

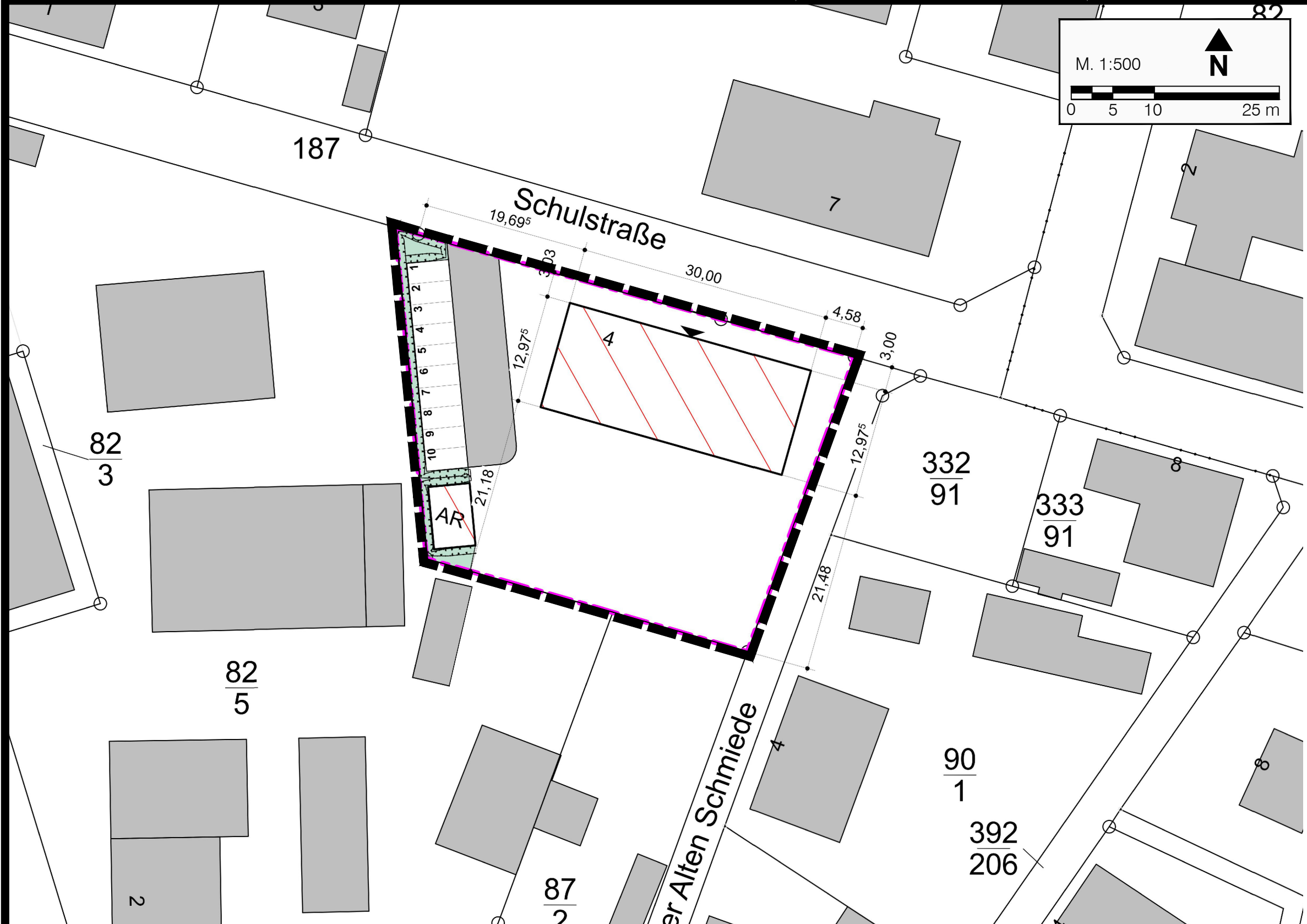


ABB. 1: LAGEPLAN, DRAUFSICHT



ABB. 3: NORDWESTANSICHT (ohne Maßstab)



ABB. 2: NORDOSTANSICHT (ohne Maßstab)



ABB. 4: SÜDANSICHT (ohne Maßstab)

Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Müden Nr. 6a „Barrierearmes Wohnen Schulstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Bauherr:
Reese Global Immobilien GbR
Museumsstraße 11
29320 Südeide

gez. G. Reese
Unterschrift

Datum: 12.10.2021

VORHABENBESCHREIBUNG

1. Nutzung/ Erschließung:
Auf dem Grundstück Schulstraße 4 soll ein neues Mehrfamilienhaus mit ca. 10 Wohneinheiten entstehen.

Die Zufahrt zu den Einstellplätzen / Carports erfolgt direkt von der Schulstraße.

Eine Feuerwehrrzufahrt ist nicht erforderlich, da die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge direkt von der Schulstraße und auch von der Straße „An der alten Schmiede“ an das Gebäude gelangen können.

2. Mehrfamilienhaus:
Das Gebäude wird optisch eingeschossig aussehen. Die maximale Traufhöhe von 3,80 m wird am Hauptdach eingehalten. Es werden im Erdgeschoss und Obergeschoss jeweils ca. 4 Wohneinheiten geplant. Im Dachgeschoß werden ca. 2 Wohneinheiten geplant. Alle Wohnungen werden barrierefrei und davon eine rollstuhlgerecht. Die meisten Wohnungen erhalten Terrassen oder Balkone. Das Gebäude wird mit einem Aufzug bis ins Dachgeschoss erschlossen.

Die erforderlichen Abstellräume (Kellersatzräume) werden sich im Dachgeschoss befinden und den Wohnungen zugeordnet. Alle Wohnungen werden einen gemeinsamen Haupteingang bekommen und über ein zentrales Treppenhaus erreicht.

3. Gestaltungskonzept:
Die Hauptfassadenflächen werden im ortstypischen ziegelroten Klinker hergestellt. Die oberhalb der Traufhöhen des Hauptdachs gelegenen Teile der Giebel Fassaden werden in einem anderen Material erstellt. Holz in braunem Farbton. Die Längsfassaden werden durch ein markantes Zwerchhaus in Fachwerkansicht gegliedert.

Durch zahlreiche bodentiefe Fenster werden die Wohnungen gut natürlich beleuchtet. Die Fensterfarbe wird weiß sein. Es werden Sprossenfenster vorgesehen.

Das Hauptdach wird in Form eines Satteldachs ausgeführt. Die Dachneigung des Hauptdaches beträgt 45 Grad und die der untergeordneten Giebel beträgt 30 Grad. Als Dachaufbauten sind Schleppgauben vorgesehen. Die Fassadenteile der Schleppgauben werden in Holz / Holzverschalung in braunem Farbton ausgeführt.

Die Dachendeckung erfolgt in Tonfalzziegel Farbton: ziegelrot.

Hinweis:
Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält neben einem Lageplan auch Ansichten des Vorhabens.

Zum VEP gehört eine Vorhabenbeschreibung, die entsprechend auch auf dem VEP zu finden ist. Die Vorhabenbeschreibung enthält neben den Aussagen zur Konstruktion Aussagen zur weiteren Gestaltung, z.B. der Materialwahl der Fassaden. Die schriftlichen Inhalte der Vorhabenbeschreibung sind insofern verbindlich.

Dagegen sei an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Ansichten auf dem VEP zwar den aktuellen Planungsstand darstellen und soweit das gestalterische Grundkonzept berücksichtigen, aber bis zur Bauantragstellung kleinere Anpassungen nicht ausgeschlossen werden können. Die Ansichten sind insofern nicht abschließend verbindlich. Es gelten zur Gestaltung von Wand und Fassade die Ausführungen der Vorhabenbeschreibung.

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie der §§ 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 80, 84 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Faßberg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Müden Nr. 6a „Barrierearmes Wohnen Schulstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan und mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Müden Nr. 6 „Ortsmitte“, bestehend aus der Planzeichnung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) beschlossen.

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

Faßberg, den 15.06.2021
L. S.
I. V. gez. Fährdrich
Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage
Liegenschaftskarte (ALKIS)
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2020

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.04.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

rmk-Vermessung
Öffl. bestellter Vermesser
Celle, den 28.07.2021
gez. C. Krause

Planverfasser
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Müden Nr. 6a „Barrierearmes Wohnen Schulstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, mit ÖBV und mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Müden Nr. 6 „Ortsmitte“ wurde ausgearbeitet von:
H&P Ingenieure GmbH
Albert-Schweitzer-Straße 1
30880 Laatzen
gez. Schneider
Planverfasser

Laatzen, den 14.07.2021

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 28.05.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Müden Nr. 6a „Barrierearmes Wohnen Schulstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, mit ÖBV und mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Müden Nr. 6 „Ortsmitte“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Faßberg, den 12.08.2021
I. V. gez. Fährdrich
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 19.11.2020 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Müden Nr. 6a „Barrierearmes Wohnen Schulstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, mit ÖBV und mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Müden Nr. 6 „Ortsmitte“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Müden Nr. 6a „Barrierearmes Wohnen Schulstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, mit ÖBV und mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Müden Nr. 6 „Ortsmitte“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.

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

Faßberg, den 12.08.2021
I. V. gez. Fährdrich
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Faßberg hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Müden Nr. 6a „Barrierearmes Wohnen Schulstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, mit ÖBV und mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Müden Nr. 6 „Ortsmitte“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.06.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Faßberg, den 12.08.2021
I. V. gez. Fährdrich
Der Bürgermeister

Inkrafttreten
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Müden Nr. 6a „Barrierearmes Wohnen Schulstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, mit ÖBV und mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Müden Nr. 6 „Ortsmitte“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.06.2021 in Kraft getreten.

Faßberg, den 12.08.2021
I. V. gez. Fährdrich
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Müden Nr. 6a „Barrierearmes Wohnen Schulstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, mit ÖBV und mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Müden Nr. 6 „Ortsmitte“ 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
Der Bürgermeister



Gemeinde Faßberg
Landkreis Celle

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Müden Nr. 6a „Barrierearmes Wohnen Schulstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan mit örtlichen Bauvorschriften mit Teilaufhebung Bebauungsplan Müden Nr. 6 „Ortsmitte“



ABSCHRIFT

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Stand 19.04.2021
Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

PLANUNTERLAGE

Vorhandene Gebäude
 Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
 Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE

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

Art der baulichen Nutzung, siehe § 3 der textl. Festsetzungen

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung, siehe § 4 der textl. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl, als Höchstmaß

Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Traufhöhe über Bezugspunkt, hier: mittlere Höhe der Fahrbahnoberfläche der Schulstraße vor dem Planungsgrundstück

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhaltung: Bäume, siehe § 7 der textl. Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze, siehe § 5 der textl. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gebäude: Abbruch

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Räumliche und sachliche Abgrenzung nach § 12 BauGB
Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) gemäß § 12 BauGB umfasst das Baugebiet WA.

Bestandteil der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:

- VEP einschließlich Ansichten,
- Vorhabenbeschreibung,
- zeichnerische und textliche Festsetzungen,
- örtliche Bauvorschrift,
- Präambel und Verfahrensvermerke.

Die örtliche Bauvorschrift „Gestaltungssatzung der Gemeinde Faßberg für die Ortsmitte von Müden“ vom 15.12.2003 gilt für den hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

§ 2 Zulässigkeiten im Bereich des VEP gemäß § 12 Abs. 3a BauGB

Im Rahmen der zeichnerisch und textlich festgesetzten Nutzungen sind für den Bereich des VEP nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet, WA, § 4 BauNVO, festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme: Betriebe der Beherbergungsgewerbe (hier: max. 20 Betten).

Nicht zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen und zwar:
- bei einer lichten Höhe > 2 m voll,
- bei einer lichten Höhe < 2 m halb.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

§ 5 Garagen / Stellplätze

Garagen / Stellplätze sind außerhalb der festgesetzten Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB unzulässig.

§ 6 Oberflächenwasserableitung

Das anfallende Oberflächenwasser ist örtlich - auf dem Vorhangsgrundstück - zur Versickerung zu bringen. Auf Stellplätzen und Fahwegen anfallendes Regenwasser kann über die Verwendung wasserundurchlässiger Befestigungen oder begleitender Müden zur Versickerung gebracht werden.

Durch geeignete bauliche oder technische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser von den befestigten Flächen des Baugrundstücks nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche abfließen kann.

§ 7 Naturschutzrisikoprüfung der Festsetzungen

Die Erhaltung des gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Einzelbaums ist sicherzustellen. Abgrabungen oder Aufschüttungen sind innerhalb des Wurzelbereichs unzulässig. Während der Bauphase ist der Baum vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. (DIN 18950 und RSBB, „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“).

Die Beseitigung von sonstigen Gehölzen ist gemäß der Bestimmungen des Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (1. Oktober und 28./29. Februar), zulässig.

CEF-Maßnahmen:

- Im Plangebiet oder in unmittelbarer Umgebung sind an geeigneter Stelle anzubringen:
 - zwei Nistkästen für Haussperlinge,
 - zwei Fledermausflachkästen zur Anbringung am Gebäude.