

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Faßberg die 1. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 8 "Schwagenscheidtsiedlung" bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung, sowie die Begründung beschlossen. Faßberg, 02.06.2009

gez. i. V. Hoff
Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 21.09.2005 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 8 "Schwagenscheidtsiedlung" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 03.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Faßberg, 02.06.2009

gez. i. V. Hoff
Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Faßberg, Gemarkung Faßberg, Flur 2, Maßstab: 1:1.000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke gestattet (§ 9 (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 07.06.2006). 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, 06.04.2009

gez. Rainer Riemann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel)

PLANVERFASSER

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 8 "Schwagenscheidtsiedlung" mit örtlichen Bauvorschriften wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet. Celle, 07.04.2009

gez. S. Strohmeier
Planverfasser/in

gez. M. Draile

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat dem Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 8 "Schwagenscheidtsiedlung" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 03.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 14.08.2006 bis einschließlich 15.09.2006 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 25.06.2007 gemäß § 4 (1) BauGB statt.
Faßberg, 02.06.2009

gez. i. V. Hoff
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 24.04.2008 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 8 "Schwagenscheidtsiedlung" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung haben vom 16.06.2008 bis einschließlich 19.07.2008 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.06.2008 gemäß § 4 (2) BauGB statt.
Faßberg, 02.06.2009

gez. i. V. Hoff
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 8 "Schwagenscheidtsiedlung" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB in seiner Sitzung am 26.03.2009 gemäß § 10 BauGB zur Satzung sowie die Begründung beschlossen. Faßberg, 02.06.2009

gez. i. V. Hoff
Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. "Schwagenscheidtsiedlung" mit örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausfertigt. Faßberg, 02.06.2009

gez. i. V. Hoff
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 8 "Schwagenscheidtsiedlung" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 BauGB am 05.08.2010 im Amtsblatt Nr. 12 für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 8 "Schwagenscheidtsiedlung" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am 05.08.2010 rechtsverbindlich geworden.
Faßberg, 15.11.2010

gez. i. V. Hoff
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 8 "Schwagenscheidtsiedlung" mit örtlichen Bauvorschriften sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes gemäß § 214 (2) BauGB und Mängel der Abwägung gemäß § 214 (3) BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.
Faßberg, _____

Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 "Schwagenscheidt Siedlung" behalten neben den textlichen Festsetzungen der 1. Änderung ihre Gültigkeit. Lediglich die textliche Festsetzung Nr. 1.2.2.2 entfällt bezüglich der Tiefe der Baufenster.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Innerhalb der Wohngebiete sind in den Bereichen mit max. einem zulässigen Vollgeschoss ausschließlich Wintergärten zulässig.

2. BAUWEISE

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA2 die abweichende Bauweise in folgender Form zulässig: Innerhalb der Baufenster gilt die geschlossene Bauweise, d.h. die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.
Außerhalb der Baufenster gilt die offene Bauweise. Es sind nur Hausgruppen in Form von Reihenhäusern zulässig. Die maximale Länge einer Hausgruppe ist durch das in der Planzeichnung dargestellte Baufenster definiert.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. GELTUNGSBEREICH

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gelten für die Wintergärten innerhalb des Geltungsreiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Schwagenscheidt Siedlung".

2. GEBÄUDEGESTALTUNG

2.1 Fassade

Die Wände der Wintergärten, die sich auf einer Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück befinden, sind außen ausschließlich in folgenden Materialien zulässig:
- roter Klinker und/oder
- Holzverschalung
In den Giebeln ist auch eine Verglasung möglich.

2.2 Höhe des Wintergartens

Der höchste Punkt des Wintergartens darf maximal 3,20 m betragen. Maßgebend für den höchsten Punkt des Wintergartens ist der oberste Abschluss seines Daches zur Oberkante Fertigfußboden der Reihenhäuser im Erdgeschoss.

2.3 Dach

Dacheindeckung:
Es sind nur verglaste Dachflächen zulässig.

Dachneigung:

Es sind nur Schleppdächer mit einer Dachneigung von 10° zulässig.

3. ORDNUNGSWIDRIGKEIT

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Satzung zuwider handelt.
Hinweis

Wintergärten:

Für die Errichtung von Wintergärten in dem Bereich, in dem maximal ein Vollgeschoss zulässig ist, gilt:
Die beidseitige seitliche Grenzbebauung durch Wintergärten ist nur mit nachbarlicher Zustimmung des mittig liegenden Grundstückseigentümers zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 BGBl. I S. 137), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2388).

Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006, in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Dezember 2006 im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2006 Teil I Nr. 64.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2005 (Nds. GVBl. S. 208)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. April 1994 (Nds. GVBl. S. 155, 267) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2005 (Nds. GVBl. S. 210)

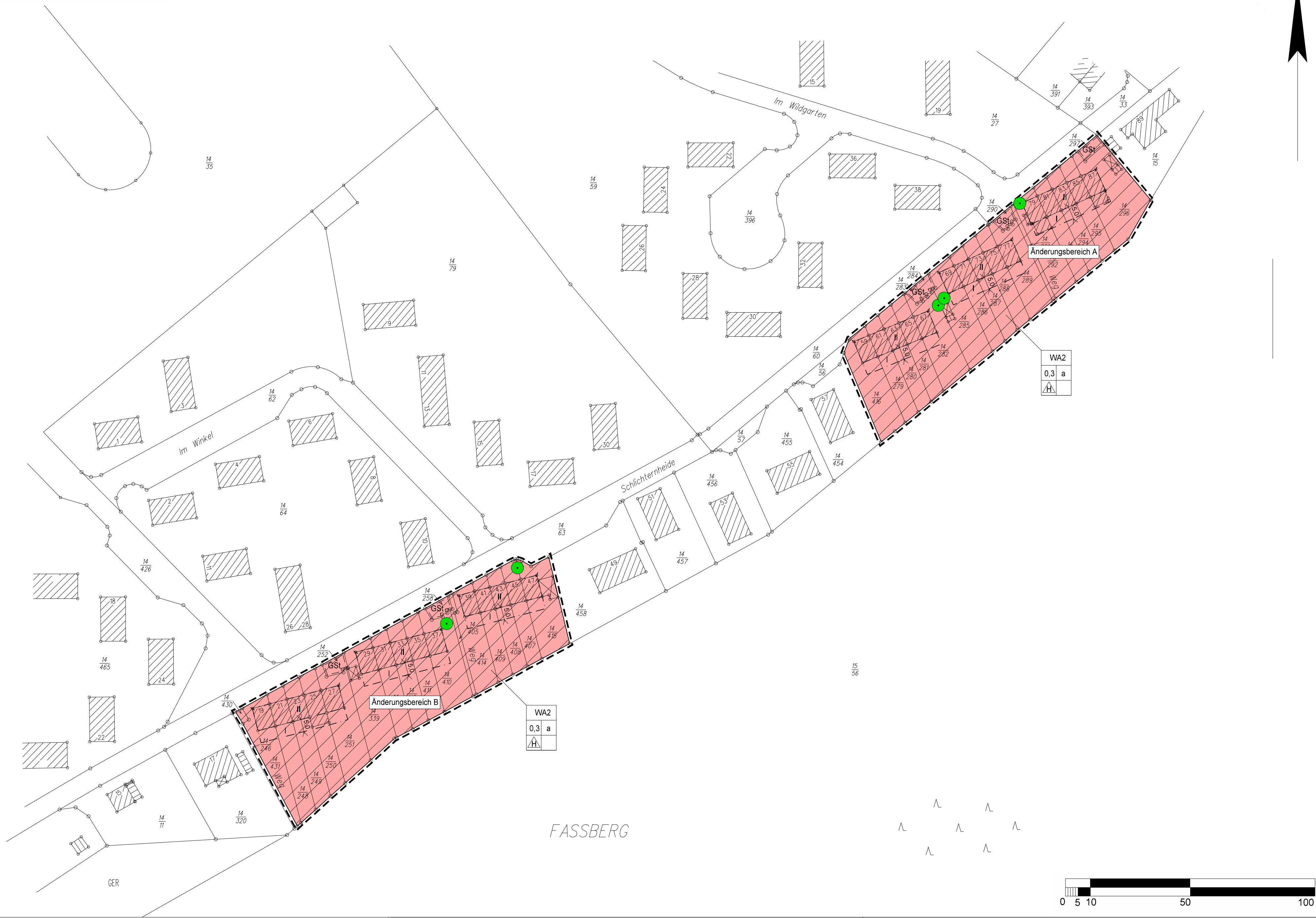
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 21. Februar 1990 (BGBl. I S. 90, 205) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797) zuletzt geändert durch Art. 41 i. V. m. Art. 16 Abs. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2008 (BGBl. I S. 1819)

Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) vom 05. September 2002 (Nds. GVBl. S. 378) zuletzt geändert am 23. Juni 2005 (Nds. GVBl. S. 210)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-9)

Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) in der Fassung vom 24. September 1980 (Nds. GVBl. S. 359) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. November 2004 (Nds. GVBl. S. 406)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

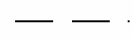
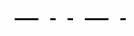
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 Grundflächenzahl
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

 Baugrenze
 Baulinie
 nur Hausgruppen zulässig
 abweichende Bauweise

4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

 Bäume zum Erhalt

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
GSt Gemeinschaftsstellplätze
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Lage des Geltungsbereiches
Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000 (TK 25)

Gemeinde Faßberg
OT Faßberg - Landkreis Celle

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8
"Schwagenscheidt Siedlung"
mit örtlichen Bauvorschriften

Rechtsplan

Verfahren: § 10 BauGB
Stand: 23.09.2008
Maßstab 1 : 1.000