

PLANUNTERLAGE



Vorhandene Gebäude



Flurstücksgrenzen mit Messpunkt



Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung



Eingeschränktes Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung



GRZ 1,0

Grundflächenzahl, GRZ
(§ 19 BauNVO)



II

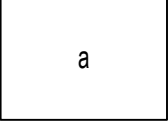
Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 BauNVO)



OK 11,0 m

Oberkante, als Höchstmaß, siehe § 3 der textl. Festsetzungen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



a

Abweichende Bauweise, siehe § 4 der textl. Festsetzungen
(§ 22 BauNVO)



Baugrenze
(§ 23 BauNVO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), § 8 BauNVO

1.1 Allgemein zulässig sind:

- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.3 Unzulässig sind:

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

§ 2 Abwasserbeseitigung, § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird den vorhandenen Anlagen (Regenwasserkanal) zugeführt.

§ 3 Höhe der baulichen Anlagen, § 18 BauNVO

3.1 Als untere Bezugshöhe für die festgesetzte zulässige Höhe baulicher Anlagen in dem Mischgebiet gilt die Straßenoberkante der östlich angrenzenden Verkehrsfläche der Straße „Lange Reihe“.

3.2 Die festgesetzte Oberkante, OK, gilt als maximale Gebäudehöhe, ausgenommen technische Anlagen, Antennen u.ä.

§ 4 Abweichende Bauweise, § 22 BauNVO

Die festgesetzte abweichende Bauweise (a) weicht von der offenen Bauweise des § 22 Abs. 2 BauNVO dadurch ab, dass die Gebäude an allen Grenzen ohne Grenzabstand errichtet werden dürfen.

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Celle, anzuzeigen.

II. Bodenschutz

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Celle, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie der §§ 10, 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Faßberg die 5. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 6 „Ortskern“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wurde im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung, § 13a BauGB, ohne frühzeitige Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, durchgeführt. Auf eine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde verzichtet.

Faßberg, den 05. Juli 2019

L. S.

gez. Bröhl
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 18.09.2018 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 6 „Ortskern“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Faßberg, den 22. Juli 2019

gez. Bröhl
Bürgermeister

Kartengrundlage

Automatisierte Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Gemeinde Faßberg
Gemarkung:

Die diesem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet, § 5 (3) Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.10.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen. Die Bescheinigung gilt nur für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

(Siegel)

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

L. S.

gez. Evensen

Planverfasser

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 6 „Ortskern“ wurde ausgearbeitet von:
H&P Ingenieure GbR
Albert-Schweitzer-Straße 1
30880 Laatzen

Laatzen, den 15.07.2019

gez. Schneider
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 24.01.2019 dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 6 „Ortskern“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 6 „Ortskern“ und die Begründung haben vom 07.02.2019 bis einschließlich 11.03.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungsunterlagen auf der Homepage der Gemeinde Faßberg zur Verfügung gestellt.

Faßberg, den 22. Juli 2019

gez. Bröhl
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat der 5. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 6 „Ortskern“, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.07.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Faßberg, den 22. Juli 2019

gez. Bröhl
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplans Faßberg Nr. 6 „Ortskern“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 16.07.2019 in Kraft getreten.

Faßberg, den 22. Juli 2019

gez. Bröhl
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 6 „Ortskern“, sind

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Faßberg, den

Bürgermeister

Gemeinde Faßberg
Landkreis Celle

Bebauungsplan Faßberg Nr. 6
„Ortskern“

5. Änderung

Übersichtsplan
Plangebiet markiert
ohne Maßstab
Quelle: LGLN

ABSCHRIFT

Verfahren nach § 13a BauGB

Stand: Satzungsbeschluss - 14.03.2019

18192