

PLANUNTERLAGE

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen mit Messpunkt

Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE

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

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1: Geltungsbereich
Die 2. Änderung des B-Planes Faßberg Nr. 10 „Gewerbegebiet Faßberg“ besteht aus einem zeichnerischen Teil, Änderungsbereich 1, und einem textlichen Teil, Änderungsbereich 2.

- Der Geltungsbereich von Änderungsbereich 1 ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- Der Geltungsbereich von Änderungsbereich 2 entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 i.d.F. der 1. Änderung.

§ 2: Zeichnerischer Teil: Änderungsbereich 1
Innerhalb des zeichnerischen Änderungsbereichs werden die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Faßberg Nr. 10 „Gewerbegebiet Faßberg“ vollständig aufgehoben und durch die zeichnerischen Festsetzungen der 2. Änderung ersetzt. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 i.d.F. der 1. Änderung gelten für Änderungsbereich 1 unverändert weiter - unter Berücksichtigung der folgenden Ergänzung Nr. 3.2.

§ 3: Textlicher Teil: Änderungsbereich 2
3.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes Faßberg Nr. 10 „Gewerbegebiet Faßberg“ i.d.F. der 1. Änd. können die Grünflächen mit Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB für die Anlage von Zufahrten auf einer Breite von 5 m je Grundstück, abgesehen von den ersten 20 m zum Einmündungsbereich der Planstraße, durchbrochen werden.

3.2 Die Festsetzung in § 1 des B-Planes Faßberg Nr. 10 „Gewerbegebiet Faßberg“ der 1. Änd. zur Regelung des betriebsbezogenen Wohnens wird wie folgt präzisiert: Es ist maximal eine Wohneinheit für betriebsbezogenes Wohnen je Gewerbegrundstück/- einheit zulässig. Diese betriebsbezogene Wohnnutzung ist ausschließlich in einem gewerblich genutzten Gebäude zulässig. Diese Regelung gilt auch für Änderungsbereich 1.

3.3 Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² werden ausgeschlossen.

3.4 Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente werden ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente zulässig, sofern das Sortiment in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zu einem Produktions- oder sonstigen Gewerbebetrieb steht und dem jeweiligen Betrieb wie folgt untergeordnet ist: Die Verkaufsfläche (VKF) ist der Geschossfläche untergeordnet und ist nicht mehr als 100 m² groß (sog. Annexhandel).

3.6 Alle weiteren, von dieser Planänderung nicht berührten, Festsetzungen des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 10 „Gewerbegebiet Faßberg“, 1. Änderung, gelten im Änderungsbereich 2 unverändert weiter.

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Denkmalschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, "Erhaltungspflicht", § 13 "Erdarbeiten" und § 14 "Bodenfunde" wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Celle, anzuzeigen.

II. Bodenschutz
Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Celle, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME)

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 -11 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und Gewerbegebiet (GE)

In den Gewerbegebieten (GEe und GE) sind gemäß § 8 (2) BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind in den Gewerbegebieten gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

In den Gewerbegebieten (GEe und GE) sind gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Vergnügungsstätten.

Die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind in den Gewerbegebieten gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind im Sinne des § 6 BauNVO nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Einrichtungen, einschließlich Bewuchs in mehr als 0,80 m Höhe unzulässig. Einzelbäume mit einem Kronenansatz höher 3,0 m über Fahrbahnmittle sind in den Sichtflächen sowohl auf Straßen- als auch auf Grundstücksflächen zulässig.

GRÜNORDNERISCHE TEXTLICHE FESTSETZUNEGN

7. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Flächen sind heckenförmig mit Bäumen und Sträuchern der nachfolgenden Artenliste zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Ortsentlastungsstraße bzw. des Lärmschutzwalles herzustellen.

9. Die Ersatzaufforstung erfolgt durch die Gemeinde Faßberg in den dafür festgesetzten Bereichen mit Bepflanzung (entsprechend der ausgewählten Fläche). Sie ist parallel zum Abgang der Waldfläche und der Umsetzung des Bebauungsplanes durchzuführen.

- Artenliste:
Hochstämme:
- Quercus robur (Stieleiche)
 - Tilia intermedia (Linde)
- Heister o. Ballen:
- Tilia cordata (Winterlinde)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Heister m. Ballen:
- Quercus robur (Stieleiche)
 - Betula verrucosa (Hängebirke)
 - Larix decidua (Europäische Lärche)
- Immergrüne Koniferen:
- Pinus sylvestris (Waldkiefer)
 - Juniperus communis (Gemeiner Wacholder)
 - Ilex aquifolium (Stechpalme)
 - Pinus mugo (Bergkiefer)
 - Pinus nigra (Schwarzkiefer)
- Sträucher und niedrige Bäume:
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
 - Prunus padus (Traubenkirsche)
 - Prunus serotina (Späte Traubenkirsche)
 - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 - Cytisus scoparius (Besenginster)
 - Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt)
 - Corylus avellana (Haselnuß)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Rosa canina (Hundsrose)
 - Salix caprea (Salweide)
 - Rosa rugosa (Kartoffelrose)
 - Salix repens argentea (Kriechweide)
 - Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

HINWEISE

1. Auf der, als Fläche für Ersatzmaßnahmen ausgewiesenen Fläche nordöstlich der Ortschaft Schmarbeck sind Ersatzaufforstungen und Maßnahmen zum Naturschutz durch zusätzliche Aufforstungsmaßnahmen auf einer Fläche von ca. 8,5 ha vorzunehmen und dauerhaft zu sichern.
2. Auf der Fläche für Ersatzmaßnahmen nach § 12 NNatG ausgewiesenen Fläche südwestlich der Ortschaft Schmarbeck im Auebereich der Schmarbeck sind anteilige Ersatzmaßnahmen mit dem Entwicklungsziel Erntemischwald als Sukzessionswald anzulegen und dauerhaft zu sichern.
3. Die als Straßenverkehrsfläche für die Ortsentlastungsstraße vorgesehene Fläche am westlichen Rand des Plangebietes sowie unmittelbar östlich daran angrenzende Flächen die von Bebauung freizuhalten sind, dienen solange als Brandschutzstreifen gemäß Schreiben der Bez.Reg. Lüneburg Nr. 604-Lü 64540 vom 19.07.1972 bis mit dem Ausbau der Ortsentlastungsstraße begonnen wird.

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie der §§ 10, 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Faßberg die 2. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 10 "Gewerbegebiet Faßberg", bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen beschlossen.

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

Faßberg, den 05. Juli 2019

L. S.

gez. Bröhl
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 22.11.2018 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 10 "Gewerbegebiet Faßberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Faßberg, den 25. Juli 2019

gez. i.V. Fährdrich
Bürgermeister

Kartengrundlage

Automatisierte Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Gemeinde Faßberg
Gemarkung:

Die diesem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet, § 5 (3) Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.11.2018). ~~Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen. Die Bescheinigung gilt nur für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.~~

Celle, den 19.07.2019

L. S.

gez. Crause
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 10 "Gewerbegebiet Faßberg" wurde ausgearbeitet von:

H&P Ingenieure GbR
Albert-Schweitzer-Straße 1
30880 Laatzen

Laatzen, den 15.07.2019

gez. Schneider
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 04.04.2019 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Faßberg Nr. 10 "Gewerbegebiet Faßberg" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Faßberg Nr. 10 „Gewerbegebiet Faßberg“ und die Begründung haben vom 15.04.2019 bis einschließlich 16.05.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Faßberg, den 25. Juli 2019

gez. i.V. Fährdrich
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Faßberg hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 10 "Gewerbegebiet Faßberg" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.07.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Faßberg, den 25. Juli 2019

gez. i.V. Fährdrich
Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Faßberg Nr. 10 "Gewerbegebiet Faßberg" der Gemeinde Faßberg ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 16.07.2019 in Kraft getreten.

Faßberg, den 25. Juli 2019

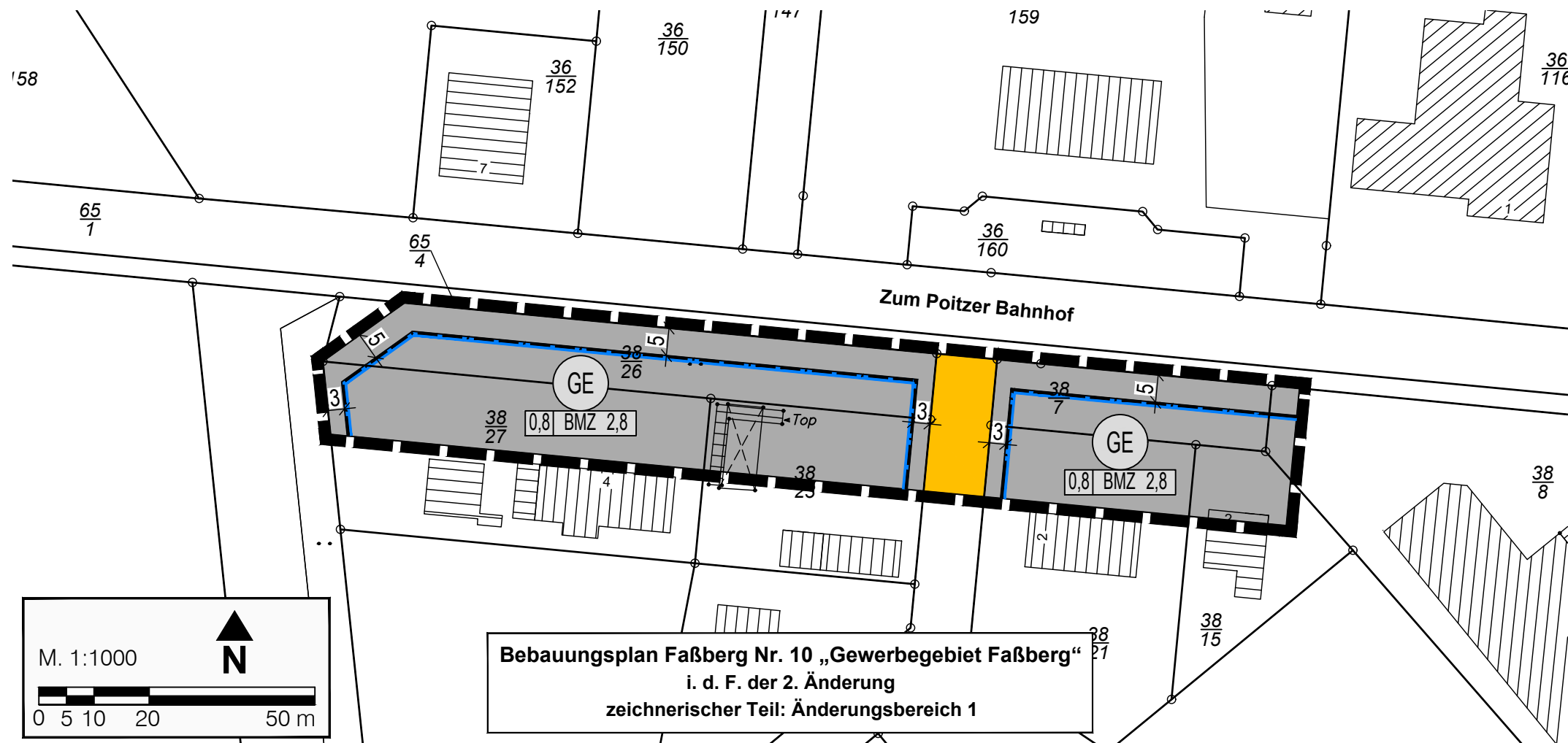
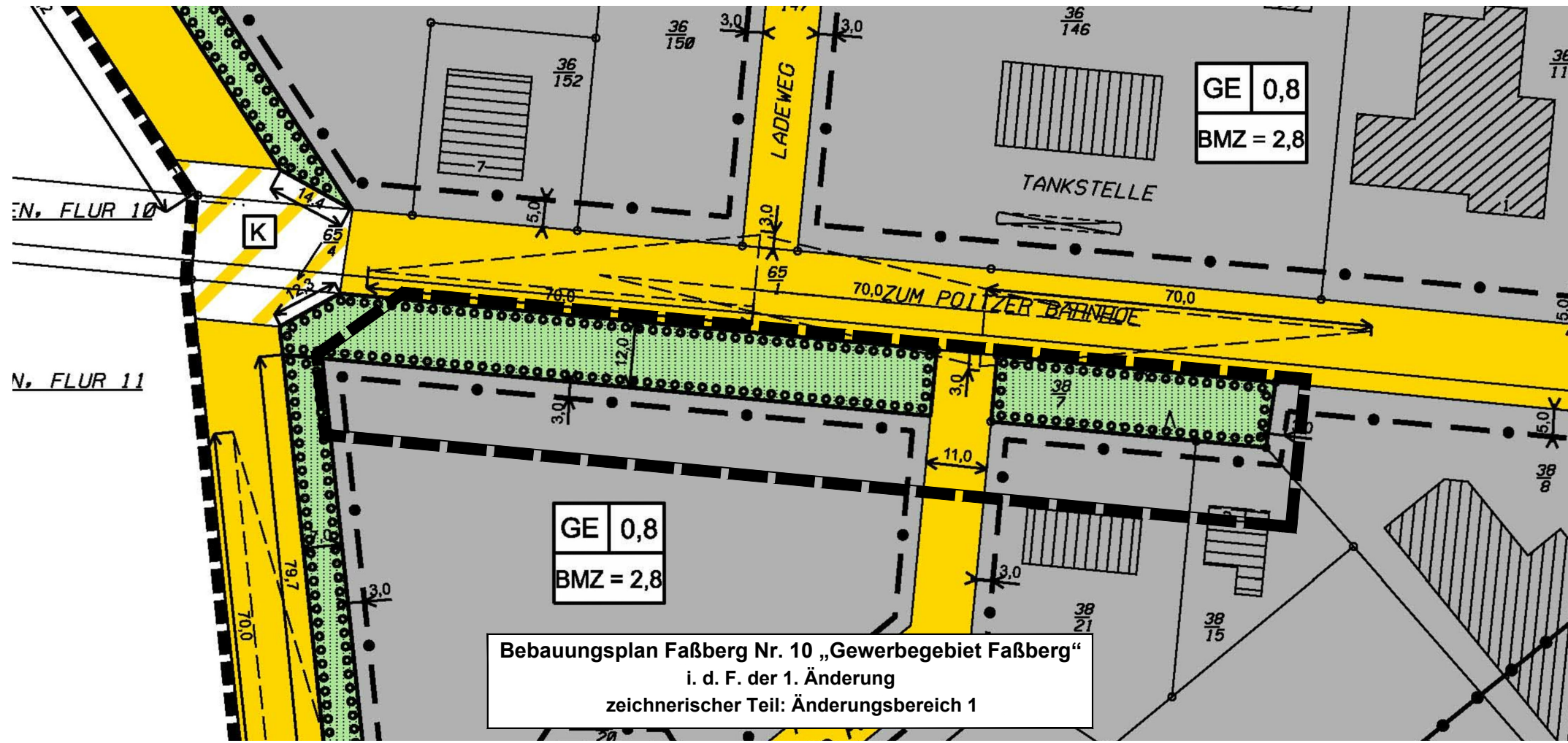
gez. i.V. Fährdrich
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Faßberg Nr. 10 "Gewerbegebiet Faßberg", sind

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Faßberg, den

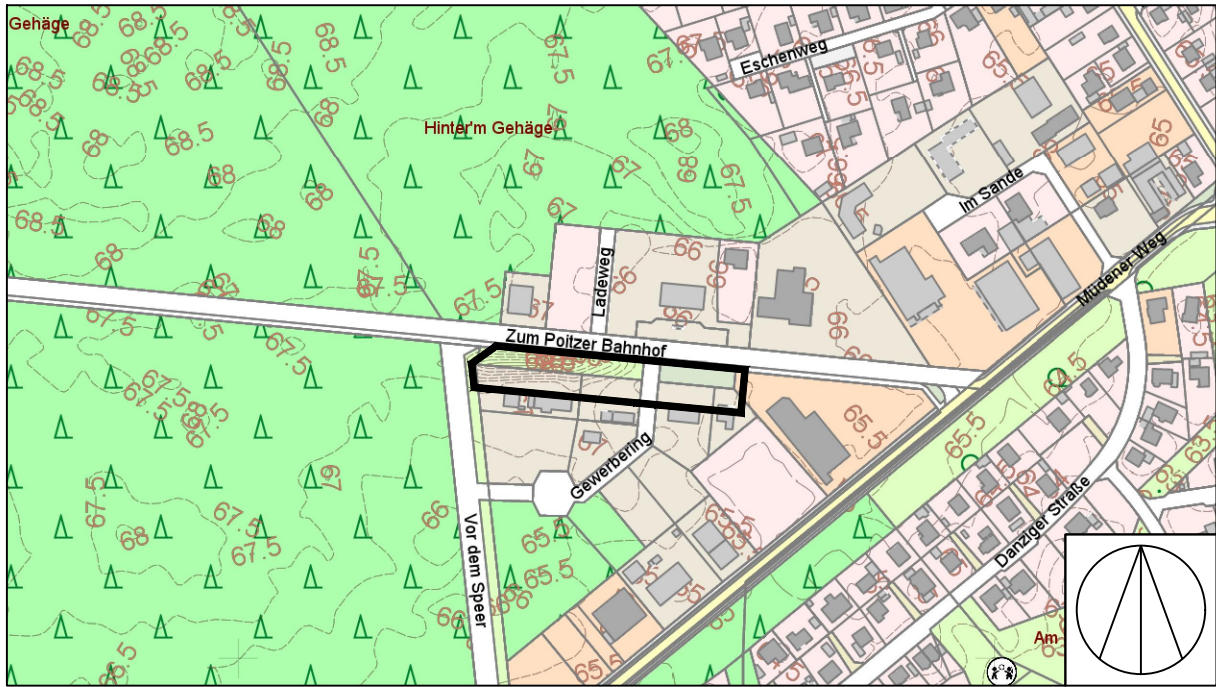
Bürgermeister



Gemeinde Faßberg
Landkreis Celle

Bebauungsplan Faßberg Nr. 10
„Gewerbegebiet Faßberg“

2. Änderung



ABSCHRIFT

Verfahren nach § 13a BauGB

Stand: Satzungsbeschluss - 06.06.2019