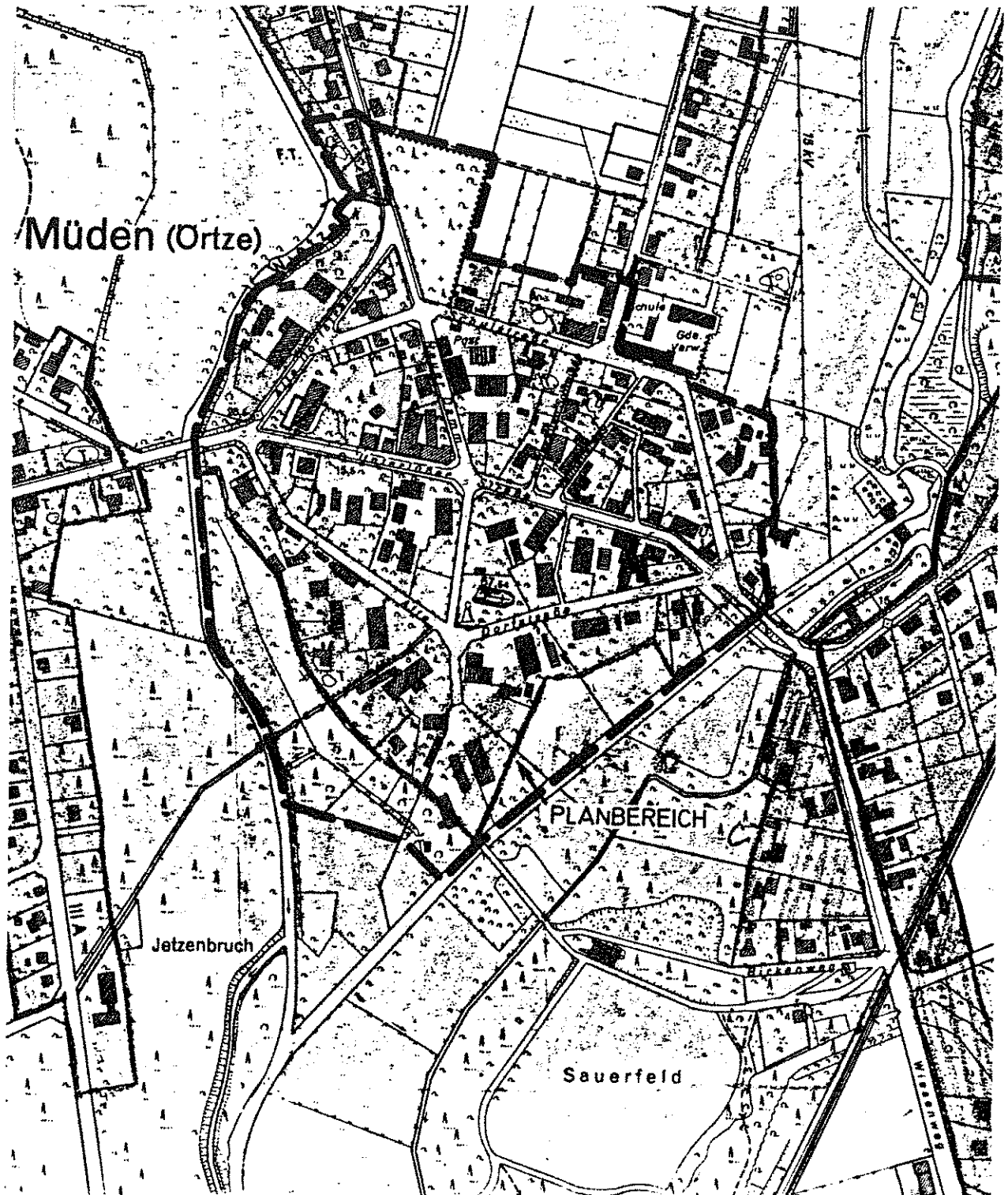


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 2 (5) BBauG am 9. Oktober 1976	gem. § 2a(6) BBauG öffentl. Auslegung	gem. § 10 BBauG Satzungsbeschluß
--------------------	--	--	-------------------------------------

BEBAUUNGSPLAN MÜDEN NR. 6 "ORTSMITTE" DER GEMEINDE FASSBERG LANDKREIS CELLE



1. ALLGEMEINES

1.1. Raumordnung und Landesplanung

Im Bezirksraumordnungsprogramm für den Regierungsbezirk Lüneburg wurde der Gemeinde Faßberg Ortsteil Müden die Funktion "E r h o - l u n g" zugeordnet. Die Aufgabe bedeutet für den alten Ortskern Erhaltung der Ortsstruktur als Anziehungspunkt für den Feriengast und Wochenendausflügler.

Das Fremdenverkehrsprogramm Niedersachsens vom Februar 1974 bestimmt die regionalen Schwerpunkte der fremdenverkehrlichen Entwicklung. In ihm ist Müden als Schwerpunktort eingestuft und mit der Förderungsperiode ausgestattet worden, die durch Fortschreibung des Fremdenverkehrsprogrammes Niedersachsen v. 5.12.1978 auch noch für einen Überleitungszeitraum von 2 Jahren bis 31.12.1980 erhalten bleibt.

1.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Rat der Samtgemeinde Faßberg hat im Jahre 1975 einen Flächennutzungsplan aufgestellt, der wirksam geworden ist und aus dem die Bebauungspläne zu entwickeln sind.

Ziel der Gemeinde ist es neben der vorbereitenden Bauleitplanung verbindliche Planungen zur Sicherung der Belange des Fremdenverkehrs aufzustellen. Im F.-Plan sind für den Planbereich "Ortsmitte" folgende Darstellungen enthalten:

- a) MD = Dorfgebiet und
MI = Mischgebiet mit den mittleren Geschossflächenzahlen von 0,5.
- b) Gemeinbedarfsflächen für Kirche, Post und Feuerwehr
- c) Grünfläche für den Friedhof
- d) In den Flußauen Flächen für die Landwirtschaft
- e) Die Landesstraßen als Verkehrsflächen
- f) Als nachrichtliche Übernahme die gesetzliche Überschwemmungsgrenze der Örtze.

1.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der Rat der Gemeinde Müden(Ö) als Rechtsvorgängerin der Gemeinde Faßberg hat am 11.6.1974 beschlossen, für den festgesetzten Bereich einen Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz aufzustellen, in dem die Grundlagen für die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festgesetzt werden und der die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen bildet.

1.4. Planbereich

Der Planbereich des Bebauungsplanes Müden Nr. 6 "Ortsmitte" der Gemeinde Faßberg liegt in der Flur 11 der Gemarkung Müden (siehe auch Deckblatt der Begründung) und umfaßt zwischen Örtze und Wietze die gesamte Ortsmitte.

1.5. Planungsabsicht

Der Bebauungsplan richtet sich nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Es ist die Absicht des Rates zur Bewahrung des Ortsbildes in Verbindung zur Landschaft zwischen den Flüssen "Wietze" und "Örtze" nur in begrenztem Umfang Flächen für Neubaumaßnahmen zuzulassen. Die vorhandene Streuung der Baukörper, die dem Ort das besondere Gepräge gibt, soll weitgehend erhalten bleiben.

Aus diesem Grunde sind im Bebauungsplan keine Baubänder oder zusammenhängende Bauflächen festgesetzt worden, sondern ganz bewußt Einzelbauflächen entsprechend der vorhandenen oder gewünschten Gebäudegliederung des "Heidedorfes".

Dabei ist im Rahmen von textlichen Festsetzungen sichergestellt, daß gewisse Erweiterungen, Umbaumaßnahmen oder Umnutzungen durchgeführt werden können, die den Grundbesitzern ausreichenden Entwicklungsspielraum geben und nicht nur eine Festschreibung des Bestandes bedeuten.

So soll vorrangig versucht werden, erforderliche Nebenanlagen und Garagen in die häufig nicht mehr für ihren ursprünglichen Zweck genutzten Nebengebäude zu integrieren.

Art und Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend der Vorgaben des F-Planes und der genannten Planungsabsicht festgesetzt.

Der vorhandene Bestand von großen Bäumen, überwiegend Eichen, ist eingemessen und als erhaltenswert im Bebauungsplan gem. § 9 (25) b BBauG festgesetzt worden.

Diese Bäume sind ein wesentlicher Bestandteil des Ortsbildes. Sie dürfen nur bei Nachweis der Abgängigkeit und bei Nachweis eines besonderen Interesses, daß den Zielen der Planung nicht zuwiderläuft, mit Einverständnis der Gemeinde entfernt werden.

Zahlreiche vorhandene Bauten entsprechen in ihrer Stellung nicht den heute geforderten Abstandsvorschriften der NBauO, dennoch sind die Bauflächen um sie herumgelegt worden, um die besondere Eigenart des Ortsbildes zu bewahren und die Maßstäblichkeit z.B. über die Straßen hinweg nicht zu verändern.

Die Erfordernisse des Brandschutzes sind dabei bewahrt, den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen.

Der Rat der Gemeinde stellt parallel zum Bebauungsplan eine für den Planbereich geltende Baugestaltungssatzung auf.

1.6. Erläuterung der textlichen Festsetzungen

Die unter 1. getroffenen Festsetzungen schließen bestimmte bauliche Anlagen aus, da diese aufgrund ihrer Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen würden.

Die unter 2. getroffene Festsetzung schränkt die Flächeninanspruchnahme von Nebenanlagen auf nicht landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ein, um nicht ständig neue Baukörper entstehen zu lassen und um Nebenanlagen möglichst in bestehende Baukörper zu integrieren.

Die unter 3. getroffene Festsetzung ist vorgenommen worden, um den Eigentümern die Möglichkeit einer Ummutzung zum Zwecke der Ferienerholung zu eröffnen. Es handelt sich um Stallbauten, die bei nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Grundstücken z. T. leer stehen. Sie sind aber in Anlage und Bauausführung Bestandteil des Ortsbildes und daher erhaltenswert.

Die Zweckbestimmung "Ferienhaus" entspricht der raumordnerischen Zielsetzung für Müden als Erholungsort. Die Ferienhäuser sind im Zusammenhang mit dem Wohngebäude als wirtschaftliche Einheit zu betrachten und sollen einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.

Die unter 4. getroffene Festsetzung dient ausschließlich den landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben. Während durch Festsetzung von Bauflächen und Geschoßflächenzahl bestimmte Gebäude aufgrund der städtebaulichen Absicht der Erhaltung des Ortsbildes, in ihrer Stellung gebunden sind, kann durch weitere Bauflächenfestsetzungen der Entwicklung von Betrieben nicht ausreichend Rechnung getragen werden. Es soll daher ohne wesentliche Zunahme der vorhandenen Baumasse - deshalb die an der für das Grundstück geltende Grundflächenzahl orientierte Begrenzung der zugelassenen Erweiterung -, außerhalb der überbaubaren Flächen zusätzlich Grundfläche ausgenutzt werden können ohne Vorgabe von Abmessungen.

Geplante Baukörper sollen von der Straße aus hinter die ausgewiesenen Bauflächen zurücktreten.

Die unter 5. getroffene Festsetzung soll sicherstellen, daß zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes auch privilegierte Bauvorhaben nicht in den Landschaftsbereich vordringen und den Eindruck der Flußauen beeinträchtigen.

2. VERKEHR

Die Gemeinde hat für den Planbereich ein ausreichendes Straßen- und Wegenetz. Der historische Ortsteil im Dreieck des Zusammenflusses von Wietze und Örtze ist nur über jeweils eine Brücke im Osten und Westen anzufahren. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist im Norden eine Querverbindung zwischen den Landesstraßen 240 und 280, die sich jetzt im Ort vereinigen, als Vor-sorgeplan dargestellt.

Durch Ausbau der Örtzebrücke und der anschließenden Kurve der L 280 soll der Verkehr flüssiger aus dem Ortskern herausgeführt werden. Um die Beschaulichkeit des Ortsbildes mit seinen alten, in Eichenhainen stehenden Hofanlagen so weit wie irgend möglich zu erhalten, wäre es angebracht, eine gute Parkmöglichkeit für die zahlreichen Touristenbusse und PKW's der Ausflügler, die zur Zeit im Schatten der Eichen entlang der Hauptstraße stehen und dadurch das Ortsbild stören und den öffentlichen Personen- nahverkehr behindern, in zentraler Lage zu schaffen. Da im Ortskern ein entsprechender Parkplatz, der auch als Platz für den traditionel- len Mündener Laurentius - Markt mitverwendet werden sollte, nicht realisiert werden kann, muß es Ziel weiterer Ortsplanung sein, in unmittelbarer Randlage des Planbereiches eine entsprechende Parkein- richtung zu schaffen.

3. BODENORDNUNG

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, sind nicht erforderlich.

4. VERSORGUNG / ENTSORGUNG

4.1 Die Trink- und Löschwasserversorgung ist für den Planbereich ge- sichert. Die Gemeinde gehört dem Wasserversorgungsverband im Land- kreis Celle an. Durch ihn wird das Plangebiet zentral mit Trink- und Löschwasser versorgt.

4.2 Abwasser

Der Planbereich ist im Trennsystem kanalisiert. Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage geleitet.

4.3 Müllbeseitigung

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Celle durchgeführt.

4.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung Osthannover GmbH versorgt das Gebiet mit Elek- trizität.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Der Begründung ist ein Nachweis des äquivalenten Dauerschallpegels, bezogen auf die Landesstraßen 240 und 280 gem. Vornorm DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) beigegeben. Die Belastungswerte sind der Verkehrsmengenkarte 1975 für das Land Niedersachsen entnommen. Die zulässigen Tagwerte 60 dB(A) werden nicht, die zulässigen Nachtwerte 45 dB(A) nur ganz gering überschritten.

Maßnahmen können u.U. an Gebäuden empfohlen werden, d.h. Einbau von Verbundglasfenstern entlang der Landesstraße usw.

Bei möglichen Neu- und Ausbauten sollten die Schlafräume straßenabgewandt angeordnet werden.

6. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Kostenverursachende Maßnahmen der Gemeinde sind im Planbereich nicht enthalten.

7. STÄDTEBAULICHE WERTE

7.1.	Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von	19,2003	ha
	davon sind (z.B. landw. Nutzfläche)	2,1061	ha
	Forstfläche	0,7387	ha
	Friedhof	0,7984	ha
	Park-u.Grünanlagen	0,8440	ha

ha

ha

ha

7.2.	Das Bruttobaugebiet beträgt demnach	<u>14,7131</u>	<u>ha</u>
------	-------------------------------------	----------------	-----------

7.3.	Erschließungsflächen (unterteilt in vorhandene und geplante)
------	--

1. Strassen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd. u.dgl.qm	Fläche qm
vorh.				27280 qm
gepl.				-.-
				27280 qm

2. Parkflächen

--

3. sonstige Erschl.-Flächen (Grünanlagen)

-.- qm

4. Fläche für private Stellplätze für Grund stück außerhalb des Planbereich insgesamt

470 qm

2,7750 ha

(=18,86 % des Bruttobaugebietes)

7.4.	Das Nettobauland beträgt mithin: MD =	9,0772	ha
	MI =	2,1770	ha
	Gemeinbed. Fläche (Kirche/Feuerwehr)	0,6839	ha

für die Bebauung noch zur Verfügung
stehendes Bauland: Nur Auffüllung von Baulücken

Besiedlungsdichte: Nur MI und MD

Vorhanden sind	36	Einf.-Häuser mit	36	WE
	16	Mehrf.Häuser mit	32	WE
geplant sind	9	Einf.-Häuser mit	9	WE
		Mehrf.Häuser mit	-	WE
		zusammen	<u>77</u>	<u>WE</u>

77 WE x 2,5 = 193 Personen

Besiedlungsdichte = 17 Personen je ha
Nettobauland

7.6. Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der

1-geschossigen Bebauung	28166 qm Geschoßfläche MI u. MD
1-geschossigen Bebauung	2024 qm Geschoßfläche (Gemeinbedarfs- fläche Kirche-Feuerwehr)
2-geschossigen Bebauung	<u>7879 qm</u> Geschoßfläche MI u. MD
	38069 qm Geschoßfläche

Die nutzbare mittlere Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt errechnet:

<u>qm Geschoßfläche</u>		
<u>qm Nettobauland</u>	im 1-geschossigen Bereich	0,29 GFZ MD u. MI
	im 1-geschossigen Bereich	0,3 GFZ (Gemeinbe- darfsfläche Kirche/Feuerwehr)
	im 2-geschossigen Bereich	0,53 GFZ MD u. MI

8. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Garagen und Stellplätze sind nur teilweise dargestellt. Sie müssen auf den Baugrundstücken (gem NBauO je Wohnung 1 Einstellplatz) hergestellt werden.

9. NACHWEIS DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE

In der Straße "Neuer Damm" (Flst.355/188) sind Parkplätze für Längsaufstellung ausgewiesen.

10. SPIELPLATZNACHWEIS (Nach dem Nieders. Gesetz über Kinderspielplätze)

10.1 Spielplätze für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren sind gem. § 2(1) bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.

10.2 Ein größerer Spielplatz für Kinder im Alter von 6-12 Jahren gem. § 2(2) ist im Bereich der Schule vorhanden. Dieser ist nachrichtlich auf dem Bebauungsplan dargestellt. Die Entfernung ist für den gesamten Planbereich zumutbar. Den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder sind auf den großflächigen Grundstücken und der nahen Landschaft außerdem kaum Grenzen gesetzt.

Faßberg, den 31. 10. 1980



(Signature)
(Bruns)
Bürgermeister

(Signature)
J.V. Lindemann
(Lindemann)
Gemeindedirektor

(Die Begründung wird dem Bebauungsplan Müden Nr. 6 "Ortsmitte" der Gemeinde Faßberg Landkreis Celle beigelegt.)

Berechnung des Äquivalenten Dauerschallpegels.

gem. Norm DIN 18005-Schallschutz im Städtebau -

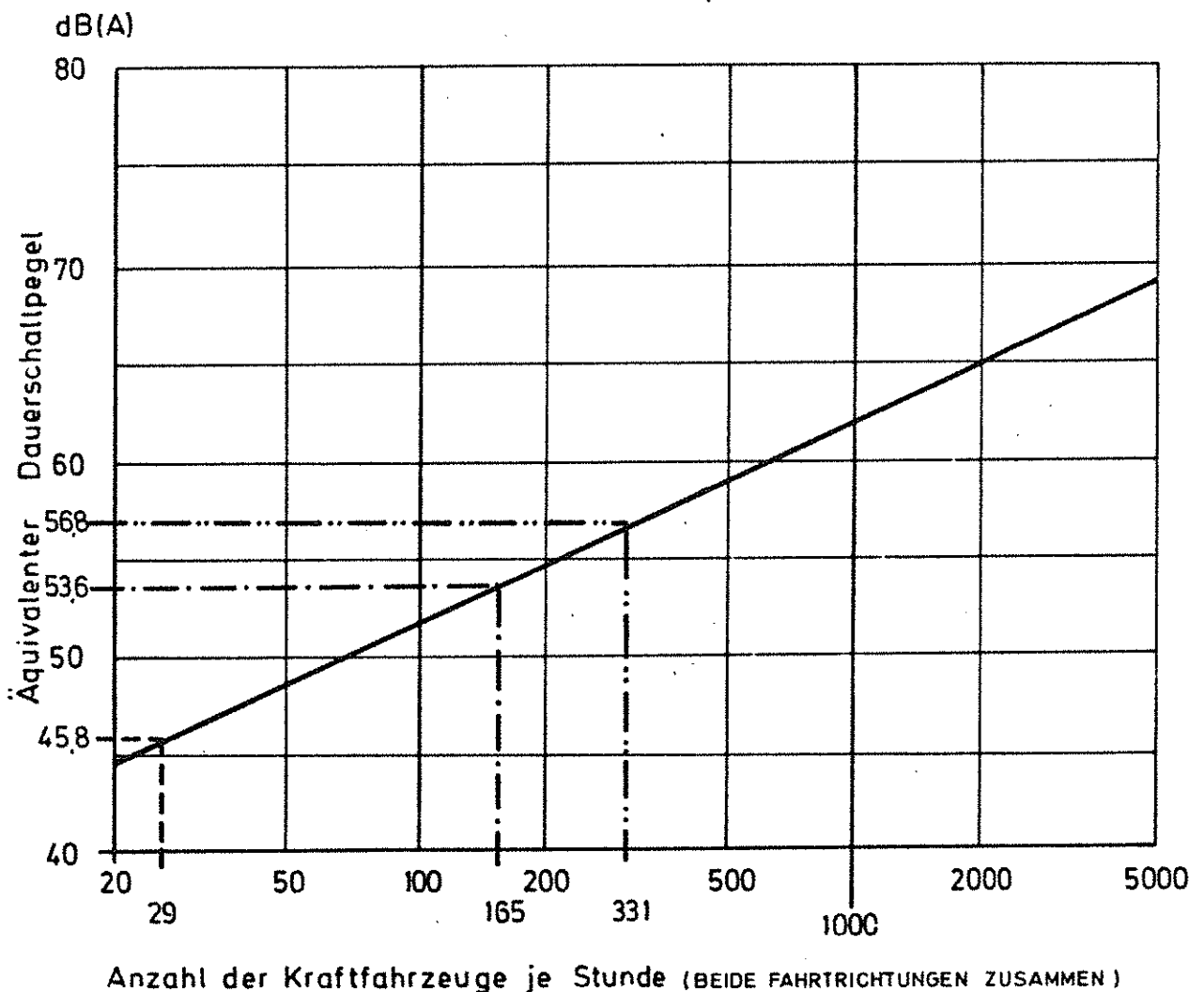
SCHALLQUELLE L 280 (Verkehrsmengenkarte 1975)

DURCHSCHNITTliche TAGESBELASTUNG 2880 KFZ 24 STD.

TAG-WERT ZWISCHEN 6.00 UND 22.00 UHR 92% DER TAGESBELASTUNG 2650 KFZ 16/STD.

NACHT-WERT ZWISCHEN 22.00 UND 6.00 UHR 8% DER TAGESBELASTUNG 230 KFZ 8/STD

	VERKEHRSDICHTE		LKW ANTEIL %	STRASSEN-OBERFLÄCHE	STIEGUNGEN %
	PRO 16/8 STDN.	PRO STD.			
TAG-WERT	2650	165	5,4	Teerdecke	-, -
NACHT-WERT	230	29	5,4	Teerdecke	-, -
VERKEHRSSPITZE (115% TAGESBEL.)	-, -	331	5,4	Teerdecke	-, -



	VERKEHRSDICHTE		LKW ANTEIL + dB(A)	STRASSEN- OBERFLÄCHE + dB(A)	STIEGUNGEN + dB(A)	SUMME dB(A)
	KFZ/STD	dB(A)				
TAG-WERT	165	53,6	-, -	-, -	-, -	53,6
NACHT-WERT	29	45,8	-, -	-, -	-, -	45,8
VERKEHRSSPITZE	331	56,2	-, -	-, -	-, -	56,8

Berechnung des Äquivalenten Dauerschallpegels.

gem. Vorform DIN 18005-Schallschutz im Städtebau -

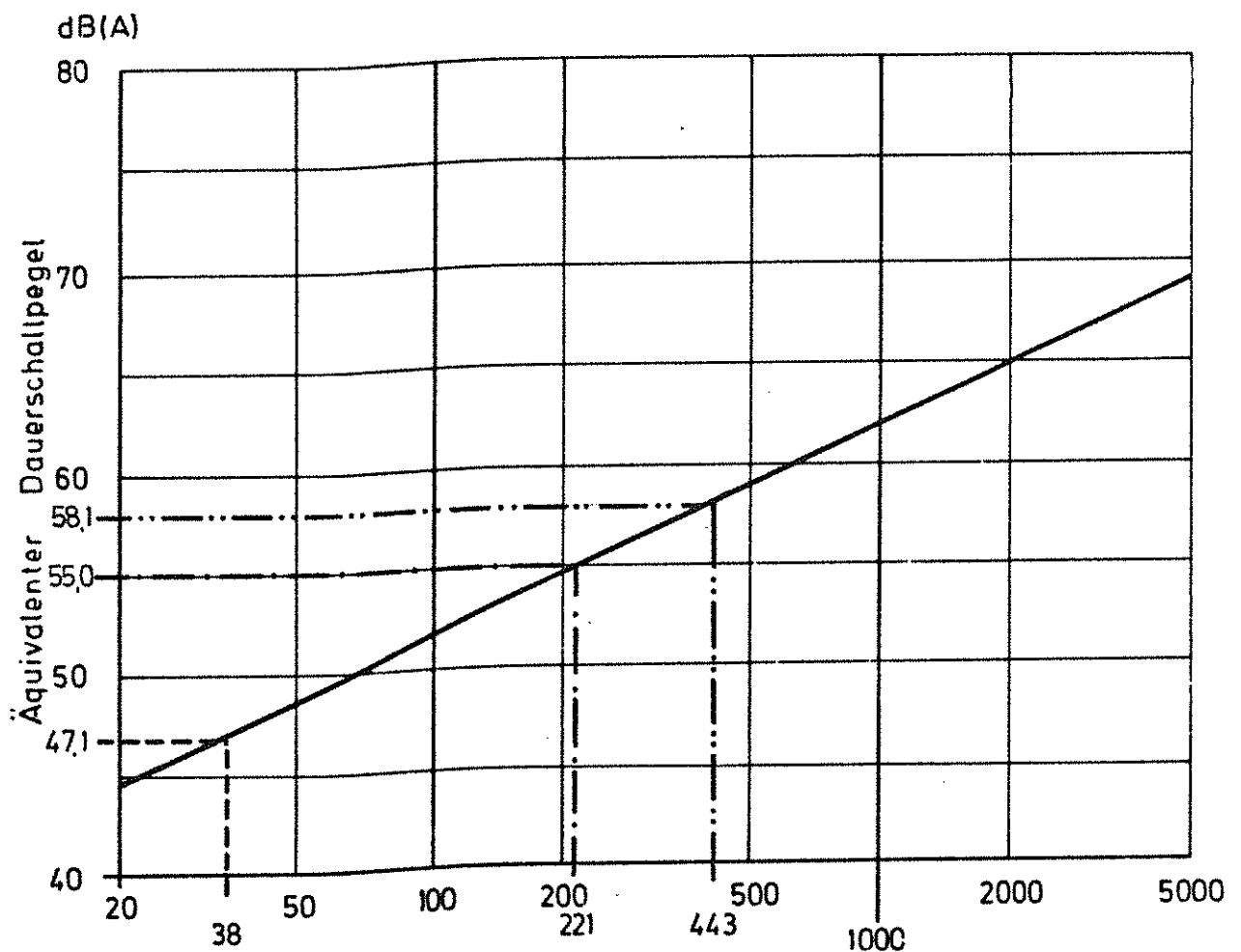
SCHALLQUELLE L 240 (Verkehrsmengenkarte 1975)

DURCHSCHNITTliche TAGESBELASTUNG 3853 KFZ 24 STD.

TAG-WERT ZWISCHEN 6.00 UND 22.00 UHR 92% DER TAGESBELASTUNG 3545 KFZ 16/STD.

NACHT-WERT ZWISCHEN 22.00 UND 6.00 UHR 8% DER TAGESBELASTUNG 308 KFZ 8/STD

	VERKEHRSDICHTE		LKW ANTEIL %	STRASSEN- OBERFLÄCHE	STIEGUNGEN %
	PRO 16/8 STDN.	PRO STD.			
TAG-WERT	3545	221	9,1	Teerdecke	.-
NACHT-WERT	308	38	9,1	Teerdecke	.-
VERKEHRSSPITZE (115% D. TAGESBEL.)	.-	443	9,1	Teerdecke	.-



Anzahl der Kraftfahrzeuge je Stunde (BEIDE FAHRTRICHTUNGEN ZUSAMMEN)

	VERKEHRSDICHTE		LKW ANTEIL + dB(A)	STRASSEN- OBERFLÄCHE + dB(A)	STIEGUNGEN + dB(A)	SUMME dB(A)
	KFZ/STD	dB(A)				
TAG-WERT	221	.-	.-	.-	.-	55,0
NACHT-WERT	38	.-	.-	.-	.-	47,1
VERKEHRSSPITZE	443	.-	.-	.-	.-	58,1