

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - ,
§§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung - BauNVO -)

- SO

Ferien- und
Wochenendhäuser

Sondergebiete, die der Erholung dienen **[1]**
(§ 10 BauNVO)
- SO

Campingplatz
Sonnenberg

Sondergebiete, die der Erholung dienen **[2, 3]**
(§ 10 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,5

Grundflächenzahl
- 1

Zahl der Vollgeschosse
- als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
- OK 3,2 m

Oberkante als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- private Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung
- private Parkfläche

P

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE
ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG
SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN, ANLAGEN, EINRICHTUNGEN
UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL
ENTGEGENWIRKEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Absatz 8 BauGB)

- Elektrizität
- Abfall

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Zeltplatz, privat
- Grünanlage, privat
- Spielplatz, privat

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN
UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND
LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanz-
ungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie
von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Bäume, zu erhalten

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen,
z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des
Maßes der Nutzung innerhalb eines
Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN
UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR
UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutz-
objekten im Sinne des Naturschutzrechts
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Landschaftschutzgebiet

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

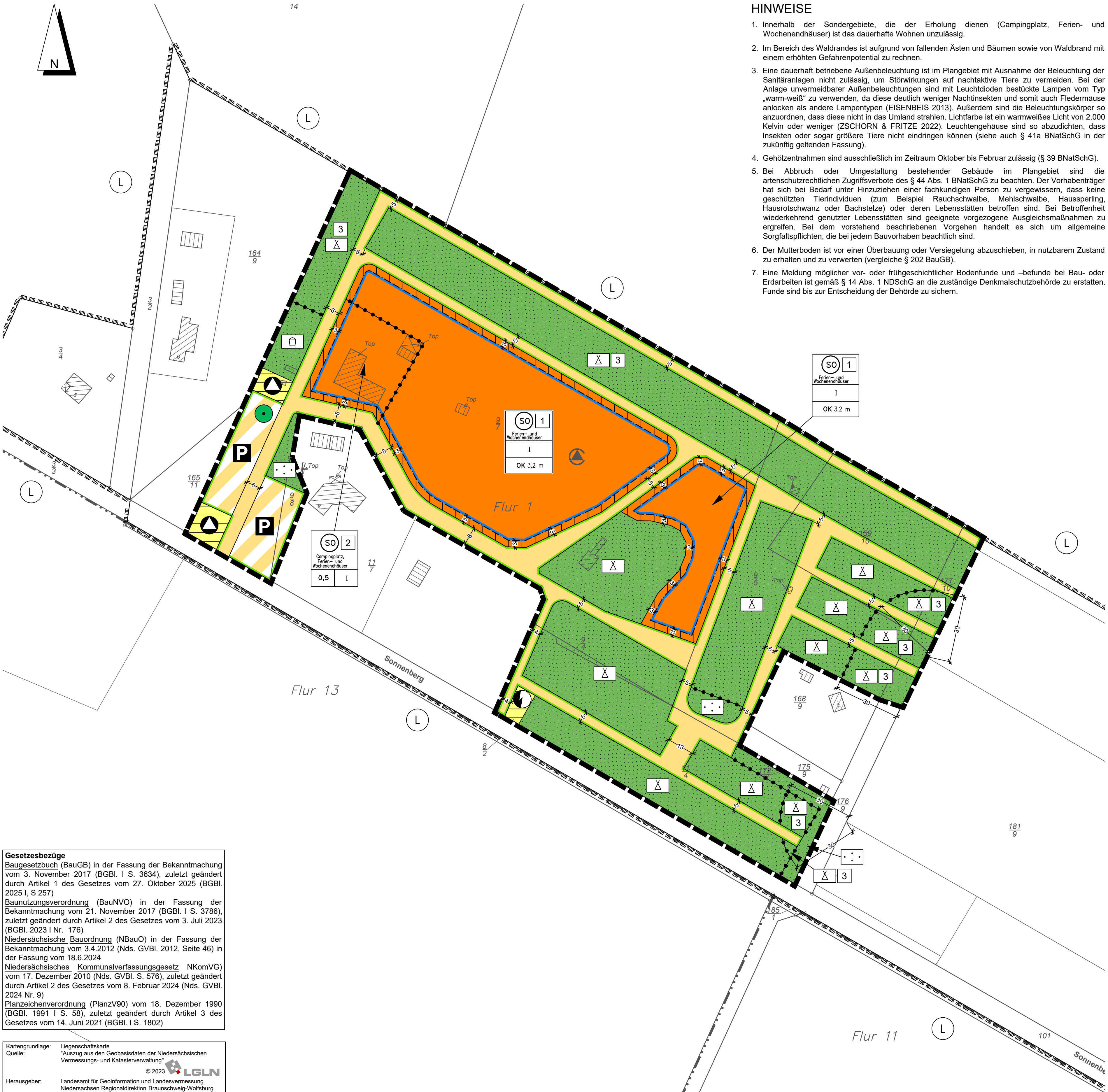
1. Innerhalb der durch **[1]** gekennzeichneten Sondergebiete, die der Erholung dienen – „Ferien- und Wochenendhäuser“ sind insgesamt 34 Ferien- bzw. Wochenendhäuser zulässig. Ferienhäuser dürfen jeweils eine maximale Grundfläche von 50 m² zuzüglich 15 m² Terrassenfläche, Wochenendhäuser von maximal 40 m² zuzüglich 10 m² überdachten Freisitz aufweisen. Ebeneerdige Nebenanlagen dürfen je Ferienhaus / Wochenendhaus eine Fläche von maximal 50 m² aufweisen. Darüber hinaus sind alle vorhandenen Bäume ab 20 cm Brusthöhendurchmesser zu erhalten und bei Abgängigkeit im Verhältnis von 1 : 1 durch Hochstamm-Pflanzungen zu ersetzen. Für entsprechende Nachpflanzungen sind Baumarten aus der nachfolgenden Artenliste zu verwenden: Stiel-Eiche (Quercus robur) Trauben-Eiche (Quercus petraea) Winter-Linde (Tilia cordata) Wald Kiefer (Pinus sylvestris) Rot-Buche (Fagus sylvatica). Je Ferien- bzw. Wochenendhaus sind maximal 6 Betten zulässig. Nebenanlagen als Hochbauten sind unzulässig. (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO).

2. Innerhalb des durch **[2]** gekennzeichneten Sondergebietes, das der Erholung dient – „Campingplatz, Ferien- und Wochenendhäuser“ sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
- zentrale Gebäude, Anlagen und Nutzungen, die dem Betrieb eines Camping-, Ferien- und Wochenendhausgebietes dienen
- Gastronomie mit einer Gastronomiefläche von maximal 75 m² zuzüglich einer Terrassenbewirtschaftungsfläche von maximal 100 m²
- Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 50 m²
- 2 Wohneinheiten für betriebsbezogenes Wohnen für Betreiber/Betriebsleiter bzw. als Ferienwohnung

3. Die Grünflächen – Zeltplatz dienen Zelten, Wohnmobilen und Wohnwagen (Anhänger) und dürfen insgesamt maximal 100 Stellplätze aufweisen. Außer in den durch **[3]** gekennzeichneten Grünflächen – Zeltplatz sind maximal zwei eingeschossige Sanitärgebäude mit jeweils maximal 67 m² Grundfläche zulässig. Ansonsten sind Hochbauten unzulässig und vorhandene Bäume ab 20 cm Brusthöhendurchmesser zu erhalten und bei Abgängigkeit im Verhältnis von 1 : 1 durch Hochstamm-Pflanzungen zu ersetzen. Für entsprechende Nachpflanzungen sind Baumarten aus der in der Textlichen Festsetzung Nr. 2 aufgeführten Artenliste zu verwenden (gemäß § 9 (1) Nrn. 15, 25b und a BauGB).

4. Innerhalb des Planbereichs mit Ausnahme der durch **[3]** gekennzeichneten Grünflächen – Zeltplatz sind ein Flaggenmast sowie insgesamt drei Antennenmasten für WLAN-Empfang von jeweils maximal 8 m Höhe über Grund zulässig (gemäß § 14 BauNVO).

5. Die durch **OK** festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe der Oberkante der Dachhaut der Hauptbaukörper entsprechend § 5 (9) NBauO über gewachsenem Gelände vor Baubeginn (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).



HINWEISE

1. Innerhalb der Sondergebiete, die der Erholung dienen (Campingplatz, Ferien- und Wochenendhäuser) ist das dauerhafte Wohnen unzulässig.
2. Im Bereich des Waldrandes ist aufgrund von fallenden Ästen und Bäumen sowie von Waldbrand mit einem erhöhten Gefahrenpotential zu rechnen.
3. Eine dauerhaft betriebene Außenbeleuchtung ist im Plangebiet mit Ausnahme der Beleuchtung der Sanitäranlagen nicht zulässig, um Störwirkungen auf nachtaktive Tiere zu vermeiden. Bei der Anlage unvermeidbarer Außenbeleuchtungen sind mit Leuchtdioden bestückte Lampen vom Typ „warm-weiß“ zu verwenden, da diese deutlich weniger Nachtschmetterlinge und somit auch Fledermäuse anlocken als andere Lampentypen (EISENBEIS 2013). Außerdem sind die Beleuchtungskörper so anzuordnen, dass diese nicht in das Umland strahlen. Lichtfarbe ist ein warmweißes Licht von 2.000 Kelvin oder weniger (ZSCHORN & FRITZE 2022). Leuchtgehäuse sind so abzuzeichnen, dass Insekten oder sogar größere Tiere nicht eindringen können (siehe auch § 41a BNatSchG in der zukünftig geltenden Fassung).
4. Gehölzentnahmen sind ausschließlich im Zeitraum Oktober bis Februar zulässig (§ 39 BNatSchG).
5. Bei Abbruch oder Umgestaltung bestehender Gebäude im Plangebiet sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Der Vorhabenträger hat sich bei Bedarf unter Hinzuziehen einer fachkundigen Person zu vergewissern, dass keine geschützten Tierindividuen (zum Beispiel Rauchschnäbel, Mehlschnäbel, Haussperling, Hausrotschnäbel oder Buntschnäbel) oder deren Lebensstätten betroffen sind. Bei Betroffenheit wiederkehrend genutzter Lebensstätten sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen. Bei dem vorstehend beschriebenen Vorgehen handelt es sich um allgemeine Sorgfaltspflichten, die bei jedem Bauvorhaben beachtlich sind.
6. Der Mutterboden ist vor einer Überbauung oder Versiegelung abzuschleppen, in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu verwerten (vergleiche § 202 BauGB).
7. Eine Meldung möglicher vor- oder frühgeschichtlicher Bodenfunde und –befunde bei Bau- oder Erdarbeiten ist gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG an die zuständige Denkmalschutzbehörde zu erstatten. Funde sind bis zur Entscheidung der Behörde zu sichern.

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)
- Campingplatz

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

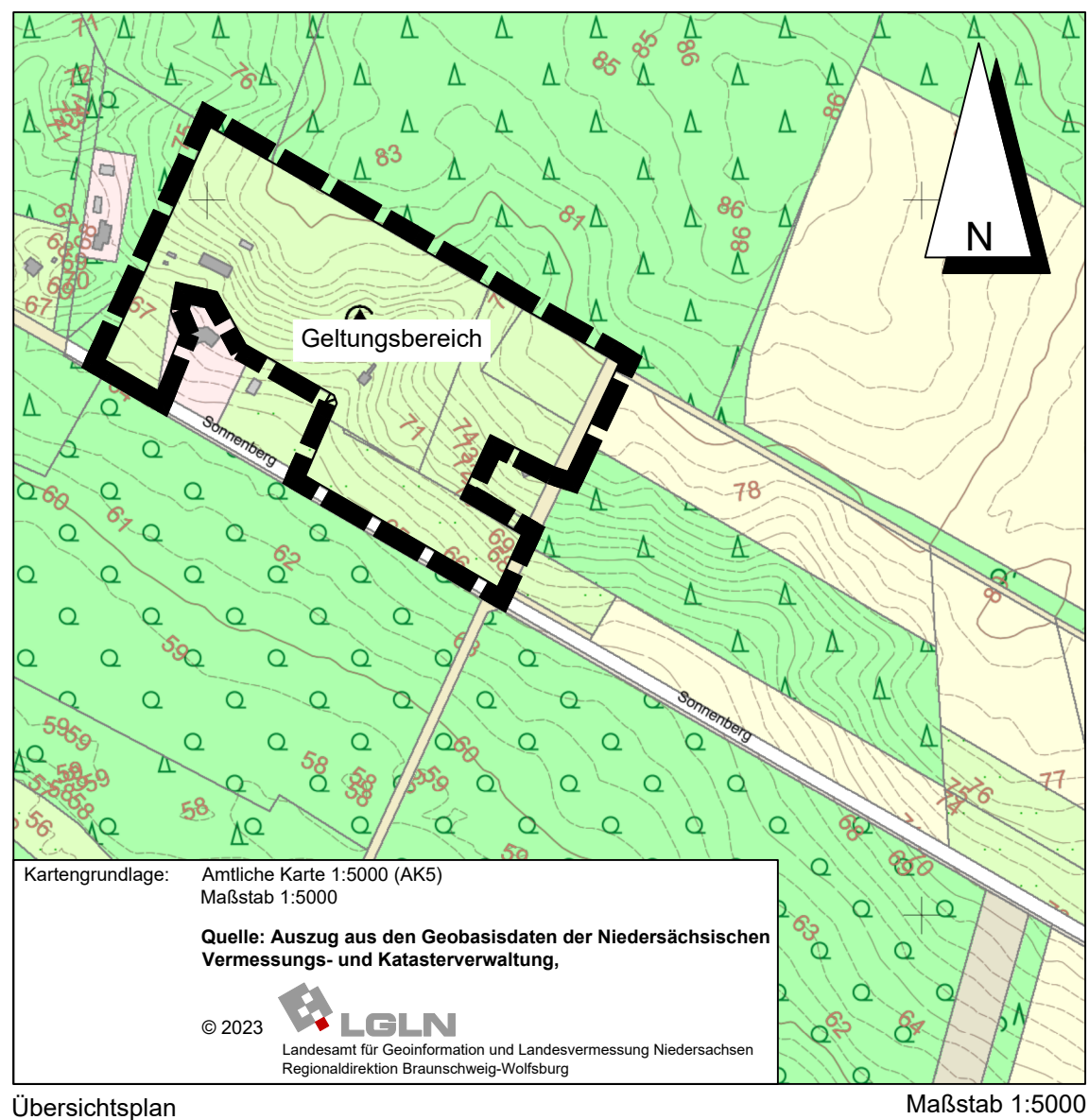
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 25 „Campingplatz Sonnenberg“ der Gemeinde Faßberg.

§ 2 Dach-, Fassadenfarbe

Die Dacheindeckung darf nicht glänzend sein. Dächer und Fassaden müssen die Farben rot bis braun oder anthrazit erfüllen. Eingangsbüschungen, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese Vorbauten und Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, begrünte Dächer, Solar (Photovoltaikanlagen), und überdachte Freisitze sowie Fensterschnitte und Außentüren sind hiervon ausgenommen. Den Farbraum bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbbestimmungssystem RAL 840 HR mit folgenden Farben:
aus der Farbreihe Rot - die Farben
RAL 3002 Kammerrot
RAL 3003 Rubinrot
RAL 3004 Purpurrot
RAL 3005 Weinrot
RAL 3011 Braunrot
RAL 3009 Oxidrot
RAL 3013 Tomatenrot
RAL 3016 Korallenrot
aus der Farbreihe Braun - die Farben
RAL 8004 Kupferbraun
RAL 8012 Rotbraun
RAL 8015 Kastanienbraun
aus der Farbreihe Grau - die Farben
RAL 7016 Anthrazitgrau
RAL 7021 Schwarzgrau
RAL 7024 Graphitgrau
RAL 7026 Granitgrau
Zwischentöne sind zulässig.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

© 2023

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3, 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I, S. 257), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. 2012, Seite 46) in der Fassung vom 18.6.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9), Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9) Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Faßberg, den

Siegel

Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Faßberg, den

Siegel

Bürgermeisterin

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

Gemarkung: Müden (Örtze) Flur: 1

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2023

LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.5.2023, Auftragsnummer 234913-6).

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, den

Siegel

Bürgermeisterin

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im November 2023

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Faßberg, den

Siegel

Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Faßberg, den

Siegel

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Faßberg, den

Siegel

Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Faßberg, den

Siegel

Bürgermeisterin

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und

3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Faßberg unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Faßberg, den

Siegel

Bürgermeisterin

FAßBERG OS MÜDEN (ÖRTZE) LANDKREIS CELLE BEBAUUNGSPLAN NR. 25 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT CAMPINGPLATZ SONNENBERG

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG,
NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG,
PLANZEICHENVERORDNUNG,

BÜRO KELLER LOTHINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB bearbeitet am: 10.11.2023 / BAU	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB bearbeitet am: 22.12.2025 / BAU			
--	--	--	--	--