

Gemeinde Faßberg

OT Faßberg - Landkreis Celle

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6 „ORTSKERN“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

RECHTSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Verf.-Stand:	§§ 3(2)+4(2) i.V.m. § 13	§ 10 BauGB
Begründung:	28.11.2005	07.07.2006
Plan:	28.11.2005	07.07.2006

Dr.-Ing. S. Strohmeier
Zeichnung: E. Bühring

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle

Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

E-Mail: info@infrap.de, Internet: www.infrap.de



INHALT

BEGRÜNDUNG

1	Einführung	1
2	Erfordernus und Begründung der 2. Änderung	1
3	Auswirkungen auf Umweltbelange und sonstige Auswirkungen	1
	Auszug aus dem rechtswirksamen B-Plan, städtebauliche Planung.....	2

RECHTSPLAN

	Zeichnerische und textliche Festsetzungen.....	3
	Präambel.....	5
	Verfahrensvermerke	5

1 EINFÜHRUNG

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Ortskern“ ist am 22.11.1997 rechtsverbindlich geworden. Es handelt sich um ein Mischgebiet im Ortszentrum von Faßberg, welches weitestgehend bebaut ist.

Um auf der zentral gelegenen Fläche des Flurstückes 14/448 eine Bebauung möglichst flexibel zu ermöglichen, sollen das Baufenster und die Geschossflächenzahl in diesem Bereich leicht erweitert werden. Zudem soll eine Zufahrt des Flurstückes vom Finkenweg aus vorbereitet werden. Hierzu ist eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich.

2 ERFORDERNIS UND BEGRÜNDUNG DER 2. ÄNDERUNG

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 6 „Ortskern“ ist auf dem Grundstück der Firma Ratisbona Gradl Co. KG (Flurst. 14/448) eine Nutzung mit 4 Gebäuden geplant. Um eine bessere Bebaubarkeit zu erzielen, wird das Baufenster in die nordöstliche und südöstliche Richtung unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Bäume leicht erweitert. Da die Grundflächenzahl nicht erhöht wird, wird durch die Bebauungsplan-Änderung keine höhere Überbaubarkeit der Grundstücke ermöglicht. Der als zu erhalten dargestellte Baum an der südwestlichen Grundstücksgrenze ist nicht mehr vorhanden und wird daher nicht mehr dargestellt. Die Geschossflächenzahl wird von 0,5 auf 0,6 erhöht. Hiermit wird der 2-Geschossigkeit, die der wirksame Bebauungsplan ermöglicht, Rechnung getragen.

Die Erschließung der geplanten Grundstücke soll durch eine Zufahrt vom Finkenweg aus erfolgen. Hierzu muss der Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs auf einer Länge von 4,50 m durchbrochen werden. Zum ökologischen Ausgleich wird die Anpflanzung von 4 Sträuchern textlich festgesetzt.

Weitere Änderungen der Bebauungsplan-Festsetzungen erfolgen nicht.

Der Änderungsbereich umfasst nur einen kleinen Teilbereich des wirksamen Bebauungsplanes. Die Grundzüge der bestehenden Planung werden durch die Bebauungsplan-Änderung nicht berührt. Es wird daher ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB mit einer einfachen Beteiligung durchgeführt.

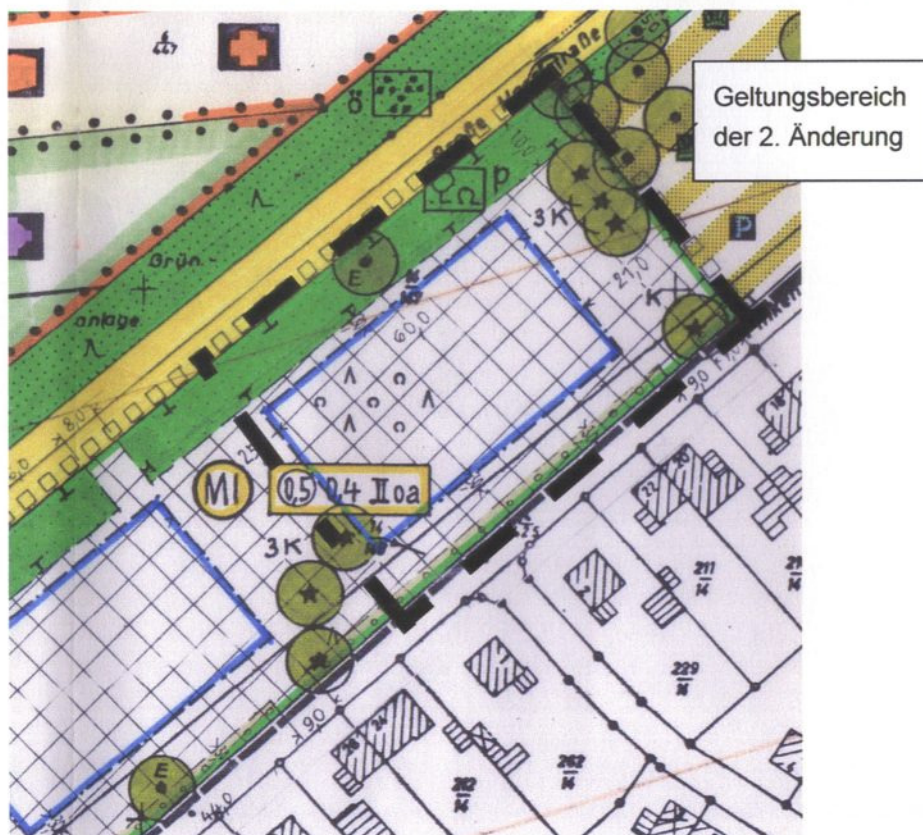
3 AUSWIRKUNGEN AUF UMWELTBELANGE UND SONSTIGE AUSWIRKUNGEN

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine vereinfachte Bebauungsplan-Änderung handelt, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen.

Demgegenüber ist die Unterbrechung der 3 m breiten Pflanzfläche im Südosten des Plangebietes um 4,50 m für eine Grundstückszufahrt als Eingriff in Natur und Landschaft nach § 18 BNatSchG zu bewerten, der durch die Pflanzung von 4 heimischen Laubsträuchern in einer Strauchgröße von 40 – 60 cm Breite innerhalb des Grundstücks auszugleichen ist (s. textliche Festsetzung).

Sonstige negative Auswirkungen sind aufgrund der Geringfügigkeit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 nicht zu erwarten.

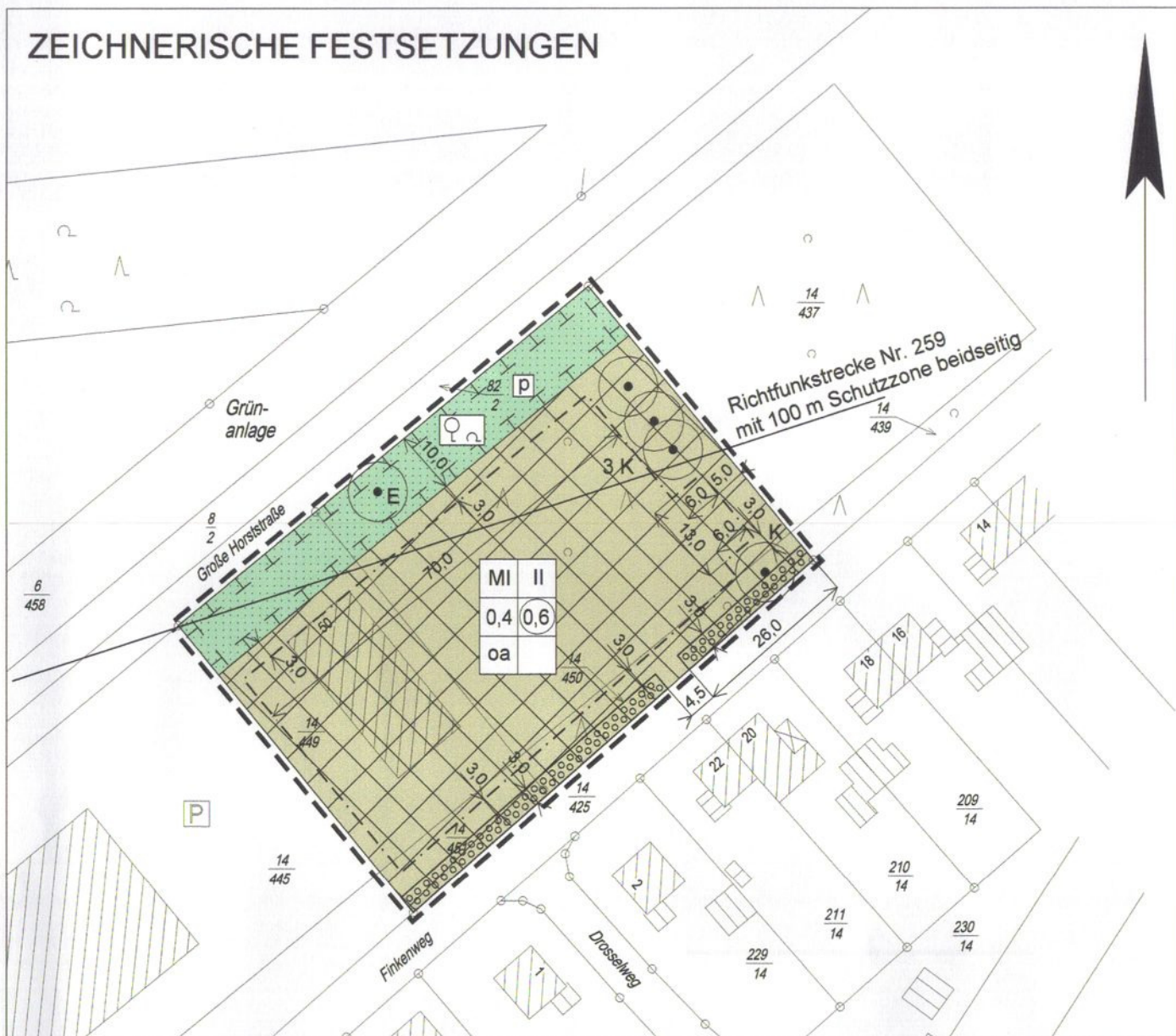
Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan (unmaßstäblich):



Planung der Firma Ratisbona Gradl Co. KG (unmaßstäblich):



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



TEXTLICHE FESTSETZUNG

Innerhalb der Grundstücksfläche sind außerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 4 heimische Laubsträucher in 40 - 60 cm Breite anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

HINWEIS

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 "Ortskern" und seiner 1. Änderung behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Gemeinde Faßberg
OT Faßberg - Landkreis Celle

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "ORTSKERN"

RECHTSPLAN (Festsetzungen)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
(PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Mischgebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4

Grundflächenzahl als Höchstmaß

0,6

Geschoßflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN



Baugrenze

oa

abweichende offene Bauweise hier: Baukörper über 50m Länge zulässig

4. GRÜNFLÄCHEN



Grünfläche

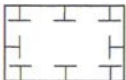


Abschirmungsgrün

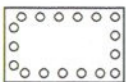
p

privat

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bewuchs



Baum zur Erhaltung

E

Eiche

K

Kiefer

6. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Richtfunktrasse Nr. 259
mit einer beidseitigen Schutzzone von je 100 m

Gemeinde Faßberg
OT Faßberg - Landkreis Celle

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "ORTSKERN"

RECHTSPLAN (Planzeichenerklärung)



PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Faßberg diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ortskern“, bestehend aus der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Faßberg, 27.09.2006

gez. Schlitte

(Siegel)

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat auf seiner Sitzung am 06.01.2004 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ortskern“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB durch Aushang vom 01.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 26.01.2006 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ortskern“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 13.02.2006 bis einschließlich 13.03.2006 durchgeführt. Sie wurde durch Aushang vom 30.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.02.2006 gemäß § 4 (2) i.V.m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB statt.

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ortskern“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 26.06.2006 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung, beschlossen.

Faßberg, 27.09.2006

gez. Schlitte

Bürgermeister

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ortskern“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, 26.07.2006

gez. Strohmeier

Planer

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ortskern“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 12.09.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 17 bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ortskern“ ist damit am 13.09.2006 rechtsverbindlich geworden.

Faßberg, 27.09.2006

gez. Schlitte

Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemeinde Faßberg, Gemarkung Faßberg, Flur 2

Maßstab: 1:1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. Nr. 1/2003). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.02.2004). 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, 27.07.2006

gez. Koch (Siegel)

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Bebauungsplan-Änderung 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,

Bürgermeister