Landkreis Celle
Gemeinde Faßberg
Gemarkung Poitzen
Flur 9,11
RFlK 7763D,7863C,7762B,7862A
Maßstab 1:1000

Übersicht 1:10000

Die Kartengrundlage ist herausgegeben vom Katasteramt C e l l e (Bezeichnungen siehe oben links üb.Karte M.1:10.000). Der Gemeinde ist vom Herausgeber die Vervielfältigung für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs.4 des Nds. Vermessungs-u. Katastergesetzes vom 2.7.1985 - letzte Fassung -).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.12.1993). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und d. baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung neu zu bild. Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, d. 19.05.1994
K a t a s t e r a m t

(Au
Vermessungsdirektor

FASSBERG URSCHRIFT
LANDKREIS CELLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 B >AM SPEIER III< MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) sowie des § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Faßberg diesen Bebauungsplan NR.5 B „Am Speier III", bestehend aus der Planzeichnung und den untenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den danebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen :

Faßberg, den 27. 05. 1994

(Radlanski) Bürgermeister — (Heinicke) Gemeindedirektor

Der Rat/~~VA~~ der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 03.05.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes NR.5 B >Am Speier III< mit örtl. Bauvorschrift beschlossen. Der Aufst.-beschluß wurde gemäß § 2(1)Satz 2 BauGB am 20.10.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Faßberg, den 27.05 1994

(Heinicke) Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes NR.5 B mit örtl. Bauvorschrift wurde im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde Faßberg ausgearbeitet von
DIPL.-ING. K. WLOTZKA
ARCHITEKT/ORTSPLANER
ARCH.-K. NDS. EL. NR. 50
TILLYSTRASSE 4 B
30459 HANNOVER

Hannover, den 8. April 1994

K. Wlotzka

Der VA/~~Rat~~ der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 14. 12.1993 den Entwürfen des Bebauungsplanes mit örtl. Bauvorschrift sowie der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öff. Aulegung wurden am 20.01.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes u. seiner Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB vom 28.01. bis 28.02.1994 öffentlich ausgelegen.

Faßberg, den 27.05 1994

(Heinicke) Gemeindedirektor

Der VA/Rat der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am . .1994 den geänd. Entw. d. Bebauungsplanes mit örtl. Bauvorschrift sowie der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Ausl. gem. § 3(2)u.(3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öff. Auslegung wurden am . .1994 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Entwürfe des geänd. Beb.plans u. seiner Begründung haben gem. § 3(2)+ (3) BauGB vom . . bis . .1994 öffentlich ausgelegen.

Faßberg, den 1994

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 28.04. 1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Faßberg, den 27.05 1994

(Radlanski) Bürgermeister — (Heinicke) Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 11 Abs.1 u. 3 BauGB am 9.8.1994 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan mit örtl. Bauv. wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs.3 BauGB ~~mit Maßgaben/Auflagen/Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile~~ nicht / geltend gemacht.

C e l l e, den 15.09.1994
Landkreis Celle
Der Oberkreisdirektor

Der Rat der Gemeinde Faßberg ist den in der Verfügung vom . .1994 (Az:) aufgeführten Auflagen /Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am . .1994 beigetreten. Der Bebauungsplan mit ÖBV hat wegen der Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen vom . . bis . .1994 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öff. Ausl. wurden am . .1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Faßberg, den 1994

Bürgermeister — Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am . .1994 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. / bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am . .94 rechtsverbindlich geworden.

Faßberg, den 1994

Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei seinem Zustandekommen nicht / geltend gemacht worden.

Faßberg, den 1995

Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift sind Mängel der Abwägung bei seinem Zustandekommen nicht / geltend gemacht worden.

Faßberg, den 2001

Gemeindedirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

Es gelten die Baunutzungsverordnung in der Fassg. 23.1.90 (BGBl.I S.132) und die Planzeichenverordnung in der Fassg. 18.12.90 (BGBl.I S.58). * = weiterentwick. Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung : **WA** = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (Textfestsetzung Nr.1 beachten)

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise : a) Grundflächenzahl (Textfestsetzung Nr.2 beachten) b) Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) c) offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser

a b c
Baugrenzen
überbaubare Grundstücksflächen
nicht überb.b. " " (auch Textfestsetzung Nr.3 beachten)
Winkel von 90° festgesetzt (andere ausgewiesene Winkel sind eingeschrieben)

Straßenbegrenzungslinie einer öffentlichen Verkehrsfläche — desgl. mit Zu-u.Ausfahrtsverbot (kein Kfz-Anschluß zulässig)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen : P öff. Parkplatz, L landw. Weg*, Straßenbegleitgrün*, Rf Rad-/Fußweg*

Sichtdreieck, freizuhalten von jeder Sichtbehinderung höher als 0,8 m über Fahrbahnmitte (siehe auch Textfestsetzung Nr.5)

hier festgesetzt in Verbindung mit:

von jeder Bebauung freizuhaltendes Grundstück(s-Teil), Nutzung nach übrigen verw. Planzeichen

Grünflächen (Zusatz ö = öffentlich) mit folgenden Zweckbestimmungen : Gliederungs-u. Abschirm.fläche*, Kinder-Spielpl., Park-anlage

Fläche für Maßnahmen gemäß § 9(1)Nr.20 BauGB (zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmen siehe Textfestsetzung Nr.6)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepfl. gemäß § 9(1)Nr.25 a BauGB (bei Einzelbäumen sind die >Flächen< die Trauf-/Wurzelbereiche der ausgewachsenen Bäume) (siehe auch Textfestsetzung Nr.7)

Fläche mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigem Bewuchs sowie von Gewässern (bei Einzelb. die Traufbereiche) gem. § 9(1) 25 b BauGB

Standort von Entsorgungsanlagen, hier : Müllbeh.sammelpl. (siehe auch Textfestsetzung Nr.8)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Waldfläche

Die so dargestellten Bäume sind Eichen / Kiefern, eingemessen (Art und Stamm-Ø siehe im Bebauungs-ENTWURF)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Baugebiet WA werden die Nutzungen gemäß § 4(3)Nr.n 4 = Gartenbaubetr. u. 5 = Tankstellen nicht Bestandteile des Bebauungsplanes - gemäß § 1 Absatz 6 Nr.1 BauNVO -.
2. Die Grundfl.zahl kann für Anlagen i.S.v. § 19(4) BauNVO um höchstens 1/3 überschritten werden.
3. In den außerhalb von Baugrenzen liegenden Grundstücksflächen („Vorgärten") entlang öffentlicher Straßen und Wege sind in 4,0 m Tiefe ab Str.begr.linie keine Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO zulässig und auch keine sonstigen, nach Landesrecht in Abstandsflächen zulässigen Anlagen - ausgenommen Einfriedungen -. Das gilt auch für die 5,0 m breiten Grundst.streifen entlang von Waldflächen.
4. Die Str.begl.grünflächen und Straßenbäume richten sich in den genauen Abmessungen u. Standorten nach den Ausbau-/Ausführungsplänen der Verkehrsflächen.
5. In den Sichtflächen sind Einzelbäume mit Kronenansatz über 3,0 m üb.Fb.mitte ausnahmsweise zulässig.
6. Die Maßnahmen in den dafür festgesetzten unterschiedlichen Nutzflächen sind : a) in Waldflächen die Erhaltung des Bewuchses aus Bäumen, Sträuchern, Krautschicht und des offenen Gewässers, sukzessive - d.h. ohne Einhieb und Schnitte - Entwicklung zu Laub-Mischwald ; Neu- und Nachpflanzungen durch Eichen (etwa 75 %), Rotbuchen (ca. 10 %), Hainbuchen (ca. 10 %) und Winterlinden (rd. 5 %). In diesen Flächen sind Anlegung von Wanderwegen ohne jede Versiegelung sowie Anlegung eines Wald-Spielplatzes in der dafür ausgewiesenen Teilfläche (Grenzüberschreitungen zur Anpassung an vorhandene Bäume bis 5,0 in jeder Richtg. zulässig) gestattet. b) in der Parkanlage wie bei >a<. c) in den Abschirmungs- u. Gliederungsflächen die Bepflanzung als Waldränder und Laub-Mischwald unter Verwendung der Arten und deren Verteilung wie bei >a<, einschließlich Aufwuchs-Sicherung und -Pflege.
7. Die Reihen und Gruppen der Straßenbäume sind straßenweise abwechselnd aus Eichen, Winterlinde (unanfäll. Sorten), Vogelbeere, Traubenkirche, Vogelkirsche - und zwar zu pflanzen mit Ballen und Stamm-Ø 16-18 cm.
8. Die Müllbehälter-Sammelflächen gelten als Gemeinschaftsanlagen gemäß § 52 NBauO, Beteiligte sind die von den zugehörigen Wegen erschlossenen Grundstücke. Je angeschl. WE sind sie 2 m² groß anzulegen.

Nachrichtliche ÜBERNAHMEN

1. Das Plangebiet liegt im Schutzbereich des Faßberger Flugplatzes (Zone 1,5 bis 4,0 km), Bauten dürfen nicht höher werden als 98 m ü.NN. Die Aufstellung von Baukränen bedarf vorheriger Abstimmung mit den Faßberger Flugsicherungsstellen. Grundlage : Luftverkehrsgesetz, bes. die §§ 12 und 15.
2. Fernmeldekabel der Bundespost/TELEKOM müssen besonders beachtet werden. Alle Erschließungsarbeiten sind 9 Monate vor Beginn mit dem Fernmeldeamt 2 in 30001 Hannover, Pf. 9012, Tel. 0511-677-6931, schriftlich abzustimmen. Grundlage : Telegraphenwege-Gesetz vom 18.12.1899 (RGBl. S.705).
3. Bodenfunde aller Art unterliegen der Meldepflicht bei der Unt.Denkm.sch.behörde (Landkreis Celle). Grundlage : Nds. Denkm.schutz-Gesetz vom 30.05.1978 (Nds.GVBl. S.517).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

über Gestaltung (§§ 56, 91, 97, 98 NBauO)

1. Diese Gestaltungsbestimmungen gelten für das Baugebiet WA dieses Bebauungsplanes.
2. Als Dachformen werden Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach zugelassen. Die Neigung der Dach-Hauptflächen muß zwischen 35° und 50° betragen ; Neigungen der untergeordneten Dachteile wie Krüppelwalme oder Dachgauben können steiler oder flacher sein.
3. Dachgauben müssen von den Giebeln mindestens 2,0 m Abstand erhalten, gemessen in Verlängerung ihrer Unterkante. Ihre Gesamtlänge pro Dachfläche darf nicht mehr als 50 % der Dachlänge betragen, gemessen wie in Satz 1.
4. Die Einfriedungen entlang öffentlicher Wege und Straßen sowie bis zu 6,0 m Tiefe auch die seitlichen sind nur als Holzzäune oder als Laubholz-Hecken zulässig, letztere dürfen einen inneren, um 25 cm von der Grenze zurückgesetzten Maschendrahtzaun erhalten. Die Höhe wird zwingend auf 80 cm festgesetzt, Bezugshöhe ist die Höhe der angrenzenden Wege. Massive Sockel der Einfriedungen sind unzulässig. Bei Wahl von Holzzäunen ist senkrechte Lattung vorzusehen, deckende Farbanstriche sind nicht gestattet.
5. Ordnungswidrig gemäß § 91(3) NBauO handelt, wer als Bauherr, Architekt oder Unternehmer einer der o.a. Vorschriften zuwiderhandelt. Dafür kann gemäß § 91(5) NBauO Bußgeld bis zu 10.000,-- DM verhängt werden.

Fassung vom : ~~12.8.93~~ ~~4.12.93~~ ~~20.1.94~~ 8.IV.1994

84/84 cm