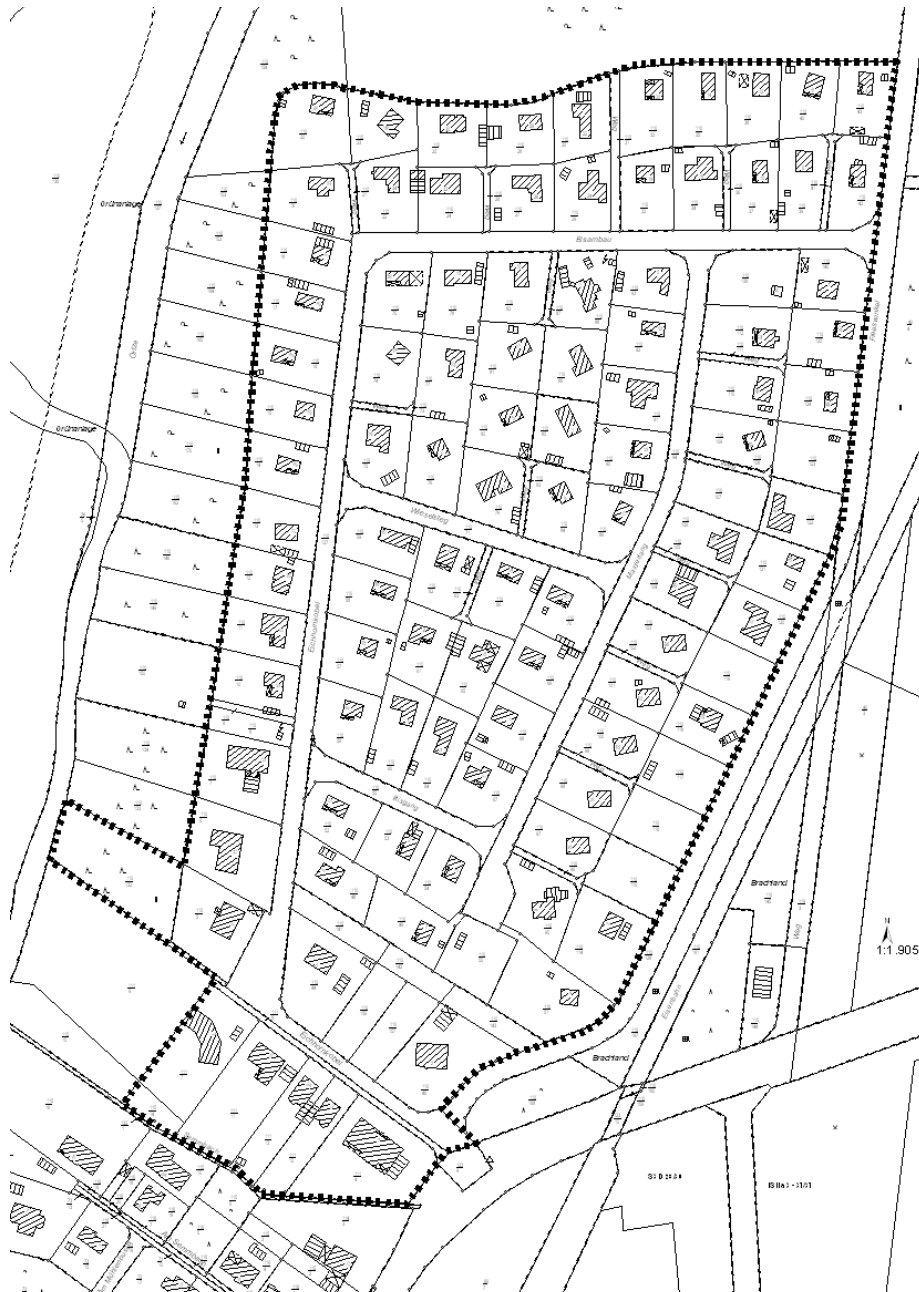


Gemeinde Faßberg

Landkreis Celle

1.Änderung des Bebauungsplanes Müden Nr.: 5 „Vor dem Gilbecksfelde“ Teil 2

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (1) BauGB



1. Einleitung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Müden Nr.: 5 „Vor dem Gilbecksfelde“ betrifft ausschließlich den Teil 2 zum Bebauungsplan.

Der Teil 2 beinhaltet eine Örtliche Bauvorschrift als Satzung über die Gestaltung gem. §§ 56, 91(3) und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die Gestaltungssatzung ist mit dem ersten Bebauungsplan im Jahre 1975 beschlossen worden und bei der Neuauufstellung des Bebauungsplanes Müden Nr.: 5 „Vor dem Gilbecksfelde“ im Jahre 1992 ungeändert übernommen worden.

2. Umfang der Änderung:

Die Örtliche Bauvorschrift in der Satzung über die Gestaltung wird in § 7 „Einfriedungen“ wie folgt geändert:

a) **bisherige** Fassung:

§ 7 Einfriedungen

1. Einfriedungen sind als Waldlattenzäune mit braunem Imprägnierungsanstrich in einer Höhe von 0,80 m zu erstellen, bezogen auf Oberkante Gehweg der Straßen.
2. Im WR - Gebiet können an Straßen und Wegen Mauerwerkspfeiler in der Farbe der Sockel der Gebäude erstellt werden.

b) **neue** Fassung:

§ 7 Einfriedungen

1. Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind in einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf Oberkante Gehweg der Straßen, zu erstellen.
2. Im WR - Gebiet können an Straßen und Wegen Mauerwerkspfeiler in der Farbe der Sockel der Gebäude erstellt werden.

3. Begründung:

Die bisherige Festsetzung der Gestaltungssatzung in den örtlichen Bauvorschriften entstammt den Ursprüngen der Bauleitplanung für das Gebiet „Vor dem Gilbecksfelde“, dass sich in ein WR – Gebiet und ein Wochenendhausgebiet aufteilt.

Im Zuge der Bebauung sowohl mit Einfamilienhäusern als auch mit Wochenendhäusern sind im Laufe der Zeit unterschiedliche Begrenzungen der Grundstücke erfolgt. Dabei hat sich der Anspruch an die Haltbarkeit der Einfriedungen und die individuelle Gestaltung der Grundstücke geändert.

Da das ursprüngliche Ziel der Regelung in der Gestaltungssatzung – ein einheitliches Erscheinungsbild der Einfriedungen – nicht erreicht werden konnte, bzw. ein Durchsetzen der Satzung zum Teil mit unangemessenen Folgen für Betroffene verbunden wäre, soll die starre Festsetzung des Materials der Einfriedungen aufgehoben werden. Bestehen bleibt weiterhin die Festsetzung der Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen, die bindend auf eine Höhe von 0,80 m – gemessen ab Oberkante Gehweg an den Straßen – festgeschrieben ist.

Im WR – Gebiet bleibt auch die Möglichkeit zulässig, entlang der Straßen Mauerwerkspfeiler in der Farbe der Sockel der Gebäude zu erstellen.

4. Auswirkungen auf Umweltbelange und sonstige Auswirkungen:

Durch die Änderung der Gestaltungsvorschriften für die Einfriedung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Müden Nr.: 5 „Vor dem Gilbecksfelde“ werden Umweltbelange nicht berührt. Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird durch die Regelung nicht verändert, auch sind damit keine Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 18 BNatSchG verbunden.

Auch sonstige negative Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

Präambel

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 (1) Ziff. 5 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Faßberg die 1. Änderung des Bebauungsplanes Müden Nr.: 5 „Vor dem Gilbecksfelde“ bestehend aus der Änderung der örtlichen Bauvorschrift als Gestaltungssatzung und die Begründung beschlossen.

Faßberg, den 29.12.2008

(Siegel)

gez. i. V. Hoff

Bürgermeister

Verfahrensdaten:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 31.01.2008 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Müden Nr.: 5 „Vor dem Gilbecksfelde“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB durch Aushang vom 23.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3(2) BauGB wurde in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 24.04.2008 beschlossen und in der Zeit vom 02.06.2008 bis einschließlich 04.07.2008 durchgeführt. Sie wurde durch Aushang vom 23.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.06.2008 gemäß

§ 4 (2) BauGB statt.

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Müden Nr.: 5 „Vor dem Gilbecksfelde“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 24.09.2008 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Faßberg, den 29.12.2008
In Vertretung

gez. Hoff
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Müden Nr.: 5 „Vor dem Gilbecksfelde“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 05.08.2010 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr.: 12 bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Müden Nr.: 5 „Vor dem Gilbecksfelde“ ist damit am 05.08.2010 rechtsverbindlich geworden.

Faßberg, den 15.11.2010
In Vertretung

gez. Hoff
Bürgermeister

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sowie der Begründung sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes gemäß § 214 (2) BauGB und Mängel der Abwägung gemäß § 214 (3) BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Faßberg, den

Bürgermeister