

GEMEINDE FASSBERG
Landkreis Celle

BEBAUUNGSPLAN FASSBERG NR. 7
„Rote Siedlung“

BEGRÜNDUNG

mit

TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

und

Teil 2
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

erstellt durch

INFRA PLAN



Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH

Breite Str. 32a

29221 Celle

Tel. 05141/99169-30 Fax 05141/99169-31

Stand:	20.04.1999	08.06.1999	10.09.1999	21.10.1999	31.03.2000
--------	------------	------------	------------	------------	------------

Inhaltsverzeichnis

1.Erforderlichkeit des Bebauungsplanes	4
2.Bisheriges Verfahren.....	4
3.Allgemeine Ziele und Zwecke.....	4
4.Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....	4
4.1. Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	4
4.1.1. Beschreibung und Historie der Roten Siedlung	5
4.2. Verkehrliche Erschließung.....	7
4.3. Ver- und Entsorgungsanlagen	8
4.4. Zustand von Natur und Landschaft, Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit	9
4.4.1. Landschaftsstruktur und Geländere relief.....	9
4.4.2. Boden und Geologie (Bodengenese)	9
4.4.3. Klima und Luft	9
4.4.4. Wasser/Hydrologie	9
4.4.5. Vegetation und Biotoptypen.....	10
5.Planungen übergeordneter Stellen.....	10
6.Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
7.Festsetzungen des Bebauungsplanes und deren Begründung.....	11
7.1. Art der baulichen Nutzung.....	11
7.2. Maß der baulichen Nutzung.....	11
7.2.1. Geschossflächenzahl	11
7.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen.....	12
7.3.1. Bauweise	12
7.3.2. Baulinien und Baugrenzen	12
7.4. Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen	13
7.5. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. BauGB	13
7.5.1. Garagen	13
7.5.2. Carports	13
7.5.3. Zufahrten	13
7.6. Gebäude und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO.....	13
7.7. Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO	14
7.7.1. Anbauten an Carports.....	14
7.8. Grünflächen gemäß § 9 NR. 15 BauGB.....	14
7.8.1. Bäume.....	16
7.9. Sichtdreiecke.....	16
7.10. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Absatz 6 BauGB.....	16
7.11. Erläuterungen zur Örtliche Bauvorschriften.....	16
8.Städtebauliche Daten.....	17
9.Auswirkungen des Bebauungsplanes und Abwägung der betroffenen Belange	17
9.1. Auswirkungen auf öffentliche Belange.....	17
9.1.1. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	17

9.1.2. Belange der Wirtschaft.....	17
9.1.3. Belange des Verkehrs.....	17
9.1.4. Ver- und Entsorgung.....	17
9.2. Auswirkungen auf private Belange.....	17
9.3. Auswirkungen auf Umweltbelange, Umweltverträglichkeit.....	18
10. Durchführung.....	18
11. VERFAHRENSVERMERKE.....	19
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	23

1. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat am 18.07.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 7 „Rote Siedlung“ mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Mit diesem Bebauungsplan wird ein insgesamt ca. **20,5 ha** großes „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses bereits bestehenden Gebietes in der Gemeinde Faßberg zu gewährleisten.

2. Bisheriges Verfahren

Im August 1996 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Die Differenzen zwischen den Bedenken der Bürger einerseits und der Anregungen und Forderungen der Träger öffentlicher Belange andererseits stellten sich als miteinander unvereinbar heraus, so dass die Auslegungsfassung Rechtsplan, Örtliche Bauvorschriften sowie deren Begründungen nicht weiter verfolgt werden konnten.

Da die planungsrechtliche Absicherung des Gebietes, welches aufgrund von Sanierungswünschen der Bewohner immer dringender wurde, wird in einem „zweiten Anlauf“ ein für alle Beteiligten konsensfähiger Bebauungsplanentwurf in Abstimmung mit der Gemeinde, den Denkmalschutzbehörden und den Anwohnern aufgestellt.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke

Allgemeine Zielsetzung der Gemeinde ist es, eine planungsrechtliche Absicherung für die immer wieder auftretenden Anträge auf Um- / An- /Erweiterungsbauten zu schaffen.

Demzufolge hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 7 „Rote Siedlung“ im einzelnen das Ziel, auf einer insgesamt ca. 20,5 ha großen Fläche den Bestand zu sichern und geordnet weiterzuentwickeln.

Im einzelnen setzt die Gemeinde mit dieser Planung folgende städtebaulichen Leitlinien des § 1 Abs. 5 BauGB um:

- „eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange“
- „eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung und Sicherung einer Menschenwürdigen Umwelt“
- „Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen“.

4. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

4.1. Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den engeren nördlichen Ortskern der Gemeinde Faßberg.

Es liegt östlich der Straße „Hasenheide“, nördlich des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 8 „Schwagenscheidt Siedlung“, d.h. zum größten Teil nördlich der „Großen Horststraße“, sowie westlich des „Waldweges“ und südlich der Anliegerstraße „Erikaweg“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nicht die gesamte denkmalgeschützte "Rote Siedlung". Die ausgeklammerten östlichen Bereiche von Marktweg und Steinweg liegen im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 6 „Ortskern“, welcher zeitlich im nahen An-

schluss an den Bebauungsplan Nr. 7 durch ein Änderungsverfahren angepasst wird., damit ein einheitlicher Umgang mit der denkmalgeschützten Gruppe baulicher Anlagen sichergestellt werden kann.

Es besteht aus den zwischen drei bis acht Bautiefen umfassenden Reihen von meistens Doppelhäusern, deren im Mittel rd. 850-m²-Grundstücke sich an dem Netz von Anliegerstraßen beiderseits der Sammelstraße erstrecken, als die sich die „Große Horststraße“ herausgebildet hat. Nur 17 der insgesamt 177 Einheiten sind Einzel-, die übrigen reine Doppelhäuser, alle Bestandteil des festgesetzten Baudenkmals. Nur vier noch freie Einzelparzellen u. zwei mit abweichend bebauten Häusern (Pfarramt nördlich BD Kirche; beide ca. 20° Dächer) liegen dazwischen, außerdem die z.T. wie aus Restgelände entstanden wirkenden Grünflächen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 14/1, tw. 2/2, 14/2, 5/3, 6/3, 14/3, 5/4, 6/4, tw. 8/4, 14/4, 5/5, 6/5, 36/5, 37/5, 38/5, 39/5, 44/5, 180/5, 181/5, 182/5, 187/5, 188/5, 189/5, 190/5, 191/5, 192/5, 193/5, 196/5, 197/5, 199/5, 200/5, 201/5, 205/5, 206/5, 221/5, 222/5, 223/5, 224/5, 225/5, 5/6, 6/6, 14/6, 45/6, 46/6, 47/6, 48/6, 51/6, 52/6, 53/6, 54/6, 55/6, 57/6, 58/6, 59/6, 63/6, 64/6, 65/6, 66/6, 68/6, 69/6, 73/6, 75/6, 76/6, 77/6, 78/6, 91/6, 92/6, 94/6, 97/6, 98/6, 99/6, 100/6, 124/6, 125/6, 127/6, 128/6, 129/6, 130/6, 133/6, 134/6, 135/6, 137/6, 138/6, 139/6, 141/6, 142/6, 143/6, 144/6, 145/6, 146/6, 147/6, 406/6, 407/6, 409/6, 6/7, 5/8, 6/8, 14/8, 5/9, 6/9, 5/10, 14/10, 6/11, 85/14, 86/14, 87/14, 88/14, 89/14, 90/14, 99/14, 100/14, 101/14, 102/14, 103/14, 104/14, 109/14, 110/14, 111/14, 112/14, 113/14, 114/14, 115/14, 116/14, 117/14, 118/14, 119/14, 120/14, 121/14, 122/14, 6/26, 6/27, tw. 14/33, 5/90, 14/137, 6/143, 6/144, 6/145, tw. 6/146, 6/195, 5/197, 5/201, 5/206, 5/210, tw. 5/231, 5/238, tw. 5/241, 14/245, 6/280, 6/281, 5/232, 5/233, 5/234, 5/235, 5/236, 5/237, 5/240, tw. 14/242, tw. 6/251, 6/296, 6/298, 6/300, 6/302, 6/308, 6/306, 6/304, 14/324, 14/326, 14/328, 14/330, 14/332, 6/334, 14/334, 14/336, 14/341, 14/343, 14/345, 14/347, 14/349, 14/351, 14/353, 14/355, 14/357, 14/359, 14/361, 14/363, 14/365, 14/367, 14/369, 14/371, 14/373, 14/375, 14/377, 14/380, 14/382, 14/383, 14/386, 14/389, 14/391, 14/393, 14/394, 14/395, tw. 14/396, 14/397, 14/398, 14/399, 14/400, 6/404, 6/409, 6/412, 14/423, 14/424, 6/441, 5/442, 6/442, 6/443, 6/444, 6/446, 6/445, 6/448, 6/451, tw. 6/453, 6/454, 6/455, tw. 6/457, der Flur 2 und 3, Gemarkung und Gemeinde Faßberg.

Es besteht funktionell aus einer zusammenhängenden Fläche von **20,5 ha**.

4.1.1. Beschreibung und Historie der Roten Siedlung

(Quelle: „Gegenüberstellung der „Schwagenscheidt-Siedlung“ und der „Roten Siedlung“ im Ort Faßberg zur Verdeutlichung der Schutzwürdigkeit als Baudenkmale nach dem NDSCHG“ im Februar 1989 Landkreis Celle, erarbeitet von Dipl.-Ing. Doris Meierkordt)

Die einzelnen Erschließungsstraßen erreichen ein orthogonales Ordnungssystem, das bei der Grundstücksparzellierung fortgesetzt wird. Aus der Bebauung der Grundstücke ergeben sich keine kleineren Einheiten, sondern Reihungen innerhalb der Straßenzüge. Prinzip der Siedlung ist es, privaten Freiraum um jedes Haus zu schaffen und die Ausrichtung zur Südseite möglichst optimal auszunutzen. Daraus ergibt sich, dass Häuser, deren Gartenbereich zum Norden anschließt, bewusst weiter in die Mitte des Grundstückes gebaut wurden, um so wenigstens einen gewissen Anteil an Garten zur Südseite zu haben. Bei der Bebauung handelt es sich überwiegend um Doppelwohnhäuser und einige Einfamilienhäuser am nordöstlichen Rand (ca. 15 Einfamilienhäuser und ca. 80 Doppelwohnhäuser, also Wohnraum für ca. 175 Familien).

In beiden Siedlungsteilen befinden sich zentral angelegte Platzsituationen. Im kleineren südöstlichen Siedlungsbereich zwischen "Waldweg" und "Jägerweg" befindet sich ein ehemaliger

Brunnenplatz (der Brunnen ist heute entfernt), auf den senkrecht vom Horst kommend eine Allee zuführt. Außer mit dem Kopfbau (Doppelwohnhaus "Jägerweg" 13/15) nimmt die Anordnung der Gebäude keine besondere Rücksicht auf den Platzraum. Während es sich bei diesem Platz um eine städtebauliche Gestaltung handelt, nimmt der platzähnliche Freiraum im großen, nördlich der "Großen Horststraße" gelegenen Siedlungsteil infrastrukturelle Versorgung auf. Neben einer Schule und einer Kirche entstand hier eine Ladenzeile, die ihre Geschäftsräume nach Norden öffnet, so dass Schul- und Kirchenbau, am nördlichen Rand des Platzraumes gelegen, sich gen Süden auf eine öffentliche Grünfläche öffnen können.

Als Konzept liegt für die "Rote Siedlung" in Faßberg das geradlinige militärische Rastermuster zugrunde, das sich in der klaren, rechtwinkligen Parzellierung des Siedlungsgebietes deutlich darstellt. Hinzu kam die Notwendigkeit, binnen kürzester Zeit Wohnraum für die verschiedenen Dienstgrade zu erstellen. Die "Rote Siedlung" wurde 1937 für Offiziere und Beamte erstellt; zuvor, im Jahre 1936, wurde die westlich davon gelegene "Weiße Siedlung" für Arbeiter gebaut und 1938 die südlich der "Großen Horststraße" gelegene "Graue Siedlung" für untere Beamte und Unteroffiziere. Grundprinzip war es, für alle 3 Siedlungsgruppen nicht nur die sozialen Unterschiede zu trennen, sondern jeder Gruppe einen möglichst großen, privaten Nutzungsbereich am direkten Umfeld des Wohnraumes zu schaffen, der die verschiedensten Nutzungen (z. B. von Nebenerwerbswirtschaft in der Arbeitersiedlung bis zum reinen Ziergarten in der Offizierssiedlung) ermöglicht.

Die Struktur der "Rote Siedlung" lebt davon, dass der private Bereich des einzelnen deutlich von dem halböffentlichen des Vorstraßenraumes und dem öffentlichen der infrastrukturellen Einrichtungen getrennt wird.

Die Gebäude

Der Name "Rote Siedlung" ergibt sich aus der Materialwahl eines dunkelroten Ziegelsteines für die Gebäude. Bei jedem Haus handelt es sich um ein Einzelobjekt, das sorgfältig bis ins Detail gestaltet ist. Erst die Masse in der Reihung mit ihren gleichen und ähnlichen Elementen ergibt einen uniformen Siedlungscharakter.

Grundsätzlich unterscheiden wir zwei Hausvarianten:

- a) ein eingeschossiges Doppelwohnhaus unter Satteldach,
- b) ein einhüftiges Wohnhaus, das es als Einzel- und als Doppelwohnhaus gibt, ebenfalls unter Satteldach.

Die Bauweise und Materialwahl ist bei beiden Typen gleich. Es handelt sich um Ziegelmasivbauten, die völlig unterkellert sind. Der Sockelbereich ist deutlich mit einer Rollschicht Ziegel als Abschluss vom Wandmauerwerk abgesetzt. Die Kellerfenster liegen oberhalb der Oberkante Terrain (OKT). Der Hauseingang ist über drei Stufen, die seitlich angetreten werden, und ein vorgelagertes quadratisches Podest zu erreichen. Die Eingangstüren sind aus Holz und als Nut/Federlattung in halbierten Rautenform gearbeitet. Die Türen sind im wesentlichen erhalten oder durch neue Holztüren ersetzt. Darüber befindet sich unter einem flachen Segmentbogen ein schmales Oberlicht.

In den meisten Gebäuden befindet sich noch die erste Fenstergeneration mit den entsprechenden Fensterläden; beide Teile sind aus Holz, die Fenster weiß und die Läden grün gestrichen. Die Fenstereinteilung im Bereich "Waldweg" und "Jägerweg" mit traditionellem Kämpfer und Mittelsenkrechte ergibt ein zweigeteiltes Oberlicht und zwei nach außen aufschlagende Fens-

terflügel, die in drei liegende Rechtecke unterteilt sind. Der gesamte Fensteraufbau ist als Kastenfenster konstruiert und die innere Scheibe mit einer Mittelsenkrechten zweigeteilt, nach innen aufschlagend und in je zwei Rechtecke unterteilt. Im Bereich nördlich der "Großen Horststraße" sind die Fenster quadratisch mit einer Mittelsenkrechten und jeweils einer Quersprosse geteilt.

Jeder Haustyp ist mit einem Satteldach gedeckt, das giebelseitig bündig abschließt und im Traufbereich leicht übersteht. Das Traufband ist verputzt und der Ortgang als Ziegelziermauerung betont.

Im Verlauf des "Jägerweges" fällt die Anordnung der Schornsteine in den Giebelwänden und der asymmetrische Austritt des Schornsteinkopfes im Firstpunkt besonders auf.

Die Ausstattung der "Roten Siedlung" unterscheidet sich von den anderen Siedlungen in ihrer gehobenen Qualität. Neben dem ausgebauten Keller sind die Wohnhäuser zum Teil mit Zentralheizung statt Ofenheizung ausgestattet worden und erhielten ein Badezimmer.

Der Außenbereich

Bei dieser Offiziersiedlung handelt es sich um eine Gartensiedlung, die unter weitgehender Schonung des vorhandenen Baumbestandes in das ehemalige Waldgebiet "Schlichternheide" hineingebaut wurde. Dieser Führenwald wurde in den nachfolgenden Jahren mit den verschiedensten Laubbäumen ergänzt, so dass sich bis heute ein einheitlicher Vegetationsbestand als verbindendes Band durch drei verschiedene Siedlungsteile erstreckt.

Nördlich der "Großen Horststraße" blieb eine breite Grünzone mit altem Baumbestand erhalten, der die Wohnbereiche von dieser breite Haupteinfahrtsstraße zum Fliegerhorst abgrenzt. Eingefügt wurden hier ein Fliegerehrenmal und eine Springbrunnenanlage.

Der mittlere und auch nördliche Siedlungsteil in dem sich die meisten der wenigen Einfamilienhäuser befinden, wird eingebettet in zwei an Pufferzonen erinnernde durchlaufende Restwaldgebiete. Die zwei davon eingeschlossenen Straßenzüge: "Boelckeweg" und "Möldersweg" sind im heutigen Sinne Wohnstraßen mit tiefem Straßenquerschnitt, dessen größter Anteil Grünflächen zu den angrenzenden Grünstücken bestimmt!

Neben diesen öffentlichen Grünbereichen weisen der westliche Siedlungsteil zwischen Kirche/Schule und Einkaufszentrum eine quadratische freie Grünfläche auf und der südöstliche um den Brunnenplatz mit seiner darauf zuführenden Allee!

Zum Grundverständnis einer Gartensiedlung gehört vor allem der private Grünbereich um das eigene Haus herum und seine Abgrenzung durch Hecken, Zäune und Wege zum öffentlichen Grün. Dieser Grundsatz wurde für alle Grundstücke gewahrt (vgl. Gartenstadtbewegung Howard „Die Gartenstadt“).

4.2. Verkehrliche Erschließung

Das Verkehrsnetz ist vollständig vorhanden, besteht im hier erfassten Geltungsbereich aus einem 115 m langen Stück Sammelstraße - dem vorletzten Teil der Großen Horststraße vor dem Tor in den Flugplatz - sowie aus ca. zehn Anliegerstraßen nebst zwei Rad-/Fußwegen und schließlich aus der einmal achsial und dann randlich die Brunnenplatz-Grünfläche begleitenden Fahrbahn. Man kann auch die langgestreckte mit Bäumen bestandene Begleitgrün-

fläche nordöstlich Boelckeweg zum Erschließungsnetz rechnen, die dahinterliegenden vier bebauten Grundstücke sind schließlich nur über sie erreichbar. Es erlaubt insgesamt und besonders mit Hilfe der begonnenen Umbauten zu verkehrsberuhigten Zonen eine umweglose und bedarfsgerechte Verbindung der Wohnquartiere mit den Zielpunkten Flugplatz / Dienstleistungen / Verwaltung / Einkaufsquellen / Schulen / Kirchen etc.

Parallel zur Sammelstraße und auch unparzelliert durch Grünflächen hindurch ergänzen vom Kfz-Verkehr abgesetzte Fußwege dieses Netz sinnvoll. Es ist deshalb durch den Bebauungsplan keine Änderung dieser Nutzflächen erforderlich, auch keine zusätzliche Schaffung öffentlicher und ruhenden Verkehrsflächen, im folgenden "Parkplätze" genannt.

Nur an zwei Stellen werden daher bestehende bzw. sich dafür anbietende Gruppen von Pkw-Parkplätzen gekennzeichnet (Südwestecke Brunnenplatz / Nordabschnitt des Jägerweges), jeweils verbunden mit Straßenbegleitgrünstreifen für einige dort anzupflanzende Straßenbäume.

Anders sieht es bei den privaten "Stellplätzen" aus, die aus Garagen, Einstellplätzen oder deren überdachter Variante "Carport" bestehen können. Zwar sind ohne die damals nötige Abstimmung mit den Gesichtspunkten des Ensembleschutzes in Bezug auf Umfang / Dachform / Materialwahl / Abstände / Farben für gut ein Viertel der 177 Hauseinheiten bereits massive Nebenbauten entstanden, die überwiegend aus Garagen bestehen, nicht mitgerechnet die ca. zehn Carports, es sollen künftig aber genau festgelegte Rahmenvorschriften gelten, deren Einhaltung ein Mindestmaß an Unterordnung unter den zu erhaltenden Gesamt-Denkmal-Eindruck der "Roten Siedlung" sichern hilft (§ 3.4.1 der Örtlichen Bauvorschrift).

Für die Einmündungen werden die erforderlichen Sichtdreiecke im Bebauungsplan festgesetzt, diese sind von ständigen Sichthindernissen freizuhalten. Aus diesem Grund sind die nach der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) festgesetzten Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Bäume, Lichtmasten u.ä. sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder Fußgänger jedoch nicht verdecken.

4.3. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die technische Infrastruktur der Gemeinde entspricht in allen Bereichen den gesetzlich geforderten Standards und Anforderungen. Das Wohngebietes wird aus technischer Sicht bereits ausreichend versorgt.

Die Abwasserbeseitigung wird zentral durch den Abwasserverband Matheide sichergestellt. Das anfallende Oberflächenwasser wird an Ort und Stelle versickert, weil das der Untergrund aus Sanden und der Grundwasserspiegel erlauben. Auf den § 10 und den § 136 Niedersächsisches Wassergesetz wird hier besonders hingewiesen.

Die Stromversorgung und die Versorgung mit Frischwasser erfolgt durch die SVO (Stromversorgung Osthannover).

Die Erdgasversorgung erfolgt durch die Avacon AG.

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt durch die Deutsche Telekom.

4.4. Zustand von Natur und Landschaft, Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit

4.4.1. Landschaftsstruktur und Geländere relief

Das Gebiet Faßberg liegt in der naturräumlichen Region „Lüneburger Heide - Wendland“ in der naturräumlichen Einheit „Südheide“. Die spezielle Landschaftseinheit dabei ist das „Lüßplateau“, es umfasst im wesentlichen die meist welligen Sanderflächen im Norden des Landkreises Celle. Landschaftsprägend sind heute außerhalb der Siedlungsflächen großflächige Nadelholzforste (oft noch junges Stangenholz), in denen überwiegend Kiefern bestandsbildend sind. Die ursprünglich natürlichen Waldgesellschaften dieser Landschaftseinheit sind Eichen-Birkenwälder trockener Ausprägung. Auch die heutige potentiell natürliche Vegetation (hpnV), die sich ohne Eingriff des Menschen unter den jetzt vorhandenen Boden- und Klimabedingungen einstellen würde, tendiert in Richtung Eichen-Birkenwald mit Kiefernannteilen begleitet von bodensaurer Zwergstrauchschicht.

Das gesamte Plangebiet stellt sich heute als innerstädtischer, stark durchgrünter Siedlungsraum dar. Das gesamte Plangebiet besitzt eine Höhenlage um 70,0 m über NN. Daraus wird deutlich, dass sich das Gebiet zum Umfeld, schon von altersher weder durch eine besondere Exponierung auszeichnet, noch ein bewegtes Geländere relief zeigt.

4.4.2. Boden und Geologie (Bodengenese)

Die oberflächennahen Schichten des Plangebietes (im Lüßplateau) werden von Natur her ausschließlich aus eiszeitlichen und nacheiszeitlichen sandigen Sedimenten aufgebaut. Der nördliche Teil des Landkreises wurde zunächst im wesentlichen während der Hauptvereisung (Saale-Eiszeit) geprägt, bei der vor ca. 230000 Jahren die Eismassen von Skandinavien aus bis an die Mittelgebirge vordrangen. Beim Abtauen des Eises wurden insbesondere Geschiebemergel, Sande und Kiese abgelagert, die flachwellige Grundmoränenplateaus bildeten. Heute sind die Böden im Gebiet generell, antropogen-bedingt m.o.w. überprägt.

4.4.3. Klima und Luft

Das Plangebiet liegt innerhalb der besiedelten aber stark eingegrünten Ortslage. Der Bereich um Faßberg liegt im Übergangsklima mit einer nachgewiesenen hohen Zahl an Sommertagen pro Jahr, mit durchschnittlichen Niederschlägen um 680 mm (Mittelwert des Zeitraums von 1931-1960).

Das Mikroklima wird durch die Wirkung der ausgedehnten Kiefernforstes im Umfeld von Faßberg und den leichten Sandboden modelliert. Vor allem die Temperaturen im Sommerhalbjahr erreichen höhere Werte als in anderen Gebieten, da sich die leichten Sande schnell erwärmen. Die Schwankungen von Temperatur und Luftfeuchte in ihrem Tagesgang sind relativ hoch.

Die Luft ist trotz der siedlungsbedingten Nutzung im Gebiet als eher schadstoffarm zu bezeichnen. Die Belastungen durch den Verkehr entlang der Nebenstraßen sind relativ gering, da die Verkehrsdichte gering ist. Stärkere Belastungen entstehen entlang der Großen Horststraße.

4.4.4. Wasser/Hydrologie

Die nachfolgend dargestellten Verhältnisse sind durch ca. 60 jährige Siedlungsgeschichte im engeren Plangebiet stark verändert.

Im Untersuchungsraum befinden sich keinerlei natürliche, stehende oder fließende Gewässer. Das zu untersuchende Gebiet ist laut RROP des Landkreises Celle für die Wassergewinnung nicht gesondert dargestellt.

Als Grundwasserleiter sind im Untersuchungsraum vor allem die pleistozänen Sand- und Kiesablagerungen von Bedeutung, die hier flächendeckend verbreitet sind.

Innerhalb der sandig-kiesigen Schichten sind noch gering grundwasserleitende Geschiebelehm-/mergel eingelagert, die eine Gliederung in verschiedene Grundwasserstockwerke bewirken. Generell ist das gesamte Gebiet als grundwasserferne Geest einzustufen.

Die Grundwasserfließrichtung ist hier großräumig nach Südwesten und Westen in das Einzugsgebiet der Örtze gerichtet (nach Isohypsenplan des Wasserwirtschaftlichen Rahmenplanes).

4.4.5. Vegetation und Biotoptypen

Der Bereich des Plangebietes kann als innerstädtisches, lockerbebautes Siedlungsgebiet mit hohem Grünanteil, sowohl privater Gärten einerseits als auch öffentlicher Grünflächen, bezeichnet werden.

Der streng geplante Charakter und sein Zeitgeschmack und die Zweckbezogenheit des Plangebietes wird auch heute noch sehr deutlich.

- Als offene, geometrische Grünanlage fungiert der Brunnenplatz mit randlichen, solitären Einzelbäumen (Roteichen, Stieleichen, Birken und Bergahorn) und der zentralen Raumführung durch eine eindrucksvolle Winterlindenallee.
- Die ökologisch bedeutsamste und zentrale Grünanlage im Gebiet, mit mischwaldartigem Charakter, liegt zwischen der Großen Horststraße und dem Heideweg. Sie ist durch fußläufige Verbindungen erschlossen und bleibt in ihrer Funktion und Ausdehnung erhalten.
- Das Großgrün der wesentlichen Straßenzeilen ist aus damaliger Zeit in m.o.w. großen Resten erhalten. Von alters her prägten Spitzahorne den Marktweg, Linden den Heideweg und die Große Horststraße, Roteichen den Möldersweg, z.T. den Boelkeweg, den Steinweg, den Waldweg und z.T. die Große Horststraße. Sie liegen heute zu großen Teilen innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen und besitzen, wenn sie nicht als Kopfbäume geschnitten werden, weit ausladende Kronen. Der Jägerweg wurde in seinem westlichen Teil einmal durch die deutsche Mehlbeere (*Sorbus aria*) bestimmt von der heute nur noch 2 Exemplare existieren, der östliche Teil des Jägerweges ist durch Bergahorne (generell Kopfbäume) bestimmt.
- Die Hausgärten sind heute vielfach neuzeitlich überprägt, besitzen z.T. aber auch noch einzelne große Hausbäume (vielfach Spitzahorn, weniger Obstbäume oder Stieleichen).

Eine wesentliche Beeinträchtigung ist durch Errichtung von Carports in den vorhandenen Einfahrten im Grünbestand nicht zu erwarten.

Die Bestandsaufnahme der prägenden Baumbestände erfolgt im April 1999.

5. Planungen übergeordneter Stellen

(nach § 1 Abs. 4 BauGB)

Das RROP¹ beschreibt Faßberg als „Gemeinde mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“.

Damit hat die Gemeinde die Aufgabe der „Sicherung und Entwicklung von über den eigenen Bedarf hinausgehenden Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Bevölkerung“.

Weitere Festsetzungen werden vom RROP für das Plangebiet nicht getroffen.

¹ Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle 1993

Laut Landschaftsrahmenplan Landkreis Celle gehört das Plangebiet zur Landschaftseinheit des Lüßplateaus. Schutzgebietsfestsetzungen sind für das Plangebiet nicht getroffen.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

(gemäß § 8 Abs. 2 BauGB)

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Faßberg ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet mit der Festsetzung eines denkmalgeschützten Ensembles mit einer durchschnittlichen maximal zulässigen Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,2 sowie öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Durch den Bebauungsplan Faßberg Nr. 7 „Rote Siedlung“ ist keine abweichende Flächendarstellung geplant.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes und deren Begründung

(gemäß § 9 Abs. 1 und § 30 Abs. 1 BauGB)

7.1. Art der baulichen Nutzung

In den WA-Gebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen.

Andere, auch sonst ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Die obigen Festsetzungen entsprechen der bestehenden Nutzung und sollen diese manifestieren. Aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht sind keine Änderungen erwünscht.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

In den WA1-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 WA2- und WA3-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.

Im WA2-Gebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Im WA3-Gebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,15 festgesetzt.

Diese Festsetzungen lassen eine Bebauung unter denkmalpflegerischen Aspekten zu. Die städtebauliche Gesamtwirkung wird nicht beeinträchtigt.

7.2.1. Geschosßflächenzahl

In den WA1-Gebieten wird die Geschosßflächenzahl auf die doppelte Grundfläche der Bestandsgebäude mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Bei Bestandsgebäuden mit nur einem Vollgeschoss wird keine Geschossflächenzahl festgesetzt.

Im WA2-Gebiet wird die GFZ auf 0,3 festgesetzt.

Im WA3-Gebiet wird die GFZ auf 0,3 festgesetzt.

Der Teil "Zahl der Vollgeschosse" und davon abhängig auch die GFZen werden je nach Haustyp als I = eingeschossig oder II = zweigeschossig (Höchstgrenzen) festgesetzt, gemessen an den tatsächlichen Wohnflächen anhand mitgeteilter alter Bauzeichnungen, jedoch nach Maßgabe der zur Zeit gültigen BauNVO-Fassung vom 23. Januar 1990, anhand des § 20. Dabei werden die im Erdgeschoss geltenden zulässigen Grundflächen der Einfachheit halber mit 2 malgenommen, d.h. zuzüglich 100 % . Denn exakte m²-Zahlen für die rd. 4 bis 5 unterschiedlichen Gebäudetypen festzulegen bedürfte es streng genommen einer lückenlosen Bestandsaufnahme zur Feststellung der im Inneren ggf. vorgenommenen baulichen Veränderungen bzw. Verbesserungen gegenüber den vorhandenen Altbauplänen.

7.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

7.3.1. Bauweise

In allen WA-Gebieten gilt die offene Bauweise.

In den WA1-Gebieten sind Einzel- und Doppelhäuser entsprechend der bestehenden Bebauung zulässig im WA2 und WA3-Gebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die offene Bauweise wird gewählt, da diese der Bestandsbebauung des denkmalgeschützten Ensembles entspricht.

7.3.2. Baulinien und Baugrenzen

In den WA1-Gebieten verlaufen die Baugrenzen entlang der Außenwände der bestehenden Einzel- und Doppelhäuser, in der ursprünglichen nicht veränderten Form.

Für Anbauten gemäß der Örtlichen Bauvorschrift § 3.3 ist eine Überschreitung in der dort genannten Form zulässig.

Nur bei den wenigen Baulücken mitsamt den beiden nicht zum Baudenkmal-Ensemble gehörenden Fremdbauten Fuchsbau Nr. 9 und 11 erfolgen eine zeichnerische Darstellung von Baugrenzen und die schriftliche Eintragung des Nutzungsmaßes. Das berücksichtigt die Vorgabe, dass die bestehenden Grundflächen tunlichst unangetastet zu bleiben haben und den historischen Baukörpern allenfalls an den Gartenseiten geringfügige, als solche deutlich erkennbare, transparente, wintergartenartige nur erdgeschossige Anbauten zugestanden werden sollen. Dazu erfolgt die Ausweisung von soviel Spielraum bei den Baugrenzen und die entsprechende Festsetzung der zulässigen Grundflächen, wie nach den Gestaltungsbestimmungen erforderlich sein wird. Siehe dazu auch TEIL 2 „Örtliche Bauvorschrift“ dieses Bebauungsplanes, versehen mit eigenen Erläuterungen und verdeutlichenden Skizzen.

Eine Festlegung der "Stellung baulicher Anlagen", mit vorgeschriebener First- Richtung, erfolgt im Prinzip nicht, weil die Denkmalschutz-Bestimmungen für die bestehenden Bauten dies mit abdecken. Nur für die drei noch möglichen Neubauten am Möldersweg wird davon Gebrauch gemacht, um ihre Anpassung an die Umgebung sicherzustellen.

Da sich die drei nicht zum denkmalgeschützten Ensemble gehörenden Grundstücke an der Straße „Am Fuchsbau“ ohnehin in Art und Gestaltung von der übrigen Bebauung unterscheiden, wird auf eine Ausweisung der Firstrichtung hier abgesehen.

7.4. Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen

Diese sind weitgehend bereits in den vorangehenden Abschnitten "7.2 und 7.3" beschrieben, weil sie in diesem besonderen Fall eng mit GRZ und GFZ verzahnt sind. Es erfolgt deshalb hier nur Beschreibung und Begründung der zeichnerisch dargestellten Flächen:

Für die Baulücke Flurstück 6/281 und für die daran anschließenden außerhalb der Festsetzung Baudenkmal-Ensemble liegenden Häuser 11 u. 9 werden Baugrenzen in 15 m Abstand zur Straße Fuchsbau festgesetzt, damit die bestehende Flucht der „Baudenkmal-Häuser“ 17 bis 31 eingehalten wird.

Aufgrund der Ausdehnung der bestehenden Bebauung wird die überbaubare Tiefe bis auf 3 m an die Nordgrenze heran festgesetzt, bei der Baulücke jedoch wiederum zur Anpassung an die westlichen Vorgaben nur 13,0 Meter betragen.

Für die noch unbebaute Geländehälfte im Südteil der NO-Seite des Möldersweges werden drei verhältnismäßig kleine "Baufenster" mit je 13 x 15 m Fläche festgesetzt, bei denen der 10-m-Abstand zur Straße sowohl den dort stehenden Bewuchs als auch die im Inneren der Fläche angetroffenen Baumgruppen berücksichtigt.

7.5. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. BauGB

7.5.1. Garagen

Die Errichtung von Garagen in den WA1 und WA3 Gebieten ist nicht zulässig. Garagen würden den Ensemblecharakter wesentlich beeinträchtigen.

7.5.2. 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. Carports werden zugelassen um den heutigen Bedürfnissen der Bewohner Rechnung zu tragen ohne die Ensemblewirkung wesentlich zu beeinträchtigen.

Die Örtlichen Bauvorschriften (§ 3.4.1) sind zwingend zu beachten.

Nebenanlagen mit einer maximalen Größe von 15 m³ sind auf der straßenabgewandten Seite des Grundstücks zulässig, wenn auf dem Grundstück ein Doppelcarport errichtet wurde.

7.5.3. Zufahrten

Die Zufahrten zu den Carports dürfen nur im unmittelbaren Bereich vor den Carports auf einer Länge von 5,00 m vollflächig 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, Waschbetonplatten sind nicht zulässig.

Der überwiegende Teil des anfallenden Oberflächenwassers ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Auf § 14 NBauO wird verwiesen. Eine weitergehende Versiegelung würde den ursprünglichen Eindruck der Freiflächen zu sehr verfälschen.

7.6. 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 WA-Gebieten Räume zulässig.

7.7. Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO

7.7.1. Anbauten an Carports

Anbauten an Carports sind nur bei Einzelcarports zulässig.

7.7.2 Nebenanlagen mit einer maximalen Größe von 15 m³ sind auf der straßenabgewandten Seite des Grundstücks zulässig, wenn auf dem Grundstück ein Doppelcarport errichtet wurde. Eine weitergehende Versiegelung würde den ursprünglichen Eindruck der Freiflächen zu sehr verfälschen.

Die Örtliche Bauvorschrift § 3.4.2 ist zwingend zu beachten.

7.7.3 Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind in allen WA-Gebieten nicht zulässig.

Eine Kleintiernutzung bei den teilweise sehr kleinen Grundstücken würde ein zu großes nachbarschaftliches Konfliktpotential schaffen.

7.7.4 Versorgungsnebenanlagen

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

Zur Freihaltung der zusammen mit den öff. Straßen- und Wegeflächen wirkenden sogenannten "Vorgärten" von allerlei Baulichkeiten werden in diesen Streifen auch die genehmigungsfreien Anlagen ausgeschlossen, die sonst nach Landesrecht in Abstands- und Bauwichflächen zulässig sind, ausgenommen solche der Ver-/Entsorgung. Für die übrigen Grundstücksflächen regelt Ziffer 3.4.1 und 3.4.2 der Gestaltungsvorschriften (Teil 2 dieses Bebauungsplanes, gesondertes Heft) die Zulässigkeit von Nebenanlagen.

Dies geschieht um die ursprüngliche Raumwirkung der Straßenbereiche auch weiterhin zu erhalten.

7.8. Grünflächen gemäß § 9 NR. 15 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen werden als Parkanlage festgesetzt.

Die vorhandene Pflanzen sind zu pflegen und bei Abgang gleichwertig mit heimischen Arten aus nachfolgender Artenliste zu ersetzen.

Artenliste für Gehölze im Naturraum Faßberg:

- Hochstämme oder Heister ohne Ballen möglich:

Acer campestre (Feldahorn)

Fagus sylvatica (Rotbuche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Tilia cordata (Winterlinde)

Empfehlungen für alte standortheimische Obstsorten*

- Hochstämme oder Heister mit Ballen:

Betula pubescens (Haarbirke)

Betula verrucosa (Hängebirke)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Quercus robur (Stieleiche)

- Sträucher: (bevorzugt blüten- und fruchttragende Gehölze):

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Corylus avellana (Haselnuss)

Crataegus monogyna (Weißdorn)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt)

Prunus spinosa (Schlehe)

Prunus padus (Traubenkirsche)

Rhamnus frangula (Faulbaum)

Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)

Rosa canina (Hundsrose)

Salix caprea (Salweide)

Salix aurita (Öhrchenweide)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

- sparsamer Einsatz von Immergrünen; Koniferen ist denkbar:

Juniperus communis (Gemeiner Wacholder, Säulenform)

Pinus sylvestris (Waldkiefer)

Auch dieses Plangebiet bildet einen Teil der besiedelten Landschaft, bei dem das sehr aufgelockert besiedelte 87 % Bruttobaugebiet von rd. 13 % unterschiedlich stark mit Baum- und Strauchbestand versehenen öffentlichen Grünflächen unterbrochen und gegliedert ist. Dazu sind derart viele bei Beginn der baulichen Nutzung in wahrscheinlich noch größerer Zahl gepflanzter Linden, Eichen und Ahornbäume zu heute prachtvollen Großbäumen herangewachsen, dass sich zusammen mit zahlreichen Kiefern u. den Obstbäumen, Sträuchern und Hecken eine ausgesprochene „Gartenstadt“ präsentiert. Stellenweise gehen die Grenzen zwischen Grünflächen und Hausgärten auf der einen Seite - aber auch untereinander - sowie den Verkehrsflächen andererseits nicht genau konform mit den Flurstücksgrenzen. Das heißt, oftmals haben sich örtlich die Zäune nicht an die Grenzen gehalten und es liegen kleinere Wegebreiten vor. Um das jedoch nicht per Bauleitplan ohne genauere Rekonstruktion der Entstehung planungsrechtlich zu „etablieren“, liegen die Planzeichen im Bebauungsplan stets angepasst an die Katastergrenzen.

Siehe hierzu auch die ursprüngliche Planungsintention unter Punkt 5.1.1 der Begründung.

Für die rund vier noch bebaubaren Lücken kann wegen ihrer Lage inmitten bebauter Siedlungsbereiche nicht mehr von Landschaftseingriff gesprochen werden, zudem ist durch sehr knappe Ausweisung überbaubarer Teilflächen mittels Baugrenzen und auch durch die zulässigen Grundflächenzahl gesichert, dass Versiegelung, nur im Umfang wie umliegend vorhanden, stattfinden kann.

Die bestehenden öffentlichen Grünflächen werden pauschal mit dem Planzeichen „Parkanlage“ dargestellt, auch wenn sie innerhalb dieser Zweckbestimmung etwas unterschiedliche Ausprägungen aufweisen; mehr zum Schmuckplatz hin bei dem sogenannten "Brunnenplatz", mehr zu Straßenbegleitgrün am Boelckeweg entlang, mehr Waldcharakter beiderseits der "Promenade" oder teilweise mit in einen Denkmalsbereich einbezogen wie gegenüber in der "Große Horststraße Nr. 28" .

Kinderspielplätze werden im Plangebiet nur südlich des Heideweges im Bereich der öffentlichen Grünfläche/Parkanlage ausgewiesen. Die Größe der Spielplatzfläche wird mit mehr als 300 m² nach Niedersächsischem Spielplatzgesetz ausreichend groß bemessen. Bei der Gestaltung werden die denkmalpflegerischen Belange berücksichtigt.

Weitere bereits ausgewiesene Spielplätze befinden sich im Bereich der Schule „Am Marktweg“ sowie im Grünzug südlich des „Jägerweges“ in Höhe der Hausnummern 23 – 29.

Die Spielplätze sind so dimensioniert, dass sie problemlos die erforderlichen Größen erfüllen. Die Entfernung von 400 m wird teilweise überschritten, wird aber als akzeptabel angesehen, da in zumutbarer sicher zu erreichender Entfernung ein großer gut ausgestatteter Spielplatz an zentraler Stelle vorhanden ist. Durch die zentrale Anordnung übernimmt er auch soziale Funktionen als zentraler Treffpunkt.

7.8.1. Bäume

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Bäumen derselben Art zu ersetzen.

7.9. Sichtdreiecke

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

7.10. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Absatz 6 BauGB

1. Fernmeldekabel der Telekom sind besonders zu beachten, Arbeiten in Kabelnähe und sonst. Erschließungsvorhaben sind rd. 6 Monate vor Baubeginn dem zuständigen Fernmeldeamt mitzuteilen (Grundlage : Telekommunikations-Gesetz vom 25.07.1996, veröffentlicht am 31.07.1996).
2. Teile des Baugebietes an der Gartenstraße werden von der Schutzzone der Telekom-Richtfunkstrecke Nr.259 erfasst, dort betragen die Bauhöhen höchstens 92,0 m ü.NN das entspricht ca. 22 m über Gelände.
3. Das gesamte Plangebiet liegt im 6-km>-Schutzbereich des Flugplatzes, in dem Höhenbeschränkungen bestehen (max. 98,50 m ü.NN - auch für Baukräne, Gerüste u.ä., und in dem mit Immissionen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist (Grundlage: Luftverkehrsgesetz Fassung 17. 12. 1993).
4. Fast das gesamte Plangebiet gilt als Gesamtanlage, die dem Denkmalsschutz unterliegt (nur die Grundstücke Fuchsbau Nr. 9, 11, 13 nicht). Fast sämtliche baulichen und den Bewuchs betreffenden Vorhaben sind darin genehmigungspflichtig, siehe § 10 des Nds. DenkmalSchutzGesetzes vom 30. Mai 1978 (GVBl. S. 517), zuletzt geändert am 28. Mai 1996 (GVBl. S. 242).

7.11. Erläuterungen zur Örtliche Bauvorschriften

Siehe Begründung der Örtlichen Bauvorschrift im Anhang der Begründung **Teil 2 - Örtliche Bauvorschriften.**

Siehe auch Pkt. 4.1.1 der Begründung.

8. Städtebauliche Daten

Bezeichnung der Fläche:	Fläche [m²]	Anteil [%]
Größe des Geltungsbereiches = Bruttobauland	205.553	100,0
Nutzung des Geltungsbereiches:		
• Grünflächen / Flächen für Neuanpflanzungen	25.608	12,5
• Nettobauland	160.389	78,0
• Verkehrsflächen	19.556	9,5
Summe:	205.553	100,0
Aufschlüsselung der Nutzung:		
Grünflächen / Flächen für Neuanpflanzungen	25.608	12,5
Bauflächen	(160.38)	(78,0)
- Siehe auch Textliche Festsetzungen		
Verkehrsflächen	(19.556)	(9,5)
- vollversiegelt	16.879	8,2
- teilversiegelt (F+R, P)	2.677	1,3
Summe:	205.553	100,0

9. Auswirkungen des Bebauungsplanes und Abwägung der betroffenen Belange

9.1. Auswirkungen auf öffentliche Belange

9.1.1. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Es ist keine nachhaltige negative Beeinflussung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten, da an dem bestehenden nichts verändert wird sondern nur textlich und zeichnerisch festgesetzt wird.

9.1.2. Belange der Wirtschaft

Durch die Errichtung der Wohngebäude (Schließung der letzten 4 Baulücken) im Plangebiet werden die Belange der Wirtschaft zeitlich minimal positiv beeinflusst.

9.1.3. Belange des Verkehrs

Das Plangebiet ist schon vollständig erschlossen und bedarf keiner Änderung.

9.1.4. Ver- und Entsorgung

Die technische Infrastruktur ist bereits im ausreichenden Maße vorhanden und muss für die eventuellen noch zu bebauenden Grundstücke ebenfalls nicht erweitert werden, da die vorhandenen Dimensionierungen ausreichen.

9.2. Auswirkungen auf private Belange

Die Belange der Bürger sind in einem denkmalgeschützten Ensemble sachgemäß natürlich stark betroffen. Die umfangreichen gestalterischen Vorschriften dienen jedoch der Konsensbildung mit den Genehmigungsbehörden. Sie sind daher als Erleichterung der Bürger bei zukünftigen Um- und Anbaumaßnahmen zu sehen.

9.3. Auswirkungen auf Umweltbelange, Umweltverträglichkeit

Alle zu erwartenden Veränderungen erfolgen innerhalb des geschlossenen Siedungsraumes von Faßberg und dann nur innerhalb privater Grundstücksflächen.

Durch den Bebauungsplan treten keine Veränderungen oder Einschnitte an den öffentlichen Grünzonen auf. Im Bereich der privaten Grundstücke kann die ökologische Wirkung nicht als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft werden.

Eine geringe Überbauung und Anpassung der Siedlung an heutige Wohn- und Nutzungsbedürfnisse, durch Errichtung von offenen Carports z.B., findet im Wesentlichen auf schon vorhandenen Einfahrten oder Stellflächen statt.

Aus diesem Grunde wird keine Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen, i.S.d. § 1a BauGB, an dieser Stelle notwendig.

Eine Rekonstruktion von Großgrünzeilen innerhalb privater Grundstücke sollte nicht erfolgen, im Höchstfall erscheint ein Lückenschluss von erkennbar-prägenden Zeilen, unter heutigen Nutzungsverhältnissen nur über Kopfbäume oder über klein- und lichtkronige Arten möglich. Dennoch sind die heute noch im Bestand vorhandenen, gekennzeichneten Bäume nach Möglichkeit zu erhalten, da sie der insgesamt denkmalgeschützten Siedlung, in großen Teilen, ihren unverwechselbaren Charakter verleihen.

10. Durchführung

In Abstimmung mit Gemeinde, unterer und oberer Denkmalschutzbehörden sowie den zuständigen Ministerium wird ein erneutes Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Faßberg diesen Bebauungsplan Faßberg Nr. 7 „Rote Siedlung“, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden Textlichen Festsetzungen sowie den Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Faßberg, 14.07.2000

gez. Radlanski
Bürgermeister

(Siegel)

gez. Salzmann
Gemeindedirektor

11. VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 18.07.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 7 „Rote Siedlung“ mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.02.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Faßberg, 14.07.2000

gez. Salzmann
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. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. 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, 26.06.2000

gez. Fiebranz

Vermessungsoberamtsrat Katasteramt Celle

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 7 „Rote Siedlung“ mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von

INFRA PLAN GmbH

Breite Str. 32A

29221 Celle

Tel. (05141) 9916930, Fax (05141) 9916931

Celle, 23.06.2000

gez. Krüger

Planverfasser

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 26.11.1999 dem Entwurf 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 26.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 06.12.1999 bis einschließlich 07.01.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Faßberg, 14.07.2000

gez. Salzmann
Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat den Bebauungsplan mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.05.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Faßberg, 14.07.2000

gez. Radlanski
Bürgermeister

gez. Salzmann
Gemeindedirektor

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.08.00 im Amtsblatt f.d. LK-Celle Nr. 12 bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.08.00 rechtsverbindlich geworden.

Faßberg, 04.09.00

gez. Salzmann
Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Faßberg,

.....
Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Faßberg,

.....
Bürgermeister

Teil 2

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Faßberg ist bestrebt, durch planerische und gestalterische Maßnahmen, das Ortsbild in dem o.g. Bereich so zu erhalten bzw. zu verbessern, dass die Grundideen, die der Errichtung des genannten Siedlungsteiles zugrunde liegen, nachvollziehbar bleiben. Es soll vermieden werden, dass die baulichen Anlagen und Grundstücke durch anstehende Maßnahmen derart umgeformt werden, dass ihr ursprünglicher Charakter nicht mehr nachvollzogen werden kann.

Um diese Ziele zu erreichen erlässt die Gemeinde Faßberg aufgrund der §§ 56, 97 und 98 der NBauO und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung die Örtliche Bauvorschrift.

Begründung

Die „Rote Siedlung“ ist nach § 3.3 NDSchG als Baudenkmal ausgewiesen worden und daher zu schützen und zu pflegen.

Die Bedürfnisse der Bürger hinsichtlich des zeitgemäßen Wohnens und Bauens wandeln sich mit der sonstigen Entwicklung der Gesellschaft. Die damit verbundenen Aktivitäten richten sich oft nach wirtschaftlichem und technischem Zweckdenken. Insbesondere bei baulichen Anlagen, die für die Bedürfnisse einer anderen Zeit geplant und errichtet wurden, fallen all jene Maßnahmen negativ auf, die Merkmale vermissen lassen, die dem architektonischen Grundkonzept zugrundeliegen. Deshalb sind diverse Regeln notwendig, die nachfolgend zusammengestellt sind:

TEIL 1 – ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1.0 Geltungsbereich

§ 1.1 Die Örtliche Bauvorschrift gilt für die Wohnhäuser und Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 7 „Rote Siedlung“.

§ 1.2 Die Örtliche Bauvorschrift gilt für baugenehmigungspflichtige und nichtbaugenehmigungspflichtige Anlagen.

§ 2.0 Grundsätzliche Anforderungen

§ 2.1 Bauliche Anlagen im Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschrift müssen auf die Eigenart des in der Begründung näher beschriebenen Ortsbildes, insbesondere hinsichtlich ihres Maßstabes, ihrer Größe, ihrer Gestaltung und ihrer farblichen Behandlung Rücksicht nehmen und dürfen nur nach Maßgabe der Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschrift ausgeführt werden.

TEIL 2 – BESONDERE VORSCHRIFTEN

§ 3.0 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

§ 3.1 Außenwände

§ 3.1.1 Alle sichtbaren Bauteile an vorhandenen Gebäuden sind in Form, Struktur, Farbe und Verarbeitungsart in der ursprünglichen Form zu belassen oder dieser anzugleichen. Zwecks Schutz der Außenwände sind Imprägnierungen dieser zulässig.

Begründung:

Jede vom Original abweichende Änderung an Bauteilen mit Außenwirkung verändert Charakter und Erscheinungsbild der Gebäude und somit auch der gesamten Siedlung.

§ 3.1.2 Alle Öffnungen (Fenster, Türen) sind in der ursprünglichen Form und Größe zu belassen, es sei denn, ein Fenster wird zur Tür zum Wintergarten oder Garten umfunktioniert. In diesem Fall ist die ursprüngliche Breite der Öffnung beizubehalten.

Unterhalb der vorhandenen Brüstungshöhe ist in der Tür keine Verglasung zulässig, es muss eine geschlossene Füllung vorliegen.

Die Fenster sind durch Pfosten, Kämpfer und Sprossen so zu unterteilen, wie es in den jeweiligen Haustypen üblich war. Die Profile der Rahmen, Flügel und Sprossen dürfen sich nicht von der herkömmlichen Holzbauweise unterscheiden, es sind die exakt gleichen Abmessungen wie zum Zeitpunkt des Baus der Siedlung üblich einzuhalten, die neuen sind den alten exakt nachzubauen (im Anhang sind beispielhaft zwei aufgemessene Fenstertypen zeichnerisch genau vermaßt, dargestellt S. 1). Als ÖFFNUNGSART sind ausschließlich Drehflügel (Ausschluss von Dreh-Kippflügeln) mit Öffnung nach außen oder innen, je nach altem Zustand, zulässig.

Zu erhalten bzw. zulässig sind:

- nur weiße Holzfenster und unter Beachtung der vorgenannten Ausführungen auch weiße Kunststofffenster jedoch beide nur gemäß RAL-Farbe 9010, andere Materialien sind nicht zulässig.
- Klappläden, die sich an die ursprüngliche Form und Oberflächengliederung anpassen. Abweichungen sind nur zulässig, wenn der Stand der Technik alte Ausführungen nicht mehr durchführbar erscheinen lässt.

Die ursprüngliche Farbe „grün“ oder „blaugrün“ ist in geringen Farbabweichungen, wie die RAL-Farben: 5021, 6001, 6002, 6004, 6005, 6016, 6026, 6029 beizubehalten. Alle Bauteile eines Gebäudes müssen die gleiche Farbe aufweisen.

Unzulässig sind:

- Sprossen im Zwischenraum der Scheiben,
- Rollläden jeglicher Art,

Verglasungen aus Buntglas und s.g. Glasbausteinen

Alle Bauteile eines Gebäudes, auch eines Doppelhauses müssen die gleiche Farbe aufweisen.

§ 3.1.3

Beim Ersatz abgängiger Hauseingangstüren sind die ursprüngliche Tür (alte Haustürformen, wie zur Entstehungszeit üblich) bzw. die im Anhang skizzierten Beispiele als gestalterische Vorgaben zu beachten, siehe S. 2.

Die Farbe muss sich entweder als naturbelassene Tür mit farbloser Lasur darstellen oder an dem ursprünglichen „grün“ orientieren (RAL-Farben: 6001, 6002, 6005, 6016, 6026, 6029 kleinere Abweichungen sind zulässig).

Türen eines Gebäudes, auch eines Doppelhauses müssen eine einheitliche Farbgebung und einheitlichen Typ aufweisen, dieser ist den Beispielen im Anhang der Begründung zu entnehmen.

Begründung:

Die Öffnungen in den Außenwänden der Gebäude sind in Lage, Maß und Proportion harmonisch auf den Baukörper abgestimmt und stellen für die Gesamtarchitektur ein wesentliches Gestaltungsmerkmal dar.

Gleiches gilt für die Sprossenteilung der Fenster und die Gestaltung der Eingangstüren und Klappläden.

Bei Erreichen der gleichen optischen Wirkung spricht auch nichts gegen eine Ausführung in Kunststoff. Der denkmalgeschützte Ensemble-Gedanke bleibt erhalten.

Die Farbgestaltung von Bauteilen mit Außenwirkung orientiert sich am historischen Vorbild und stellt den klassischen harmonischen Komplementärkontrast dar, der maßgeblich das Erscheinungsbild der Siedlung prägt.

§ 3.2 Dachlandschaft

§ 3.2.1 Die Dachneigung, die Traufen- und die Firsthöhe sowie die Dachabschlüsse vorhandener, schutzwürdiger Gebäude dürfen nicht verändert werden.

Der Ortgang des Daches darf aus konstruktiven Gründen einen Dachabschluss aus Winkelprofilen aufweisen. Ein geringfügiger Überstand 0,05 m ist dann zulässig. Die Höhe der Profile wird auf max. 10 cm begrenzt (siehe S. 3).

Die Farbe der Ortgangwinkel muss der bestehenden Dacheindeckung entsprechen. Glänzende Farben sind nicht zulässig.

Begründung:

Die Ortgangausbildung mit Winkelprofilen dient dem konstruktiven Wetterschutz und hat einen wesentlichen Einfluss auf den baulichen Zustand des Gebäudes, da sie die schlagregenempfindliche Dachpfannenvermörtelung abdecken.

§ 3.2.2. Als Dacheindeckung der vorh. Gebäude sind nur naturrote, nicht engobierte und glasierte Ton-Hohlpfannen zulässig. Die Dachflächen dürfen jeweils nur mit einem Material gedeckt werden.

Dachmaterialien, die der Eigenart und Wirkung der schutzwürdigen Gebäude abträglich sind, sind nicht zugelassen. Dies gilt insbesondere für Kunststoffe, Metalle, Dachpappen sowie Wellplatten.

Dachgauben, die mit flach geneigten Dächern ausgestattet sind, dürfen jedoch mit Blech oder Dachpappe eingedeckt werden.

§ 3.2.3 Antennen sind nur an Gebäuden auf der straßenabgewandten Seite zulässig, oder können im Grün aufgestellt werden.

Begründung:

Verschieden geartete Antennen vermögen häufig das Aussehen eines wohlgestalteten Gebäudes zu stören. Deshalb ist es wichtig, sie von der Straße her nicht einsehbar am Gebäude anzubringen, oder gänzlich von diesem abgesetzt.

§ 3.2.4 Ausnahmsweise dürfen auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite Dachfenster in der Breite des Sparrenabstandes, ca. 80 cm zur Belichtung von Aufenthaltsräumen und Bädern errichtet werden. Die Anzahl der Dachfenster pro Gebäude / Doppelhaushälfte wird auf zwei begrenzt.

Die Gesamthöhe wird auf 1,60 m in der Dachebene gemessen begrenzt (siehe S. 4).

Sonnenkollektoren auf dem Hauptgebäude sind nicht zulässig.

Bestehende Dachgauben sind in der ursprünglichen Form, Farbe und Materialwahl zu erhalten bzw. zu sanieren.

Weitere Dachgauben und andersartige Verkleidungen sind nicht zulässig.

Die Farbe des Anstrichs muss der übrigen gestrichenen Gebäudeteile entsprechen.

Begründung:

In ihrer ursprünglichen Form weisen die Gebäude tlw. kleine Gauben auf. Mehr und größere Gauben sowie sonstige Elemente wie Dachflächenfenster würden das ursprüngliche Gebäude- und Siedlungskonzept beeinträchtigen. Dachfenster sind aufgrund ihrer Lage in der Dachebene nicht weiter auffällig und stören auf der straßenabgewandten Seite die Ensemblewirkung nicht.

§ 3.2.5 Schornsteinköpfe sind dem ursprünglichen Zustand entsprechend in Sichtmauerwerk beizubehalten.

Ausnahmsweise dürfen die Abmessungen geringfügig über- oder unterschritten werden, wenn der heutige Stand der Technik die Ausführung in den ursprünglichen Abmessungen nicht mehr möglich ist bzw. nur unter einem erheblichen Mehraufwand möglich ist.

Um bei der Umstellung der Heizung eine umfangreiche Sanierung des Schornsteines auszuschießen, kann ein Edelstahlrohr in den Schornstein eingesetzt werden, so dass ggf. nur geringe Neuverfugungen des Schornsteines nötig werden.

Nachträgliche Wetterschutzverkleidungen o.ä. sind nicht zulässig.

§ 3.3 Anbauten

3.3.1 Anbauten sind nur zulässig, wenn sie dem Hauptwohn- bzw. Aufenthaltsraum zugeordnet sind und so zu gestalten, dass sie als solche erkennbar bleiben. Sie sollen sich in Größe, Form und Farbe dem Wohngebäude unterordnen und bei jedem Haustyp max. eine Grundfläche von 3,00 m Tiefe und 5,00 m Länge überbauen. Vom Giebel sind immer min. 50 cm Abstand zu halten.

Die Verglasung ist an der Innenseite der tragenden Konstruktion anzubringen, dies gilt auch für die Verglasung in der Dachebene. Die Konstruktionsteile dürfen nicht in der Farbe "weiß" gestrichen werden, maßgebend ist der Farbton der Klappläden oder der farbigen Hauseingangstür. Die Innenseite der Konstruktion ist hiervon ausgenommen.

Die jeweiligen Grenzabstände und die bauordnungsrechtlichen Regelungen sind individuell zu beachten.

Im Detail sind bei der Gestaltung dieser Anbauten die genannten Vorgaben zu beachten, Abweichungen sind nicht zulässig. (s. Anhang zu diesen Vorschriften S. 5, 6, 7)

Begründung:

Ein wesentliches denkmalpflegerisches Ziel ist, die Gebäude mit ihren Außenwänden in der ursprünglichen Form nachvollziehbar zu erhalten. Massive Anbauten lassen dies nicht zu. Deshalb sollten die hier zulässigen Anbauten weitestgehend aus Glas sein. Die Begrenzung der Größe möglicher Anbauten soll vermeiden helfen, dass die ursprünglichen Proportionen eines Hauses wesentlich verändert werden. Es muss nach wie vor spürbar bleiben, was ursprünglich da war und was neu hinzugekommen ist. Das Hinzugekommene darf das Ursprüngliche nicht dominieren.

§ 3.3.2 Haustürüberdachungen sind nur als Pultdächer von der Hauswand abgeschleppt und an diese nur angehängt mit einer Neigung von 25° zulässig.

Ihre Breite soll sich an der der Haustür orientieren und deren Breite beidseitig höchstens um je 50 cm überschreiten. Bei nebeneinanderliegenden Häusern sind zusammengesetzte Vordächer zulässig. Sie dürfen höchstens 1,00 m tief sein.

Die Eindeckung soll aus farblosem Glas bestehen.

Genauere Vorgaben sind dem Anhang, S. 8 zu entnehmen.

Begründung:

Einerseits soll dem Bedürfnis der Bewohner/Eigentümer der Häuser nach Schutz des Eingangsbereiches Rechnung getragen werden. Andererseits soll die Tatsache beachtet werden, dass es sich um Baudenkmale handelt. Deshalb wurden die Gestaltungsmöglichkeiten der Vordächer auf die genannten Formen begrenzt.

§ 3.4.1 Nebengebäude

Auf den im Bebauungsplan festgelegten Standorten dürfen Nebengebäude für die Unterbringung von Fahrzeugen und sonstigen Geräten errichtet werden. Sie dürfen als nur teilweise geschlossene Flachdach-Gebäude in Erscheinung treten. Folgende Abmessungen sind zulässig:

$l < 7,50 \text{ m}$; $b < 4,00 \text{ m}$; $h < 2,50 \text{ m}$.

innerhalb dieser Größe ist ein Anbau zulässig, siehe dazu Skizze auf Seite 9 im Anhang der Begründung.

Ein Doppelcarport ist in den folgenden max. Maßen zulässig:

$5,50 \text{ m} \times 6,00 \text{ m}$, $h < 2,50 \text{ m}$, in diesem Falle ist kein Anbau zulässig.

Allerdings ist in diesem Falle ein freistehendes Nebengebäude im Gartenbereich und auf der straßenabgewandten Seite des Grundstücks mit einer Größe vom 15 m^3 bauantragsfrei zulässig.

Carports dürfen auf zwei getrennten Grundstücken nicht aneinander gebaut werden und müssen einen Mindestabstand untereinander von 2 m einhalten.

Holzverschalungen sind nicht zulässig.

§ 3.4.2 Freistehende Nebengebäude

Sonstige freistehende Nebengebäude mit einer Größe bis zu 15 m^3 dürfen bauantragsfrei im Gartenbereich auf der den Straßen abgewandten Seiten des Grundstückes errichtet werden.

Begründung:

Damit notwendige Nebengebäude den Gesamteindruck eines Anwesens nicht stören sondern der ortsverträglichen Gestaltung dienen, sollen sie sich den Hauptgebäuden unterordnen und deshalb in ihrer Art den Wohnhäusern nicht angeglichen werden, sondern sich vielmehr von diesen „Absetzen“ und zwar an einer von der Straße nicht einsehbaren Stelle des Grundstückes in einer nur geringfügigen Größe.

§ 4.0 Freiflächengestaltung

§ 4.1 Die Einfriedung der Vorbereiche ist nur aus Holzlattenzäunen und geschnittenen Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Holzlattenzäune sind nur aus senkrechten naturbelassenen Holzlatten mit einer Einzelholzbreite vom $< 8 \text{ cm}$ zulässig.

Innerhalb der Zaunfelder müssen die Latten nach oben hin einen waagerechten Abschluss bilden (s. Anhang S. 10).

Abweichend dürfen auch Jägerzäune in gleicher Höhe errichtet werden, diese müssen ebenfalls aus naturbelassenen Hölzern bestehen.

Begründung:

Grundstückseinfriedungen können sehr selbstverständlich, beiläufig, zurückhaltend oder vordergründig, sich aufdringend, aufwendig wirken.

Um die Gebäude mit ihren Details und den Straßenraum einheitlich ruhig wirken zu lassen – was die historische Konzeption war – ist es besonders wichtig, die Art der Einfriedung auf die genannten zu beschränken.

§ 4.2 Für Müllbehälter sind an den dafür vorgesehenen Orten unauffällige, bauliche Anlagen zulässig, die sich mit der Wandoberfläche dem Wohngebäude farblich anpassen. Holzverschalte Wände sind ebenfalls zulässig.

TEIL 3 – VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

§ 5.1 Ausnahme und Befreiungen

Die §§ 85 und 86 NBauO finden entsprechend Anwendung. Voraussetzung für eine Ausnahme und eine Befreiung von den zwingenden Regelungen dieser Vorschrift ist das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der Oberen Bauaufsichtsbehörde.

§ 5.2 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gem. § 91 NBauO handelt, wer als Bauherr oder Unternehmer eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den Anforderungen dieser Satzung nicht entspricht. Im übrigen findet § 91 NBauO Anwendung.

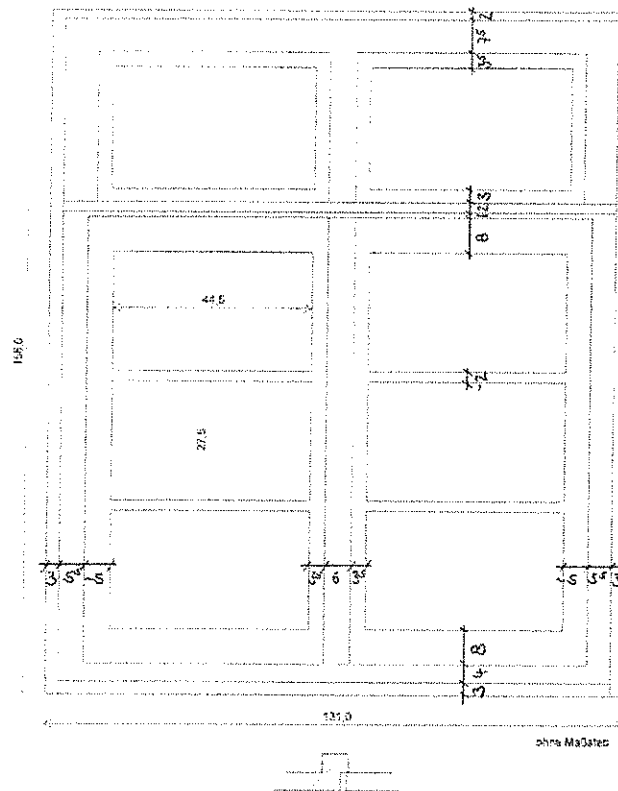
§ 5.3 Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschrift

Diese Örtliche Bauvorschrift tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

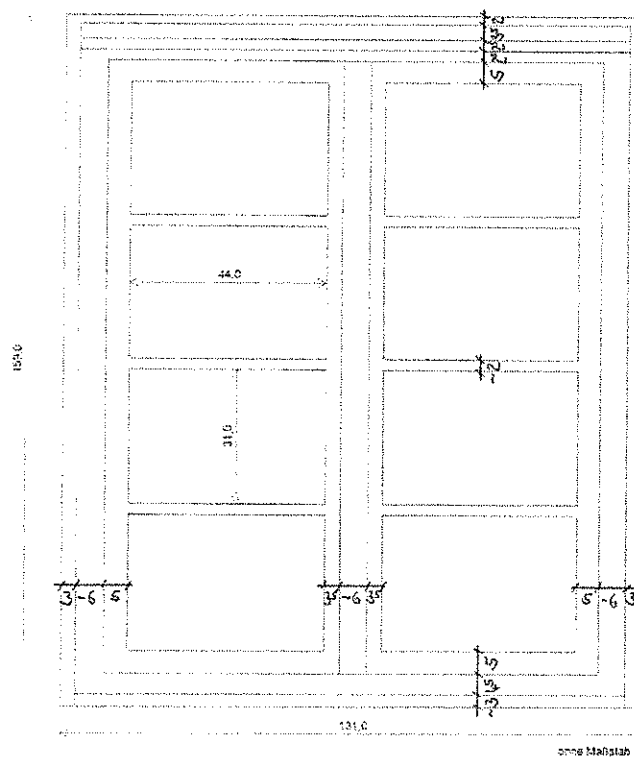
Gemeinde Faßberg Bebauungsplan Nr. 7 „Rote Siedlung“ Anhang zu den Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung

Zu Pkt. 3.1.2 Fenster

Typ 1



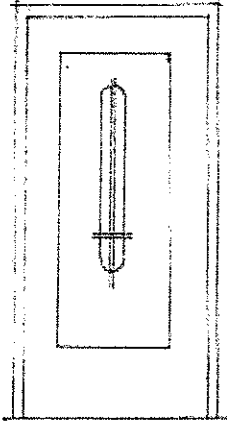
Typ 2



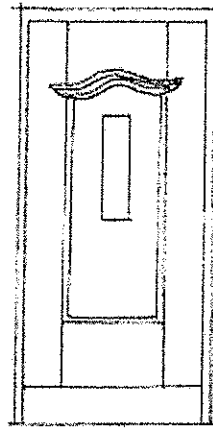
Gemeinde Faßberg Bebauungsplan Nr. 7 „Rote Siedlung“ Anhang zu den Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung

Zu Pkt. 3.1.3 Hauseingangstüren

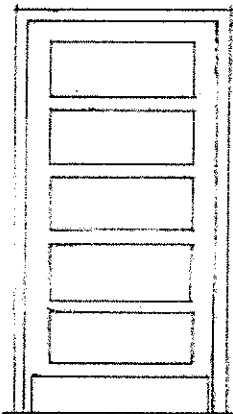
TYP 2



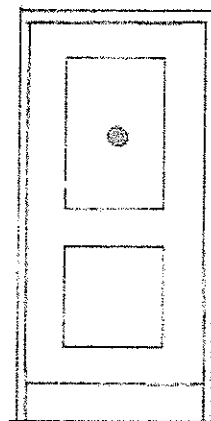
TYP 4



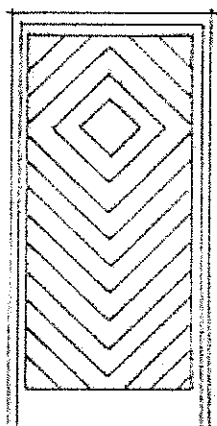
TYP 5



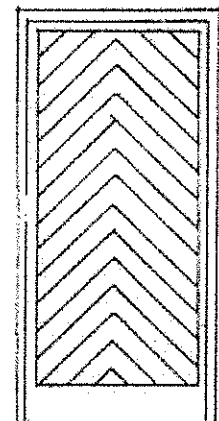
TYP 13



TYP 17



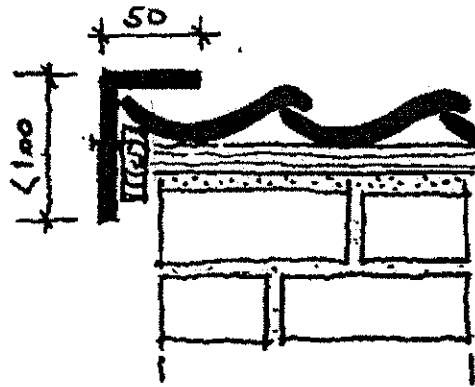
TYP 19



Gemeinde Faßberg Bebauungsplan Nr. 7 „Rote Siedlung“ Anhang zu den Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung

Zu Pkt. 3.2.1 Ortgang

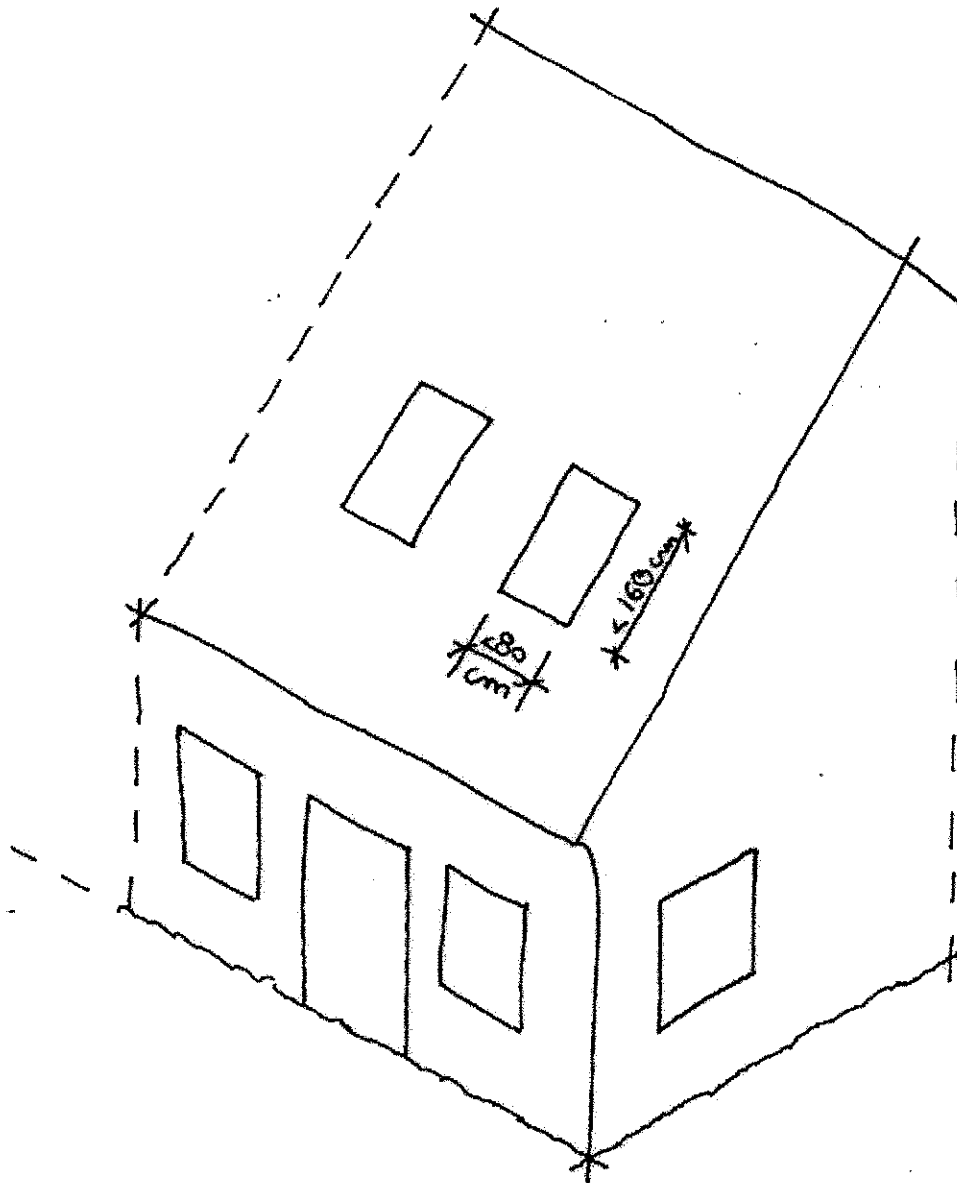
Ortgangwinkelplatte,
Farbe wie Dachein-
deckung



Gemeinde Faßberg Bebauungsplan Nr. 7 „Rote Siedlung“ Anhang zu den Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung

Zu Pkt. 3.2.4 Dachfenster

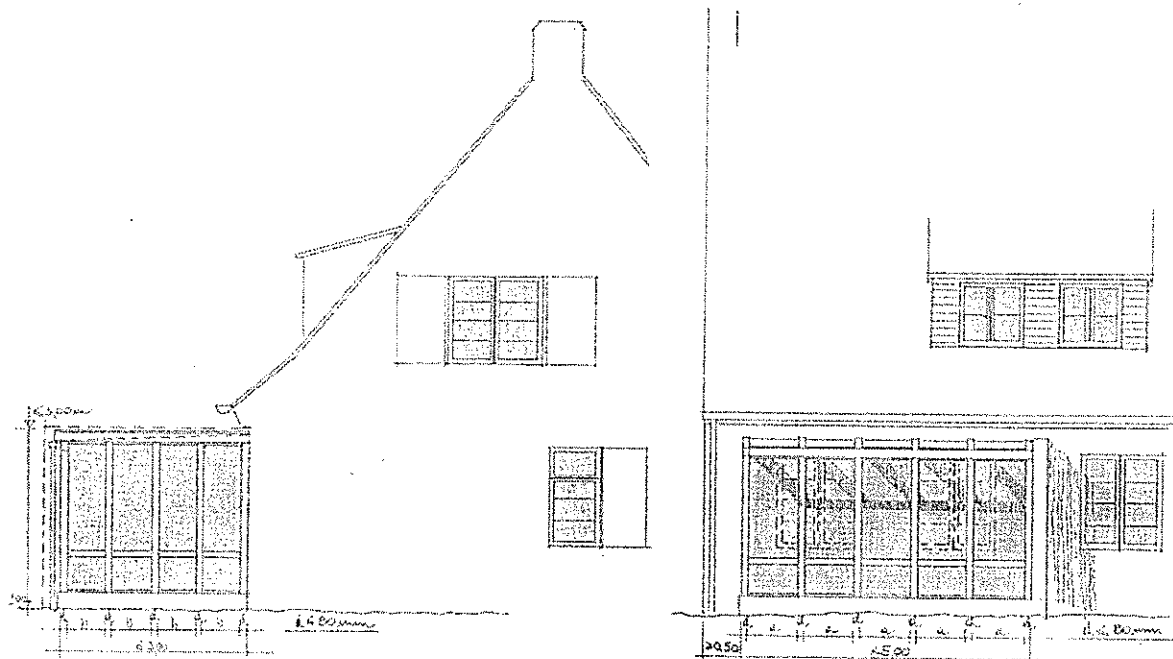
Es sind maximal 2 Dachflächenfenster pro Gebäude / Doppelhaushälfte zulässig.



Gemeinde Faßberg Bebauungsplan Nr. 7 „Rote Siedlung“ Anhang zu den Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung

Zu Pkt. 3.3.1 Anbauten

Haustyp: 1 - geschossig - Jägerweg

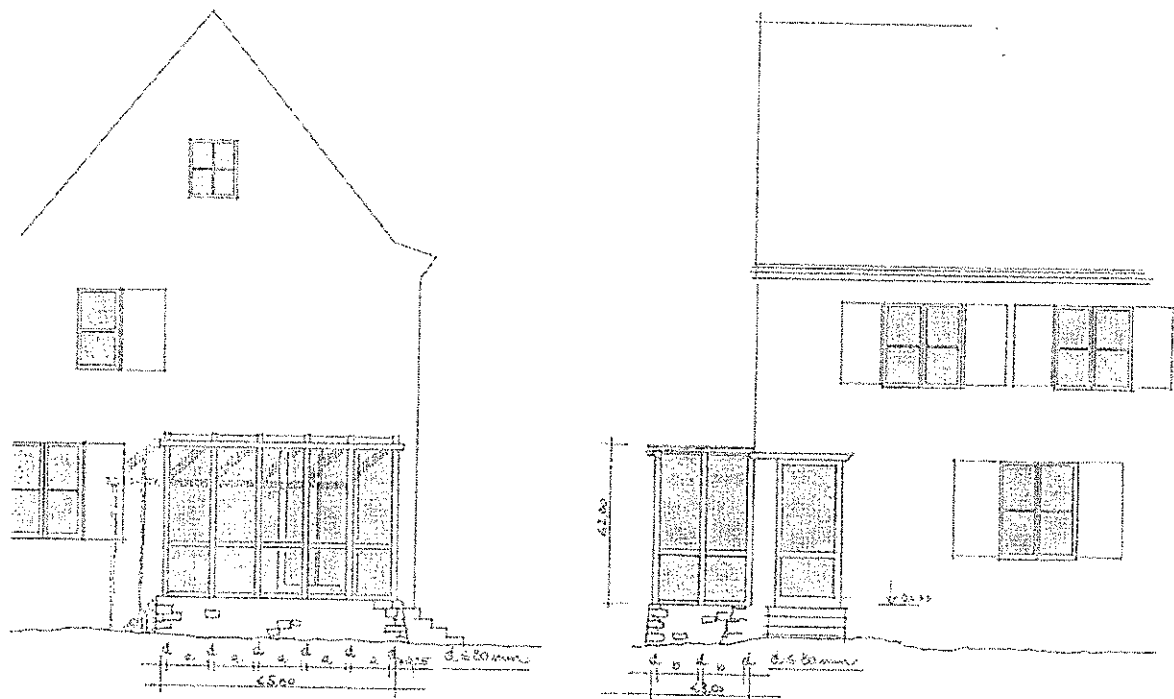


Gemeinde Faßberg Bebauungsplan Nr. 7 „Rote Siedlung“ Anhang zu den Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung

Zu Pkt. 3.3.1 Anbauten

Haustyp: 1 ½ - geschossig -

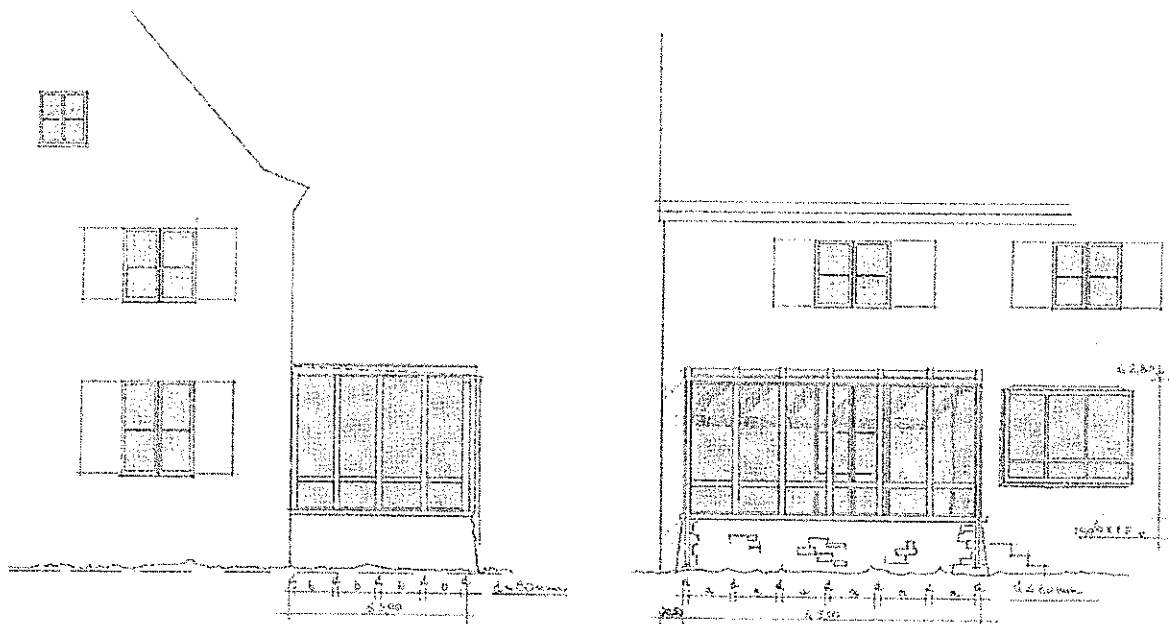
Fuchsbau, Heideweg, Marktweg mit
giebelseitiger Loggia / Terrasse



Gemeinde Faßberg Bebauungsplan Nr. 7 „Rote Siedlung“ Anhang zu den Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung

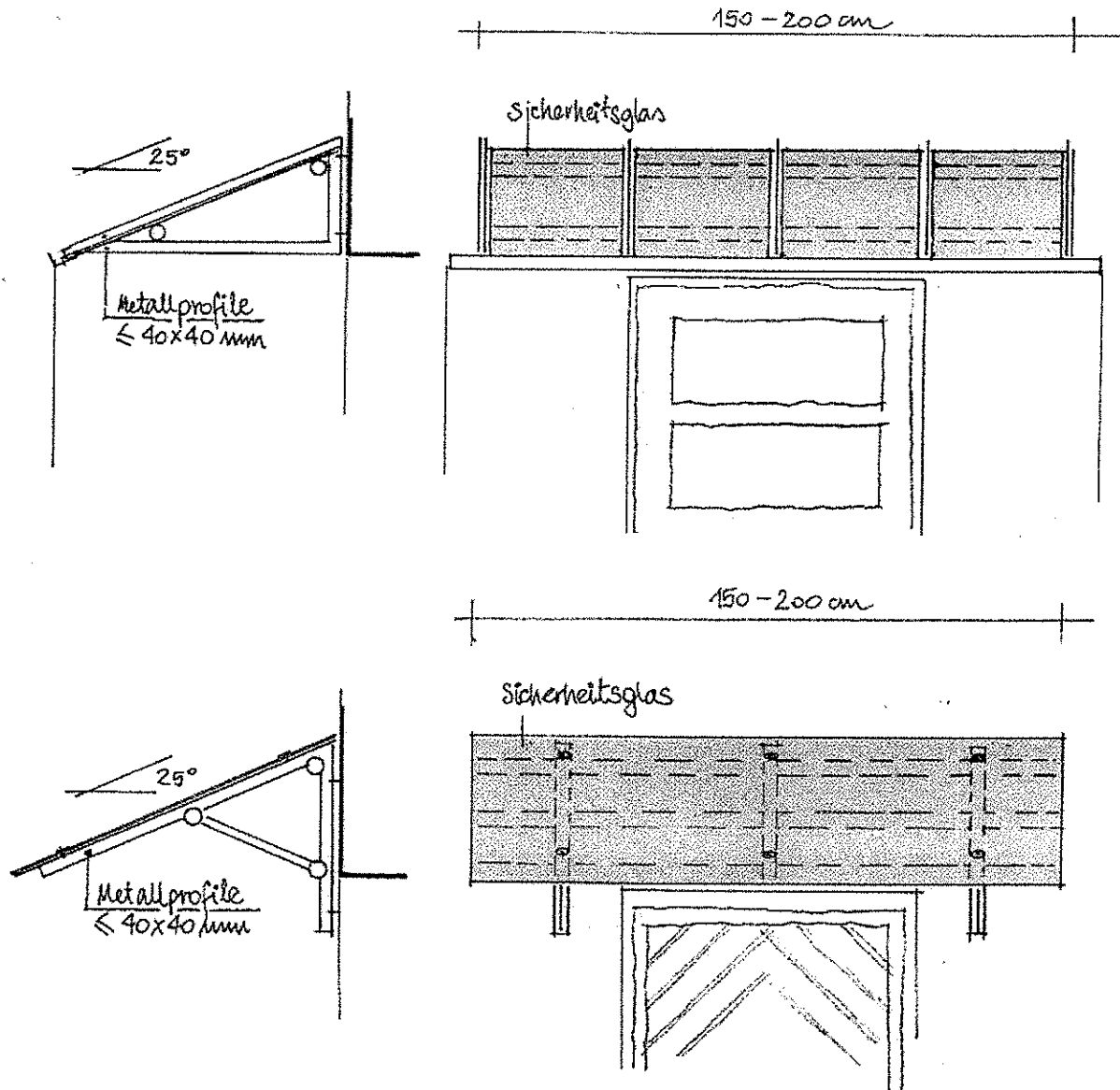
Zu Pkt. 3.3.1 Anbauten

Haustyp: 1 ½ - geschossig - Heideweg mit traufseitiger Terrasse



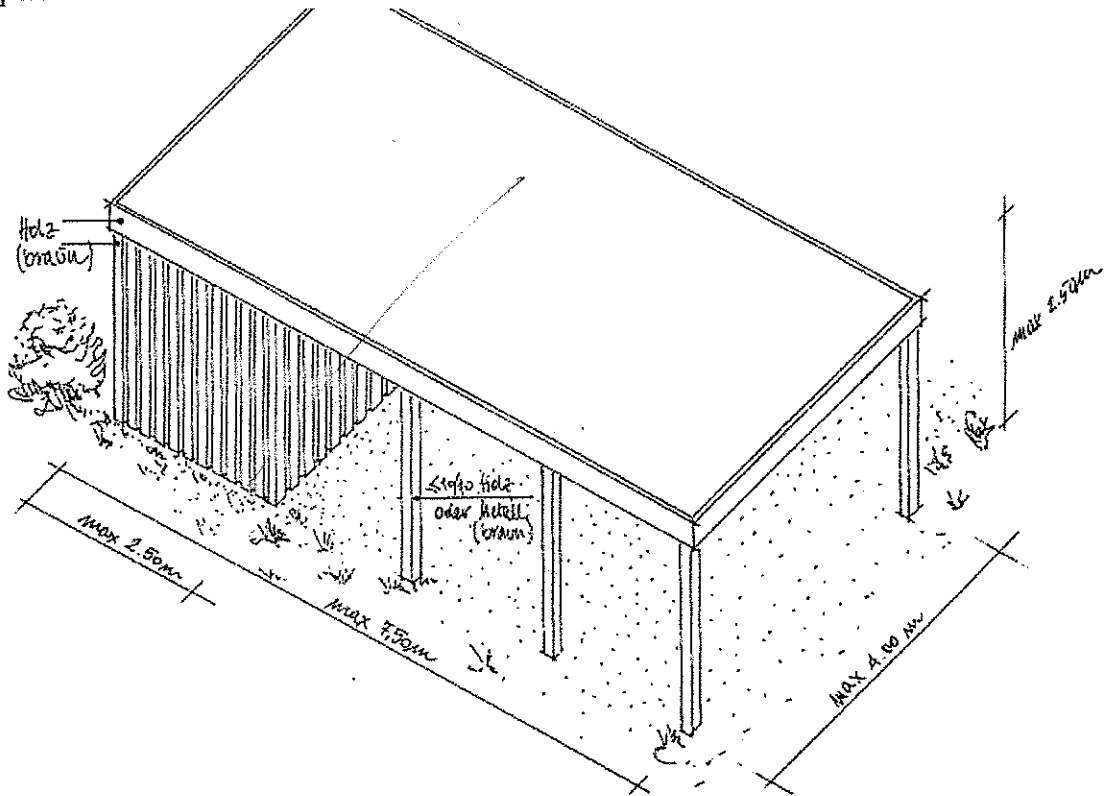
Gemeinde Faßberg Bebauungsplan Nr. 7 „Rote Siedlung“ Anhang zu den Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung

Zu Pkt. 3.3.2 Haustürüberdachungen

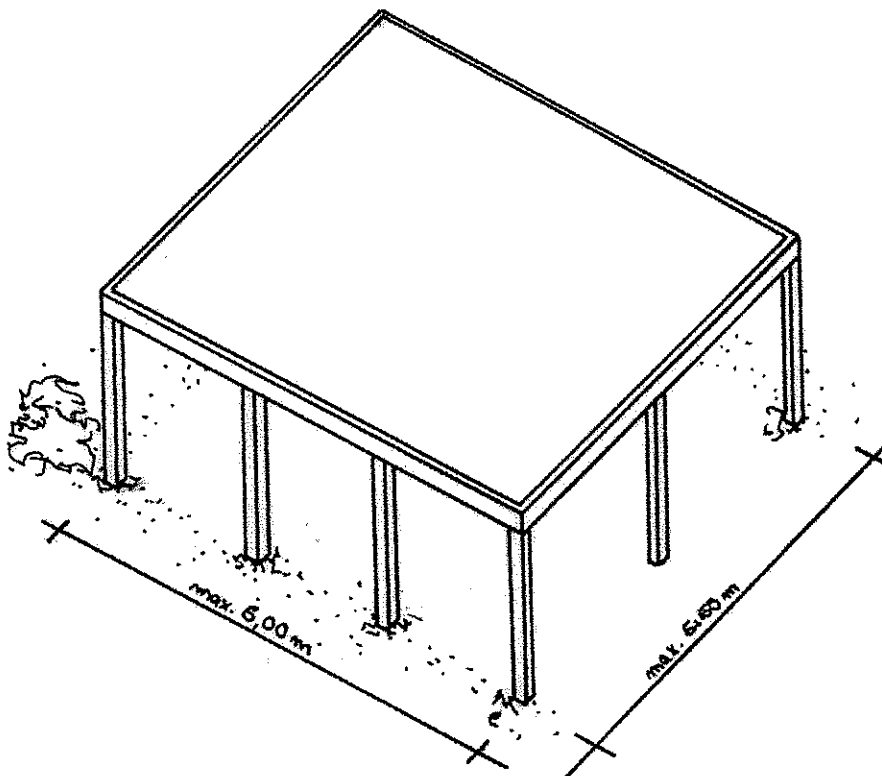


Gemeinde Faßberg Bebauungsplan Nr. 7 „Rote Siedlung“ Anhang zu den Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung

Zu Pkt. 3.4.1 Nebengebäude
Einzelcarport



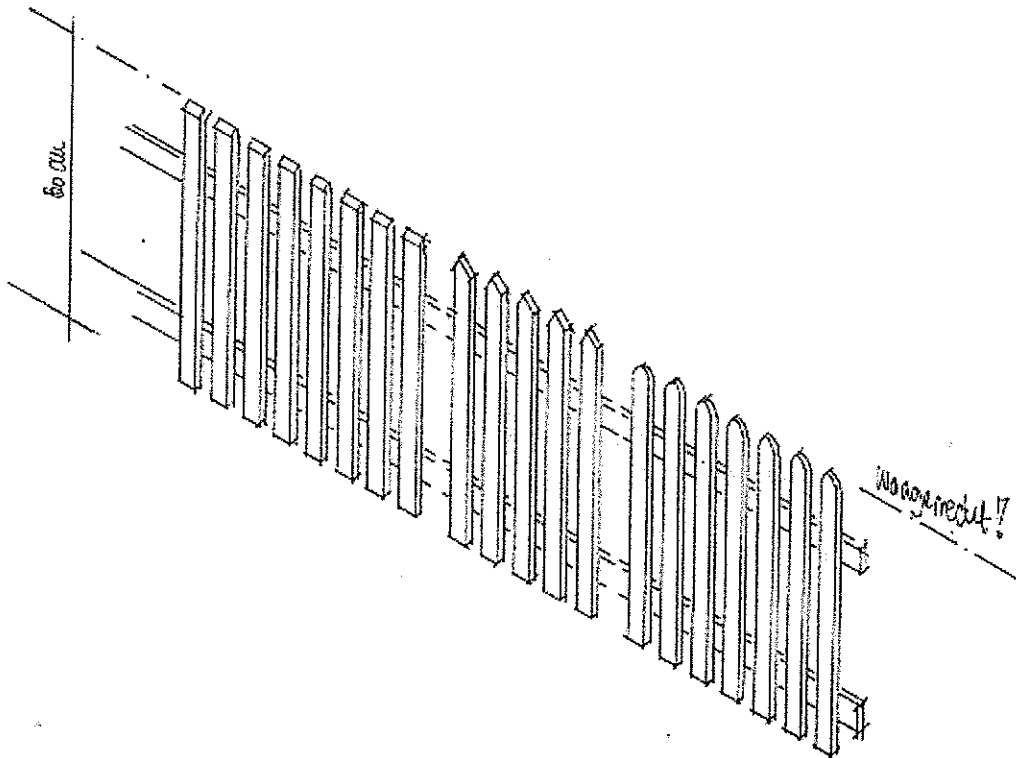
Doppelcarport



Gemeinde Faßberg Bebauungsplan Nr. 7 „Rote Siedlung“ Anhang zu den Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung

Zu Pkt. 4.1 Einfriedungen

Bsp. 1



Bsp. 2

