

VERFAHRENSVERMERK
PRÄAMBEL
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 16, 17 und 18 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Faßberg diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 6 "Ortskern", bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden Textlichen Festsetzungen sowie den Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Faßberg, ...08.02.2001
Bürgermeister
Gemeindedirektor

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 20.07.2000 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 6 "Ortskern" mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Faßberg, ...08.02.2001
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. GVB. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVB. 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, ...01.02.2001
Katasteramt Celle
PLANVERFASSER
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 6 "Ortskern" mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von
INFRA PLAN GmbH
Breite Str. 32a
29221 Celle
Tel. (05141) 9916930, Fax (05141) 9916931
Celle, ...03.01.2001
Planverfasser

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 16.11.2000 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.11.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 20.11.2000 bis einschließlich 22.12.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Faßberg, ...08.02.2001
Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Faßberg hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.01.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Faßberg, ...08.02.2001
Bürgermeister
Gemeindedirektor

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Faßberg,

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Faßberg,

MÄNGEL DER ABWÄGUNG
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Faßberg,

Faßberg, ...08.02.2001
Bürgermeister
Gemeindedirektor

Faßberg, ...08.02.2001
Bürgermeister
Gemeindedirektor

Faßberg, ...08.02.2001
Bürgermeister
Gemeindedirektor

Faßberg, ...08.02.2001
Bürgermeister
Gemeindedirektor

Faßberg, ...08.02.2001
Bürgermeister
Gemeindedirektor

Faßberg, ...08.02.2001
Bürgermeister
Gemeindedirektor

Faßberg, ...08.02.2001
Bürgermeister
Gemeindedirektor

Faßberg, ...08.02.2001
Bürgermeister
Gemeindedirektor

Faßberg, ...08.02.2001
Bürgermeister
Gemeindedirektor

Faßberg, ...08.02.2001
Bürgermeister
Gemeindedirektor

Faßberg, ...08.02.2001
Bürgermeister
Gemeindedirektor

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1 MISCHGEBIETE MI
In den MI-Gebieten sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.
Andere, auch sonst ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig:
- Tankstellen
- Vergnügungsgstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.2.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
1.2.1.1 GRUNDFLÄCHENZAHL
In den MI-1-Gebieten ist die Grundfläche der Bestandsgebäude = GRZ einzuhalten. Zur Errichtung von Wintergärten ist eine Überschreitung der Fläche, in der unter § 3.3 der Örtlichen Bauvorschriften genannten Form zulässig, eine Überschreitung der Grundflächenzahl im MI-2-Gebiet gemäß § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.
Zur Errichtung von Wintergärten ist eine Überschreitung der Fläche, in der unter § 3.3 der Örtlichen Bauvorschriften genannten Form zulässig. Zur Errichtung der Carport(s) bzw. dessen Zufahrten 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.

1.2.1.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
In den MI-1-Gebieten wird die Geschossflächenzahl auf die doppelte Grundfläche der Bestandsgebäude mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.
Bei Bestandsgebäuden mit nur einem Vollgeschoss wird keine Geschossflächenzahl festgesetzt.

1.2.2 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
1.2.2.1 BAUWEISE
In allen MI-Gebieten gilt die offene Bauweise.
In den MI-1-Gebieten sind nur Doppelhäuser entsprechend der bestehenden Bebauung zulässig.

1.2.2.2 BAULINIEN UND BAUGRENZEN
In den MI-1-Gebieten verlaufen die Baugrenzen entlang der Außenwände der bestehenden Einzel- und Doppelhäuser, in der ursprünglichen nicht veränderten Form.
Für Anbauten gemäß § 3.3 der Örtlichen Bauvorschrift ist eine Überschreitung in der dort genannten Form zulässig.

2. STELLPLÄTZE UND GARAGEN GEMÄSS § 12 BauNVO UND § 9 ABS. 1 NR. BauGB
2.1 GARAGEN
Die Errichtung von Garagen in den MI-Gebieten ist nicht zulässig.
2.2 CARPORTS
Die Lage und Maße der erlaubten Einzel- und Doppelcarports wird durch die Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, hier Carports, je nach Haustyp und dessen Lage auf dem Grundstück festgelegt.
Die Örtlichen Bauvorschriften (§ 3.4.1) sind zwingend zu beachten.

2.3 ZUFAHRTEN
Die Zufahrten zu den Carports dürfen nur im unmittelbaren Bereich vor den Carports auf einer Länge von 5,00 m vollständig gepflastert werden. Die übrigen Zufahrtsflächen dürfen nur in zwei Fahrspuren von 0,75 m Breite ausgebildet werden. Als Materialien sind nur Ziegel, Naturstein und Betonstreifen zulässig. Waschbetonplatten sind nicht zulässig.
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 MI-Gebieten Gebäude zulässig.

4. NEBENANLAGE GEMÄSS § 14 BauNVO
4.1 ANBAUTEN AN CARPORTS
Anbauten an Carports sind nur bei Einzelcarports an der hinteren, straßenabgewandten Schmalseite zulässig.

4.2 Nebenanlagen mit einer maximalen Größe von 15 m² sind auf der straßenabgewandten Seite des Grundstücks zulässig, wenn auf dem Grundstück ein Doppelcarport errichtet wurde.
Der § 3.4.2 der Örtlichen Bauvorschrift ist zwingend zu beachten.

4.3 Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind in allen MI-Gebieten nicht zulässig.

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

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

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
- Mischgebiet
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 0,2 Grundflächenzahl
0,4 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
- Baugrenze
- - - Baulinie
o offene Bauweise
← → Firstrichtung
4. VERKEHRSFLÄCHEN
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
F + R Fuß- / Radweg
W Wohnweg
verkehrsbenutzter Bereich
Straßenbegleitgrün
5. GRÜNFLÄCHEN
- öffentliche Grünfläche
Parkanlage
6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- Erhalten vom Einzelbäumen
7. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
8. SONSTIGE PLANZEICHEN
- Sichtdreiecke
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung B-Plan Faßberg Nr. 6 in der Übersichtskarte *
Lage des Plangebietes in der Übersichtskarte *

Rev.	Entwurf	Vorentwurf	Änderung	Datum	SK	gepr.
2.				13.07.2000		
1.						
Rev.						



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

Gemeinde Faßberg
Landkreis Celle

Planungsvorhaben			
1. Änderung Bebauungsplan Faßberg Nr. 6 "Ortskern" Teil 1			
Mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften			
Auftrag-Nr.: 00 0050-5	Maßstab: 1 : 1.000	Gezeichnet: SK	Celle, den 03.01.2001
Plan-Nr.: 1	Plan-Bez.: Rechtsplan	Gesehen: HK	