben der OD-Grenze gelegenen einzigen Straßenanschluß an das gemeindliche Verkehrsnetz (ein weiterer Anschluß im Norden - zur Siedlung im FREESWINKEL - verläuft später als Feldweg). Durch Herausnahme von Wald und östlichem Streifen ist das Gebiet noch rd. 11 ha groß. Es ist zu rd. 90 % bebaut, da im WR noch ein Grundstück von 9 frei ist und im SO/W noch 10 von 95 Stück. Als Kartenunterlage dient dem neuen Plan eine frisch hergestellte Rahmenkarte mit Übersichtsausschnitt 1:10.000, für Baumbestand und Wanderweg vervollständigt nach Feld-



vergleich. Für letzteren wird zu seiner Sicherung das Waldflurstück 110/132 bis zur Örtze mit einbezogen und nicht wie die anderen Waldflächen aus dem Geltungsbereich entlassen. Der Wanderweg findet dort über die Fußgängerbrücke Anschluß an die Wege um den Heidesee herum.

2.) Art der baulichen Nutzungen / Sonstige Nutzungen

Diese werden beibehalten, nämlich WR = reines Wohngebiet im südlichen und südwestlichen Teilbereich beiderseits der Straße Eichhornkobel, die den Anschluß an das übrige Straßennetz des Ortsteils und der ganzen Gemeinde herstellt. Dieses Baugebiet bildet den Abschluß der entsprechend genutzten Wohnsiedlung Am Semmbach / Mühlenbusch. Und zweitens SO = Sondergebiet, das der Erholung dient - Zweckbestimmung >Wochenendhausgebiet< für das übrige Gelände. Beide Nutzungen sind wie dargelegt bereits weitgehend durch entsprechende Bauten so verwirklicht worden. Sie liegen auch in Bezug auf Nachbarflächen so, daß sie weder von äußeren Störungen außer vom nicht übermäßig frequentierten Verkehrszug der L 280 erfaßt werden, noch selbst zu Beeinträchtigungen von Nachbaranlagen oder -flächen beitragen (indem sie etwa dort zu Einschränkungen Anlaß geben etc.). Der Eisenbahnbetrieb besteht nur noch aus unregelm. Güterverkehr. Die Abgrenzung zwischen den beiden Baugebieten erfolgt wie am Anfang der Planung mit einem Grünstreifen, der in 10 m Breite die an und für sich nicht sehr unterschiedlichen Nutzungen trennt. Gegen die umliegenden Landschaftsteile ergibt sich eine Abschirmung durch diese und ihren Bewuchs selbst, nur im Osten zur vorbeiführenden Bahnlinie und zu den dahinter beginnenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist der Rand der Baugebiete mit einem ausdrücklich als zu bepflanzen festgesetzten weiteren Bewuchsstreifen von 8 m Breite versehen.

3.) Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

a) im WR Hier werden wie im Fl.N.Plan vorbereitet (GFZ 0,3) und im Altplan ausgewiesen, die drei Ausnutzungswerte GFZ, GRZ und Z wie folgt festgesetzt : Geschoßflächenzahl 0,3 / Grundflächenzahl 0,2 - mit zulässiger Überschreitung für Anlagen im Sinne von § 19(4)Satz 1 BauNVO um 50 % und damit immer noch erst 0,3 und daraus resultierend 70 % freien Grundstücks-

anteilen - / Geschößzahl I = ein Vollgeschoß - mit der zusätzlichen Bestimmung einer Anrechnung von Geschößflächen in anderen G. als dem Vollg.-. Diese im WR und auch im SO/W geltende Ausweisung erlaubt nicht die Ausnutzung der seit Anfang 1990 veränderten Vorschriften der Baunutzungsverordnung, gedacht dort zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum angesichts des städtischen Mangels daran. Das trifft hier für das kleine WR und erst recht nicht fürs Wochenendhausgebiet zu.

b) im SO/W : In diesem Gebiet, das seiner Zweckbestimmung nach eben nicht der Dauerwohnnutzung zu dienen hat, werden je Grundstück, das bebaubar ist ist mit nur einem Haus, 80 m² Grundfläche und 80 m² Geschößfläche zugelassen. Beides sind Größen, die gerade noch an der Grenze liegen, die feste Wohnsitze nahelegt. Daß die Praxis oft von dieser Annahme abweicht, kann planerisch nicht bewältigt werden, auch wegen der Diskrepanzen zum Melderecht. Zugunsten der Erholungsuchenden mit wirklichen Wochenendhäusern, an deren Umfang und Ausstattung im Laufe der Zeit berechtigt höhere Ansprüche gestellt werden, soll aber die geplante von früher 60 m² auf künftig 80 m² plus Freisitz und plus kleinere Nebenbauten ohne Wohn-Eignung gestiegene Fläche zugelassen werden. Zur Begründung wird aus einem Aufsatz von Prof.E.GASSNER, Bonn, ein Absatz zitiert (aus „Neues Archiv für Niedersachsen, Heft 4/1982“) :

>...Auch der Bedarf an Freizeitwohngelegenheiten ist sprunghaft gewachsen, eine Nachfrage, die weitgehend einkommensunabhängig verläuft und in Gestalt von Wochenendhäusern, Campingplätzen, für besser Verdienende auch Ferienhäusern die ländliche Siedlungsstruktur beeinflusst. Auch hier liegt die Vermutung nahe, daß bei Realeinkommensminderung eher die Fernreisen reduziert und dafür näher gelegene Erholungslandschaften aufgewertet werden, sodaß sich am Siedlungsdruck in die Landschaft hinein kaum etwas ändern dürfte, vielleicht sogar eine Zunahme zu erwarten ist.

Noch ein weiteres ist zu den Wohnbedürfnissen anzumerken. Es gibt Soziologen, die betonen, daß wir in einer „familienbezogenen Zeit“ leben. Gerade weil den Nachbarschaften und den Sippen keine große Bedeutung mehr zukomme, steige die Familienbezogenheit der Freizeit und damit notwendigerweise auch die Bedeutung der Wohnung. ...<



Als Bauweise wird in beiden Gebieten die offene mit dem Zusatz festgesetzt, daß nur Einzelhäuser gestattet sind. Das wird wie im ursprünglichen Plan damit begründet, daß dem Erholungszweck und dem ruhigen Wohnen auch im WR mit einer dichteren, etwa aus Hausgruppen bestehenden Besiedlung, nicht gedient sein kann. Dem selben Ziel entspringt auch die für dieses Baugebiet erlassene örtliche Bauvorschrift über Gestaltung auf der Grundlagen von § 56 der Nds. Bauordnung, die ebenfalls wieder zum Plan gehören wird. Siehe dazu TEIL 2 (Satzungstext der Bauvorschrift) und zugehörige Begründung am Schluß dieses Heftes.

4.) Verkehrerschließung

Die in der ursprünglichen Planfassung konzipierte Erschließung ist inzwischen verwirklicht, mit kleineren aber das Grundkonzept nicht verändernden Abweichungen. Es besteht aus einem einzigen Anschluß an das örtliche - zugleich durch die L 280 gegebene überörtliche - Straßennetz unmittelbar in der Nähe der OD-Grenze und in günstiger Situation einer Aussenseite der Straßenkurve. Durch den in den letzten Jahren erfolgten Ausbau dieser Landesstraße zwischen Örtzebrücke und Bahnkreuzung ergab sich eine Kurvenabflachung mit längerem Zwischenstück bis zum Beginn der Bebauung. Das wirkt sich zusammen mit kleiner erforderlichen Sichtdreiecken günstig auf die Verkehrssicherheit an dieser Stelle aus. Ein weiterer Anschluß des Gebietes ergibt sich - auch für Notfälle - in Richtung Nordosten, wo der Siedlungssplitter Freeswinkel angeschlossen ist und Fortsetzungen über landwirtschaftliche Wege vorliegen. Die anfangs vorgesehene gesonderte Anbindung der Freeswinkel-Siedlung ohne Durchquerung des reinen Wohn- und des Erholungsgebietes, nämlich nach Schließung des gefährlichen weil zusätzlichen und in schleifendem Winkel vorliegenden Bahnüberganges (Fl.st.119/3) entlang Westseite Bahnstrecke über die Parzelle „Nach dem Kirchenbusch“ ist über einen Fahrbahnansatz unten am Eichhornkobel nicht hinausgekommen. Der Aufwand eines Ausbaus auf rd. 450 m Länge ohne Grundstücksanschlüsse und damit ohne Anlieger-Beiträge erscheint sehr hoch für die Zahl der bei Unterlassung das Gebiet durchfahrenden Hinterlieger.

Das Innere der Baugebiete wird von nur 5 Anliegerstraßen erschlossen, von denen aber 15 kleine Stichwege für je zwei rückwärtige Grundstücke ausgehen, bis auf einen sämtlich als Privatwege angelegt. Dadurch ergibt sich für gut ein Drittel (33 von 95) Parzellen eine sehr abgeschirmte ruhige Lage abseits von durchgehender Straße. Ein Wanderweg quer durch den Südteil Plangebiet verläuft entlang Eichhornkobel/Südabschnitt und wird westlich verlängert über Gehrecht-Streifen durch Wald bis an die Fußgängerbrücke über die Örtze in den Erholungsbereich des Heidesees. Günstig zu diesem Weg platziert liegt ein Parkplatz in der Biegung Eichhornkobel, gesäumt von zu erhaltender Baumgruppe und künftig noch etwas mehr durch Baumpflanzung gegliedert. An dieser Biegung der als kleine Sammelstraße fungierenden Verkehrsfläche ist das einzige im Plan belassene Sichtdreieck festgesetzt, mit Maßen von 35 : 16 m für sog. >rechts-vor-links<-Regelung (angel. an RAST-E Ziffer 6.5.5 Bild 10). Die Einmündungen der Straßen sind im gesamten Plangebiet abweichend von den stark gerundeten Flurstücken mittels Straßenbegleitgrün-Ecken so ausgebildet, daß rasches Umrunden ausgeschlossen wird und die Fahrzeuglenker langsam genug kutschieren, um auch ohne die im Ursprungsplan ausgewiesenen Sichtdreiecke von 22 : 22 m Größe Gefährdungen zu vermeiden. Die gegenüber der früheren Fassung ebenfalls entfallenden Sichtflächen am Anschluß an die L 280 sind gerechtfertigt durch die schon weiter oben genannte Kurven-Abrückung vom Baugebiet und die vom Straßenbauamt mit kleineren Maßen mitgeteilten Dreiecke 10 : 70 m - die zur Information trotzdem in der Planzeichnung außerhalb Geltungsbereich eingetragen sind. Der 20-m-Abstand zur nächsten Baugrenze ist vom dargestellten Fahrbahnrand ebenfalls eingehalten.

5.) Übrige Erschließungsanlagen (Ver- und Entsorgung)

Das Gebiet ist voll mit den Leitungen und Einrichtungen der Versorgung und für die Entsorgung erschlossen. Sowohl Wasser-, als Strom- und Telefonversorgung bestehen, sowohl Abwasser- als auch Müllbeseitigung funktionieren. Für die letztere müssen die Anlieger an den zahlreichen kurzen Stichwegen ihre Behälter nach vorne an die Straßen bringen,

als Hinweis darauf sind an diesen Stellen Standorte für Müllbehälter-Sammelstellen in den Plan eingetragen. Sie benötigen aber dort wegen der jeweils nur zwei angeschlossenen Häuser - theoretischer Platzbedarf $2 \times 2 \text{ m}^2$ - keine gesondert anzulegenden Flächen. Deshalb ist auch darauf verzichtet worden, sie als nachrichtlichen Hinweis zu bezeichnen als >Gemeinschaftsanlagen gemäß § 52 NBauO<. Die zwei Behälter können problemlos auf den Gehwegen abgestellt werden und versperren keineswegs 4 m^2 davon.

Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken an Ort und Stelle versickert, wozu sich der Boden seiner Zusammensetzung nach und nach dem Grundwasserspiegel eignet. Von den Straßen und Wegen gelangt Regenwasser in eigenen Leitungen zum nächsten Vorfluter. Erdgasversorgung ist bis in den Südteil Plangebiet verlegt.

6.) Überbaubare Grundstücksflächen

Die zur Festlegung dieser Flächen ausgewiesenen Baugrenzen sind weitgehend wie im anfänglichen Entwurf gelassen worden, nämlich mit relativ großen, acht Meter betragenden Abständen zu den Anlieger-Straßen - Ausnahmen davon nur entlang der west-östlich verlaufenden an deren Südseiten, zugunsten von Hausstellungen möglichst weit nach Norden hin - ; ...mit im übrigen 5,0 m ausmachenden Abständen zu den Privatwegen, 3,0 zu Grünstreifen, wiederum 8,0 m zu den Außenseiten Plangebiet (Westseite und im Osten) - wobei in dieser östlichen Zone wegen der Nachbarschaft von Bahnstrecke und von dahinter anfangender freier Landschaft Bepflanzung festgesetzt wurde -. Ausnahme auch hiervon wieder im Norden des Gebietes, wo die Bauten bis auf 5,0 m an die Grenze können und damit die erwünschte größere Südseite behalten. Dies Prinzip wird nicht eingehalten für die südlich Südabschnitt Eichhornkobel gelegenen paar Grundstücke im reinen Wohngebiet, mit der Begründung dort vorliegender verhältnismäßig großer Tiefe der Parzellen. In diesem Bereich ist eine seitliche Baugrenze bis auf Plangrenze gesetzt worden, weil das vorhandene Wohnhaus so genehmigt errichtet wurde und das Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit mit 111/9 („Brachland“) bildet.

Zur Unterstützung der Gestaltungsabsichten, die Hauptziel der zugehörigen Örtlichen Bauvorschrift sind, wird im Plan festgesetzt, daß die vorderen Streifen zwischen Baugrenzen und den

öffentlichen Straßenflächen auch frei von Nebenanlagen außer denen für Ver-/Entsorgung bleiben müssen. Bereits in diesen Streifen errichtete behalten ihren Bestandschutz. Von den Eckschrägen an Straßenmündungen werden Abstände der Baugrenzen von 7,0 m ausgewiesen, die bis auf eine Stelle mit ganz geringfügig näher herangebautem Wochenendhaus auch noch frei sind.

7.) Pflanzfestsetzungen

Sowohl für Anpflanzungen gemäß § 9(1)25a BauGB als auch zur Erhaltung nach 25b ebendort werden Festsetzungen getroffen : Der östliche 8 m breite Streifen entlang der unausgebauten Wegeparzelle >Nach dem Kirchenbusch<, nördlich der Einmündung von >Bisambau< wegen der dort in Nord-Süd-Richtung angeordneten beiden Grundstücke nur 5 m breit, was auch wegen des dort oben gegenüber schon vorhandenen Kiefernwaldes gerechtfertigt erscheint, erhält Bepflanzungsfestsetzungen. Es dürfen dort nur einheimische, standortgerechte Arten von Bäumen, Sträuchern und Krautschicht und nur Laubbäume gewählt werden. Die schon stehenden, besonders in Form aufgereihter Exemplare mit schön gleichmäßigen Abständen so landschaftsfremd wirkenden Fichten sollen bei ihrem infolge Schnellwüchsigkeit absehbaren Abgang nicht wieder verwendet werden. Auf der Parkplatzfläche im Südwesten Planbereich sowie auf dem überdimensionierten Wendepplatz am Südende >Marderfang< werden ein paar zusätzliche Straßenbäume zur Gliederung ausgewiesen.

Als zu erhalten werden die drei Eichen an der Südseite des Parkplatzes festgesetzt. Die am Schluß des ersten Verfahrens per Genehmigungsaufgabe verfügte Bewuchserhaltung für die seinerzeit als Grünflächen benannten, aber weder ihrer besonderen Zweckbestimmung noch nach privat/öffentlich differenzierten Randflächen zur Örtze hin und entlang Bahnstrecke entfällt, weil diese Flächen herausgenommen sind. Für den Weststreifen von im Mittel rd. 50 m Tiefe trifft eher die Bezeichnung Wald zu, Ausweisung als Grünfläche würde eher zu gärtnerischer Umgestaltung verleiten und soll deshalb unterbleiben. Und als Wald können Festsetzungen nach § 9(1) Nr.25 nicht getroffen werden - siehe ersten Halbsatz dort -.

8.) Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 11,3324 ha
- b) Davon sind Wald 0,1886 ha und priv.Grünfl. 0,1617 ha) zusammen 0,3503 ha
- c) Das Bruttobaugebiet WR+SO/W beträgt somit 10,9821 ha
- d) Wovon öffentliche Straßen und Wege betr.: 1,1720 ha
- e) Nettobauland ist mithin groß : 9,8101 ha
- f) Davon ist Netto-WR der kleinere Anteil = 1,4897 ha
- g) Und die Hauptfläche ist Netto-SO/W mit : 8,3204 ha
- h) Die 95 Wochenendhaus-Grundstücke haben im Mittel eine Größe von 875,8 m²
- i) Der Verkehrsflächenanteil bei Einbeziehung aller 14 privaten, je 3 m breiten Stichwege (mit zusammen 0,1589 ha) beträgt vom Bruttobaugebiet 12,1 % und ist damit als sparsame Verkehrserschließung einzustufen
- k) Es sind 6 Baumneupflanzungen festgesetzt

9.) Kosten der Plandurchführung / Finanzierung

Weil sämtliche öffentlichen Verkehrsflächen und die Ver-/Entsorgungerschließung schon vorhanden und fertig ausgebaut sind, kommen auf die Gemeinde nur die wenigen Baumpflanzungen und die Planungskosten als Belastung zu. Bei Ansatz von je 350,-- DM je Baum, die wegen Vandalismus als nicht zu kleine Exemplare gesetzt werden sollen, ergeben sich $6 \times 350 = 2.100,--$ DM.

Sie werden ebenso wie die Planungskosten rechtzeitig im Haushaltsplan enthalten sein, sodaß die Finanzierung gesichert ist. Die noch vorzunehmende Widmung der im Gemeindebesitz befindlichen Straßen verursacht keine Kosten.

E - Ergebnis von Beteiligungs- und Auslegungs-Wiederholung mit der im Geltungsbereich reduzierten Neufassung 1991

Der Forderung des Straßenbauamtes nach Einhaltung der 20-Zone an der L 280 wurde durch geringfügige Zurücksetzung der Baugrenze auf Fl.st. 111/4 entsprochen. Einer Anregung auf Ausdehnung Geltungsbereich westlich von Fl.st. 111/7 konnte nicht gefolgt werden, weil dort auch die Abgrenzung von Baugebiet im Fl.N.Plan verläuft. Die Anregung des Landkreises, Oberflächenwasser in Verkehrsflächen an Ort und Stelle versickern zu lassen, wurde wegen der dazu nötigen aufwendigen Entsiegelungen und wegen eines relativ sehr niedrigen Kfz-Aufkommens in diesem Gebiet mit entsprechend niedriger Verunreinigung nicht gefolgt. Hinweise der Wehrbereichsverwal-

tung auf benachbarten Flugplatz und auf Außenfeuerstellungen des Truppenübungsplatzes sind nur zur Kenntnis genommen. Ein nachrichtlicher Hinweis auf die Flugpl.schutzzone ist schon auf dem Plan, während militärische Einrichtungen nicht vermerkt werden dürfen. Ihrer beider Auswirkungen sind in dieser Region aber bekannt und den Bewohnern so bewußt, daß davon keine Änderungen der Ausweisung von Baugebiet ausgehen.

Zum redigierten Entwurf der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wurden keinerlei Äußerungen gemacht.

F - Nachrichtliche Übernahmen - gemäß § 9(6) BauGB -

Es wird auf die nötige Beachtung der Post/Telekom-Anlagen auf Grundlage des Telegraphenwege-Gesetzes von 1899 hingewiesen. Zweitens auf die Lage des Gesamtgebietes in einer Schutzzone des Flugplatzes Faßberg (mit Auswirkung auf zulässige Bauhöhen - die hier aber durch große Werte ohne Belang für die zulässige Bebauung ist -). Wenn im Verfahren am 26 m langen Stück Planbereich, das direkt an den Fluß grenzt, wegen Erfassung von gesetzlich festgesetztem Überschwemmungsgebiet, desgleichen durch Berührung der entlang Ostufer d. Örtze verlaufenden Landschaftschutzgebietsgrenze >Naturpark Südheide< diese beiden Hinweise als nachzutragen verlangt werden, wird das geschehen - Auswirkungen gehen von beiden nicht auf Waldstück, Wanderweg, Brücke aus.

B E G R Ü N D U N G der Gestaltungsvorschrift

- die als TEIL 2 des Planes in Form eines Textheftes beigelegt wird -

ABSCHRIFT DER FASSUNG VON 1974/75, AUSGEARBEITET DURCH
DEN LANDKREIS CELLE, KREISBAUAMT, IM AUFTRAG D. GEMEINDE

I. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

Der Rat der Gemeinde Müden (Örtze) hat beschlossen, für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr.5 „Vor dem Gilbecksfelde“ eine örtliche Bauvorschrift zu erlassen, um in baugestalterischer Hinsicht auf eine angemessene Einheitlichkeit der Baukörper hinwirken zu können. Bei dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr.5 handelt es sich um 95 Wochenendhausgrundstücke und 10 Wohnhausgrundstücke. Für die Wochenendhausgrundstücke wird angestrebt, den Charakter eines Wochenendgebietes durch die äußere Gestaltung der Baukörper hervorzuheben. Im reinen Wohngebiet hingegen soll größtmögliche Einheitlichkeit der Baukörper erreicht werden, um im gesamten Baugebiet nicht zuviel Unterschiede zu erhalten.

II. BESONDERE MERKMALE DER SATZUNG

Der räumliche Geltungsbereich ist identisch mit dem des Bebauungsplanes Nr.5 „Vor dem Gilbecksfelde“. Die örtliche Bauvorschrift enthält im wesentlichen Festlegungen über die Gestaltung und das Material der Dächer und Außenwände.

Die Wochenendgrundstücke werden voraussichtlich durch einen Unternehmer mit verschiedenen Haustypen seiner Herstellung bebaut, die überwiegend flache Dächer aufweisen. Um nicht den Eindruck von Behelfsbauten (Baracken) entstehen zu lassen, ist einmal die Dachneigung auf mindestens 20 Grad begrenzt und zum anderen vorgesehen, daß am östlichen Ortsrand mit Blick von der L 280 nur das für Wochenend- und Ferienhausgebiete charakteristische „Nurdachhaus“ errichtet wird.

Auch Garagen und sonstige Nebengebäude sollen sich äußerlich der Gestaltung der Hauptgebäude anpassen. Dabei sind allerdings insbesondere bei Garagen hinsichtlich der Innenseiten der Wände die Vorschriften des Brandschutzes zu beachten.

Durch die Begrenzung der Sockelhöhen soll vermieden werden, daß u.U. einzelne Baukörper in architektonisch unvertretbarer Weise aus dem gesamten Gebiet herausragen. Das gilt sowohl für das Wohngebiet als aber auch für die Wochenendhausgrundstücke, bei denen wegen der Beschränkung der Grundfläche der Häuser auf 60 qm (Anmerkung 1991 : es sind in der Neufassung Beb.plan 80 m² zulässig) mit Bestrebungen zu rechnen ist, zusätzlichen Raum in einem herausgehobenen Kellergeschoß zu schaffen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist bei der Begrenzung der Sockelhöhen die Bezugnahme auf das Straßenniveau erforderlich. Nur so wird sichergestellt, daß über das gesamte Gebiet gesehen nur geringfügige Unterschiede in der Höhe der Baukörper auftreten.

Einfriedigungen sind nur als Waldlattenzäune (aus gewachsenen Halbhölzern als senkrecht angebrachte Latten oder als Scherengitter) vorgesehen. Damit soll den Gegebenheiten der Landschaft Rechnung getragen und vermieden werden, daß landschaftsfremde und auch zu unterschiedliche Einfriedigungsarten entstehen.

Da das Baugebiet „Vor dem Gilbecksfelde“ im wesentlichen Zwecken der Erholung dienen soll, wird die Möglichkeit zur Aufstellung von Werbeanlagen und Warenautomaten beschränkt.

ZUSATZ 1991 : Der Satzungstext der Bauvorschrift ist ebenfalls weitgehend unverändert gelassen, überarbeitet nur bei Straßenbezeichnungen - die inzwischen alle Namen haben - und bei den Präambeldaten. In § 1 ist der Geltungsbereich eingeschränkt worden auf die Baugebiete des Planes NR.5, wodurch Grün- und Waldflächen nicht erfaßt sind. Im § 2(1) letzte Zeile ist die Bezeichnung >Nurdachhäuser< weggelassen, weil es nur auf die festgesetzten Dachneigungen dort ankommt. § 5 hat eine eindeutige Definition der Bezugshöhe für Sockel erhalten. Im § 9 sind die Ordnungswidrigkeiten nicht nur auf Werbe- und Automatenanlagen bezogen, sondern auf alle Bestimmungen der Satzung, die Bußgeldhöhe ist mit angegeben.

G - Verfahrensvermerke

1. Der Begründungs-Entwurf ist im Auftrage
und im Einvernehmen mit der Gemeinde
Faßberg ausgearbeitet worden (außer der
Begr. d. Bauvorschrift) durch :

H a n n o v e r , den 02.07.1992

DIPL. ING. K. WLOTZKA
ARCHITEKT / ORTSPLANER
ARCH.-K. NDS. EL. NR. 50
TILLYSTRASSE 4 B
3000 HANNOVER 91
TEL 0511 / 42 48 65

K. Wlotzka

2. Der Begründungs-Entwurf hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB zusammen
mit den Entwürfen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bau-
vorschrift öffentlich in der Zeit vom 06.07. bis zum 05.08.
1992 ausgelegen, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung
vom 22.06.1992.

F a ß b e r g , den 22.10.1992

Gemeinde Faßberg

Der Gemeindedirektor

K. Wlotzka

3. Die Begründung ist vom Rat der Gemeinde Faßberg nach Prüfung
der Bedenken und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB in seiner Sitz-
ung am 20.08.1992, in der Bebauungsplan und örtliche Bauvor-
schrift als Satzung beschlossen wurden (§ 10 BauGB) ebenfalls
b e s c h l o s s e n worden.

F a ß b e r g , den 22.10.1992

Gemeinde Faßberg

Der Bürgermeister

Der Gemeindedirektor

M. Nordmann



K. Wlotzka