PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Müden Nr. 6 "Ortsmitte" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Faßberg, 23.02.2006

(Schlieter)

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 28.02.2002 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Müden Nr. 6 "Ortsmitte" mit Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.04.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Faßberg, 23.02.2006

(Schlieter)

Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Gemeinde Faßberg, Gemarkung Müden, Flur 11
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 01.11.2002). 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, 11.01.2006

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANVERFASSER

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Müden Nr. 6 "Ortsmitte" mit Örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von der infraplan GmbH.

Celle,

Planverfasser

Infraplan GmbH
Südwall 32 29221 Celle
Tel. 0 51 41 / 9 91 69 - 30
Fax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

OFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 21.05.2003 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Müden Nr. 6 "Ortsmitte" mit Örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung zugestimmt und eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.06.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Müden Nr. 6 "Ortsmitte" und die Begründung haben vom 26.06.2003 bis einschließlich 25.07.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Faßberg, 23.02.2006

(Schlieter)

Bürgermeister

ERNEUTE VERKÜRZTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 25.09.2003 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Müden Nr. 6 "Ortsmitte" mit Örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung zugestimmt und seine erneute, verkürzte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentliche Auslegung wurden am 26.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Müden Nr. 6 "Ortsmitte" und die Begründung haben vom 06.10.2003 bis einschließlich 20.10.200 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut, verkürzt öffentlich ausgelegen.

Faßberg, 23.02.2006

(Schlieter)

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Müden Nr. 6 "Ortsmitte" mit Örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Faßberg, 23.02.2006

(Schlieter)

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Müden Nr. 6 "Ortsmitte" ist gem. § 10 BauGB am 20.12.2005 im Amtsblatt des Landkreises Celle (Nr. 50/2005) bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Müden Nr. 6 "Ortsmitte" mit Örtlichen Bauvorschriften ist damit am 20.12.2005 rechtsverbindlich geworden.

Faßberg,

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Müden Nr. 6 "Ortsmitte" mit Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Faßberg,

Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Müden Nr. 6 "Ortsmitte" mit Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung sind Mängel der Abwägung nicht / geltend gemacht worden.

Faßberg,

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950).
- 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).
- BNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I Seite 2994).
- NBauO zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Oktober 1997 (Nds. GVBl. Seite 442).
- NNatG zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Februar 1998 (Nds. GVBl. Seite 86).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Mischgebiet sind gemäß § 6 (2) BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gemäß § 6 (3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der überwiegend gewerblich genutzten Teilen des Gebietes.

Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Im Dorfgebiet sind gemäß § 5 (2) BauNVO zulässig:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 5 (3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:
- Vergnügungsstätten.

Im Dorfgebiet sind die gemäß § 5 (2) BauNVO allgemein zulässigen Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

2. GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

Die Grundstücksgröße wird auf mindestens 1.000 m² festgesetzt.

3. AN - UND UMBAUTEN VON BESTEHENDEN GEBÄUDEN

Erweiterungen und bauliche Veränderungen (Anbauten und Umbauten) von bestehenden Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen sich an ein bestehendes Gebäude angliedern und dürfen maximal 25 % der jeweiligen Baufensterfläche überschreiten.
Die Erweiterungen und baulichen Veränderungen (Anbauten und Umbauten) von bestehenden Gebäuden sind bis zur festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) des jeweiligen Grundstückes zulässig.

Erweiterungen und bauliche Veränderungen (Anbauten und Umbauten) dürfen nur dann zwei bestehende Gebäude miteinander verbinden, wenn diese Erweiterungen und baulichen Veränderungen in ihren Ausmaßen und Proportionen im Vergleich zu den bestehenden Gebäuden untergeordnet sind und weiterhin zwei Gebäudekörper erkennen lassen.

4. NEUBAUTEN

Innerhalb der Baugrenzen sind Neubauten zulässig. Neubauten dürfen maximal 10 % der jeweiligen Baufensterfläche überschreiten und müssen aber die festgesetzte Grundflächenzahl des jeweiligen Grundstückes einhalten.

Die Überschreitung der jeweiligen Baufensterfläche um maximal 10 % darf nicht genutzt werden, um Neubauten miteinander zu verbinden oder einen Neubau an ein bestehendes Gebäude anzuschließen.

5. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND ZUFAHRTEN

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. GENEHMIGUNGSFREIE UND -PFLICHTIGE NEBENGEBÄUDE

Genehmigungsfreie und genehmigungspflichtige Nebengebäude können außerhalb der Baufenster errichtet werden. Sie sind aber nur im rückwärtigen Bereich des Grundstücks und mit einem Abstand von mindestens 10 m von öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Einrichtungen, einschließlich Bewuchs in mehr als 0,80 m Höhe unzulässig. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz höher 3,0 m über Fahrbahnmitte.

GRÜNORDERISCHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 NR. 25 a BAUGB

Flächen G4 und Sichtdreiecke
Auf den vorhandenen Kleinflächen, öffentlichen Grünflächen sowie im Bereich der Sichtdreiecke auf den privaten Grünflächen, die aus verkehrstechnischen Gründen nicht oder nur eingeschränkt bepflanzt werden dürfen, sind bodendeckende Pflanzungen anzulegen oder extensive Grünflächen zu entwickeln.

2. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN NACH § 9 ABS. 1 NR. 25 b BAUGB

Private Parkanlagen und private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15
Innerhalb der privaten Parkanlagen und Grünflächen sind die vorhandenen hochstämmigen, standortheimischen Laubbäume zu erhalten, unter Beachtung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch einen hochstämmigen Laubbaum aus der u. a. Artenliste zu ersetzen.

Zudem ist eine Unterpflanzung der Bäume mit standortheimischen Blütensträuchern und Stauden vorzunehmen oder die Flächen zu extensiven Grünflächen zu entwickeln.

Erhaltung von Bäumen
Die zum Erhalt dargestellten, standortgerechten Laubbäume im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zu erhalten, unter Beachtung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch einen hochstämmigen Laubbaum (4 x verpflanzt, Stammumfang von mind. 50 cm) der u. a. Artenliste zu ersetzen.

Fläche G1 - Ehemaliger Friedhof
Das Gelände des ehemaligen Friedhofs wird als öffentliche Parkanlage festgesetzt. Der vorhandene Bestand an Großgehölzen ist zu erhalten.
Die weitere Gestaltung dieser Parkanlage erfolgt auf der Grundlage eines noch zu erarbeitenden Gestaltungskonzepts.

Fläche G2 - Eichenhain an der Wietze
Die bestandsbildenden Gehölze auf den privaten Grünflächen im Bereich des Eichenhaines an der Wietze (im Westen des Geltungsbereiches) sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Auch die vorhandene Ausprägung der bodennahen Vegetation als auenwaldartige Struktur ist zu erhalten und weiterzuentwickeln. Auf die Anwendung von Pestiziden ist grundsätzlich zu verzichten.

Flächen G3 - Gewässerrandstreifen an der Wietze
Auf den privaten Grünflächen entlang der Wietze ist ein wenigstens 5 m breiter Streifen als Gewässerschutzstreifen mit seinem vorhandenen Gehölzbestand zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf die Anwendung von Pestiziden ist grundsätzlich zu verzichten.
Zusätzlich ist in diesem Bereich die Pflanzung von weiteren Schwarzerlen, Weißweiden, Eschen oder Stieleichen nach dem festgesetzten Pflanzgebot nach § 178 BauGB möglich.

3. PFLANZGEBOT GEMÄSS § 178 BAUGB

Im gesamten Geltungsbereich ist bei baulichen Veränderungen ein standortheimischer, mittel- bis großkroniger Laubbaum (oder ein hochstämmiger Obstbaum) bezogen auf je 50 m² neu überbaute oder neu versiegelte Grundstücksfläche gemäß der aufgeführten Pflanzliste vom Verursacher anzupflanzen.
Die Pflanzungen sind in Abstimmung mit der Gemeinde innerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen. Dabei sollen vorrangig Eichen im Altdorfbereich (1. Pflanzjahr) gepflanzt werden. Alternativ ist eine Pflanzung von Schwarzerlen, Weißweiden, Eschen oder Stieleichen entlang der Wietze möglich. Sollte dieses nicht möglich sein, kann der Verursacher alternativ an geeigneter Stelle innerhalb des betroffenen Grundstücks oder auf einem anderen privaten oder öffentlichen Grundstück pflanzen.

4. ZEITPUNKT UND QUALITÄT DER PFLANZUNGEN

Alle Pflanzungen sind spätestens in der auf den Baubeginn der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die Gehölze sind in 3 x verpflanzter Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm in 1,0 m Höhe und der Sicherung durch 2-Bock durchzuführen. Bei Obstbäumen, Vogelkirschen, Schwarzerlen, Hainbuchen und Birken genügen Stammumfänge von 10 cm in 1,0 m Höhe. Bei Eichen, Birken, Robuchen und Hainbuchen ist eine Pflanzung mit Ballen erforderlich.
Die Pflanzungen sind entsprechend zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5. PFLANZLISTE

Artenliste für die Pflanzung von Einzelbäumen (Solitäre), für Baumgruppen und Obstbäumen auf privaten und/oder öffentlichen Grundstücken:

Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Hänge- und Moorbirke (Betula spec.)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Stieleiche (Quercus robur)
Weißweide (Salix alba)
Winterlinde (Tilia cordata)
Robuche (Fagus sylvatica)

Darüber hinaus können auch hochstämmige Obstbäume folgender Sorten für die Pflanzungen verwendet werden:

Apfelbäume: Krügers (Celler) Dickstiel, Boskop, Holsteiner Cox, Klarapfel, Ontarioapfel, Jacob Fischer, Grevensteiner,
Birnenbäume: Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Hannoversche Jakobsbirne, Herrenhäuser Christbirne,
Süßkirschbäume: Kronprinz v. Hannover, Oktavia, Karina, Schneiders späte Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche,
Sauerkirschbäume: Kellerie 14, Schattenmorelle, Morellenfeuer,
Zwetschen-/Pflaumenbäume: Borsumer Pflaume, Hauszwetsche, Königin Victoria, Ontarioflaume (Graf Althans Reneklode, Nancymirabelle).

Folgende Rank- und Kletterpflanzen können zur Fassadenbegrünung (s. Gestaltsatzung) verwendet werden:

Aristolochia macrophylla (Pfeiffenwinde)
Celastrus orbiculatus (Baumwürger)
Humulus lupulus (Gemeine Hopfenrebe)
Clematis montana (Bergwaldrebe)
Fallopia aubertii (Knöterich)
Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Humulus lupulus (Hopfen)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Jasminum nudiflorum (Winterjasmin)
Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt)
Lonicera capriifolium (Jelängerjelieber)
Rosa New Dawn (Kletterrose)
Vitis - und Partenocissus spec. (Rankender Wein)
Wisteria sinensis (Blauregen)
Alternativ dazu sind einjährige, krautige Ranker (Winden, Wicken u.a.) möglich.

6. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsräume ist über vorhandene Kanalisation abzuleiten. Das anfallende Oberflächenwasser der dortigen Grundstücke ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist ggf. nachzuweisen.
Verunreinigtes Oberflächenwasser muss vor Versickerung durch entsprechende technische Einrichtungen gereinigt werden. Ein Nachweis ist ggf. zu führen.
Neue notwendige Pkw-Stellplatzflächen und Zufahrten auf den privaten Grundstücksflächen sind mit einem versickerungsfähigen Material (als grobfugige Pflasterungen über sandig-kiesigen Unterbau mit einem Abflussbeiwert mind. =0,5) herzustellen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. GELTUNGSBEREICH
Die örtliche Bauvorschrift gemäß § 56 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Müden Nr. 6 "Ortsmitte", 3. Änderung.

2. FASSADE
2.1 Material
Die Außenwände sind in Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen der Farbgruppe "rot" oder aus konstruktiven Fachwerk zu erstellen. Die Ziegelsteine dürfen nur eine geflammte Oberfläche haben. Beim Fachwerk sind die sichtbaren Hölzelle in naturbelassenen, braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zu halten. Die Ausmauerungen haben mit roten Ziegelsteinen zu erfolgen.
Bei vorhandenen Fachwerkgebäuden (Haupt- und Nebengebäuden) ist die Fachwerkfassade zu erhalten. Wird ein Fachwerkgebäude entfernt, so ist an diesem Standort nur die Wiedererrichtung eines Fachwerkhauses erlaubt.
Zu einem Anteil von weniger als 50% je geschlossener Fassadenseite ist zudem eine senkrechte Deckelschalung aus Holz in naturbelassenem oder braunem Farbtone zulässig.
Nebengebäude oder landwirtschaftlich genutzte Gebäude können auch vollständig mit einer senkrechten Deckelschalung aus Holz in naturbelassenem oder braunen Farbton erfolgen.
Die Außenwandbereiche der Gebäude (Sockel) über Bodenniveau bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens sind außer in den für Außenwände zulässigen Materialien zusätzlich in Feldsteinen zulässig.
Bei vorhandenen Fachwerkbauten darf die Fachwerkkonstruktion nicht durch Baustoffe überdeckt werden.
Hochglänzende und glasierte Baustoffe sowie Imitatbaustoffe sind nicht zulässig.

2.2 Fenster
In Gebäuden haben alle Fenster ein stehendes Format mit größerer Höhe als Breite aufzuweisen. Fenster in Fachwerkfassaden müssen zusätzlich eine Sprossenteilung mit einer Sprossenbreite von mindestens 32 mm aufweisen. Die Sprossenteilung muss eine quadratische oder stehende Fensterteilung ergeben. Sprossenfenster mit Sprossen im Glaszwischenraum sind nicht zulässig.
Die Fensterrahmen und -flügel sind nur in einem weißen oder hellbraunen Farbton zulässig. Bei denkmalgeschützten Gebäuden sind auch dunkelgrüne, dunkelrote und dunkelblaue Farbtöne zulässig.

2.3 Türen und Tore
In Gebäuden sind alle Außentüren und Tore in Holzkonstruktion auszubilden. Es ist eine geschlossene Holzansicht oder eine Kombination aus Holz und Glas zulässig. Die Glasflächen haben ein stehendes Format mit größerer Höhe als Breite aufzuweisen.
Die Türrahmen und flügel sind nur in den Farbtönen dunkelrot, dunkelgrün, dunkelblau und braun sowie in Kombination dieser Farbtöne zulässig.

3. DÄCHER
3.1 Dachform und Dachneigung
Auf den Gebäuden (Haupt- und Nebengebäude) sind nur Sattel-, Krüppelwalm- und Zwerchgiebeldächer mit einer Dachneigung von 42° bis 50° zulässig. Nebengebäude sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO.
Für landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Nebengebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile sind auch Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von 17° bis 48° zulässig.
Für Unterstellplätze für Pkw aus Holzkonstruktion (Carports) sind Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von 23° bis 48° zulässig.

3.2 Dacheindeckung
Für die Dacheindeckung sind rote/rotbraune Tondachziegel zu verwenden. Hochglänzende, glasierte Ziegel sind nicht zulässig.

3.3 Dachaufbauten und Dachflächenfenster
Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtlänge je Dachseite 3/5 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie haben mindestens jeweils 1,00 m Abstand vom Rand der Dachfläche zu halten. Zwischen Dachaufbau und First/traufe bzw. unterer Dachkante ist ein Abstand von jeweils mind. 0,60 m einzuhalten.
Dachflächenfenster dürfen eine Breite von jeweils 1,00 m nicht überschreiten.
Dachaufbauten sind als Schleppgauben, Giebelgauben oder Fledermausgauben auszubilden.
Eingerückte Balkone und Loggien sind im Dachbereich nicht zulässig.

4. HÖHE DER ANLAGEN
Die Gebäudetraufe darf die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Traufhöhe nicht überschreiten. Maßgebend für die Traufhöhe ist die Schnittstelle der Dachhaut mit der Außenwand zum höchsten Punkt der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.
Landwirtschaftliche Gebäude auf landwirtschaftlich genutzten Grundstücken dürfen eine maximale Traufhöhe von 4,20 m nicht überschreiten.
Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohbau-Fußbodens darf max. 0,50 m über dem höchsten Punkt der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

5. EINFRIEDUNG
An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen in Form von Staketenzäunen (Holzlattenzäune) mit einer Höhe von maximal 1,10 m zulässig. Die Staketenzäune sind aus Holz in naturbelassenem oder braunen Farbton auszubilden. Die Lattenbreite darf 6 cm nicht überschreiten.
An öffentlichen Verkehrsflächen können zusätzlich Einfriedungen in Form von Feldsteinmauern mit einer Höhe von maximal 1,10 m und Aufwallungen mit einer Höhe von maximal 1,00 m entstehen. Die Aufwallungen sind zu bepflanzen.
An öffentlichen Straßenräumen sind Hecken grundsätzlich nur zur straßenabgewandten Seite hinter Staketenzäunen oder Feldsteinmauern zulässig. Sie sind maximal mit einer Höhe von 1,50 m zulässig.
Die Höhe misst sich von der Gehwegoberkante bis zum höchsten Punkt der Einfriedung oder Aufwallung.
Für Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind zudem transparente Drahtgeflechte mit beidseitiger Bepflanzung zulässig.

6. VORGÄRTEN
In den Vorgärten (Bereich zwischen dem Hauptgebäude und öffentlicher Verkehrsfläche) sind grundsätzlich Laubgehölze zu pflanzen. Heimische Nadelgehölze dürfen nur einen 10%-igen Anteil an der Gesamtsumme der gepflanzten Gehölze in den Vorgärten haben. Beispiele für Pflanzenarten können der Liste unter "Gründorderische Textliche Festsetzungen" entnommen werden.

7. VERSIEGELUNG
Im öffentlichen Straßenraum sind die Zufahrten zu den Grundstücken mit dem Straßenbelag in der Farb- und Materialgestaltung aufeinander abzustimmen.
Hofbefestigungen, Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze sind als Natursteinpflaster herzustellen. Alternativ sind Betonsteine zulässig, wenn sie sich in ihrer Form und Farbgebung dem Natursteinpflaster anpassen. Die Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden.

8. ANTENNEN UND SONNENKOLLEKTOREN
Die Verwendung von Parabolantennen (sog. Satelliitenschüsseln) und Sonnenkollektoren ist an der straßenzugewandten Seite nicht zulässig. Die Sonnenkollektoren haben mindestens jeweils 1,00 m Abstand vom Rand der Dachfläche zu halten. Zwischen den Sonnenkollektoren und First/traufe bzw. unterer Dachkante ist ein Abstand von mind. 0,60 m einzuhalten.

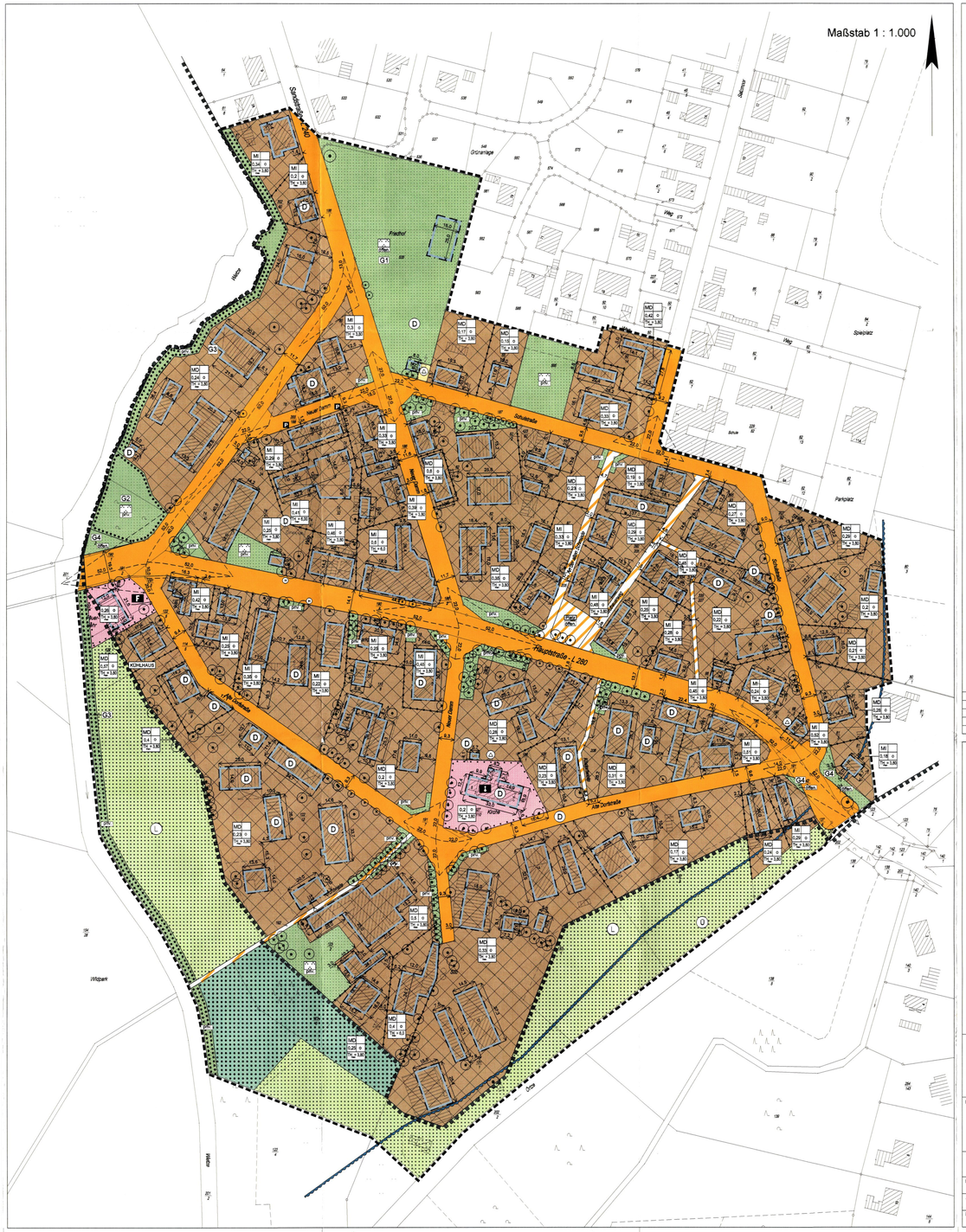
9. WERBEANLAGEN
Werbeanlagen gemäß § 49 NBauO sind nur auf dem Grundstück der Leistung zulässig. Dies gilt nicht für richtungsweisende Hinweisschilder der Gemeinde.
Werbeanlagen dürfen mit ihrem höchsten Punkt eine Höhe von 3,20 m nicht überschreiten.
Freistehende Werbeanlagen und flächige Werbetafeln an Gebäuden dürfen eine Fläche von 1 m² und eine Tiefe von 20 cm nicht überschreiten.
Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von 40 cm nicht überschreiten. Ausleger dürfen eine Fläche von 0,7 m² und eine Tiefe von 20 cm nicht überschreiten.
Nicht zulässig sind überwiegend grelle Farbgebungen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht. Holz in seiner natürlichen Farbgebung und Schriftdesseln in grün dominieren. Es gelten als zu bevorzugendes Material. Als Grundton für flächige Werbeanlagen sind Erdtöne zu verwenden.

10. ORDNUNGSWIDRIGKEIT
Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser Satzung zuwider handelt.

11. EMPFEHLUNGEN
11.1 Begrünung baulicher Anlagen
Eine Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen ist ausdrücklich gewünscht. Beispiele für Kletterpflanzen können der Pflanzliste (siehe "Gründorderische Textliche Festsetzungen") entnommen werden.

11.2 Begrünung der Einfriedung
Die zulässige Einfriedung (siehe Punkt 5) sollte mit Laubgehölzen hinterpflanzt werden. Zudem ist eine Begrünung der Einfriedung mit Kletterpflanzen wünschenswert. Beispiele für Laubgehölze und Kletterpflanzen können der Pflanzliste (siehe "Gründorderische Textliche Festsetzungen") entnommen werden.

12. HINWEIS
12.1 Baudenkmale
Im Bebauungsplan sind Baudenkmale gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen. Die Bestimmungen des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes haben Vorrang vor den Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften. Es ist grundsätzlich zu beachten, dass jegliche Veränderung des Baudenkmals der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- MD — Dorfgebiet
- MI — Mischgebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- z.B. 0,3 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Th = 3,80 — maximale Traufhöhe, Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
- Baugrenze
- o — offene Bauweise

4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
- Fläche für den Gemeinbedarf
- K — Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- F — Feuerwehr

5. VERKEHRSFLÄCHEN
- öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich, Wohnweg
- F + R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Platz — Zweckbestimmung: Platz
- Straßenbegrenzungslinie
- P — öffentliche Parkflächen
- Sichtdreiecke

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Umformerstation

7. GRÜNFLÄCHEN
- Grünfläche
- G1 bis G4; Erläuterung unter Gründorderische Textliche Festsetzungen
- öffen. — öffentlich
- priv. — privat
- Parkanlage

8. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FORSTWIRTSCHAFT
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für die Forstwirtschaft

9. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- L — Landschaftsschutzgebiet
- Baum zur Erhaltung

10. SONSTIGE PLANZEICHEN
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Ü — Überschwemmungsgebiet
- D — Baudenkmal
- H — Hafteistelle
- Ziehbrunnen

Rev.	Änderung	Datum	Bearb.	gepr.
4.	Entwurf	19.09.2003	Har	EP / SST
3.	Vorentwurf	28.04.2003	Har	EP / SST
2.	Bewerbung des Vorentwurfes	12.03.2003	Har	EP / SST
1.	Vorentwurf	05.03.2003	Har	EP / SST

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

GEMEINDE FASSBERG
ORTSTEIL MÜDEN
LANDKREIS CELLE

Planungsvorhaben

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MÜDEN NR. 6 "ORTSMITTE"
Mit Örtlichen Bauvorschriften

Planungsträger: Gemeinde Faßberg
Auftrag-Nr.: 02 0232-9
Stand: 15.12.2003
Maßstab: 1 : 1.000
Plan-Bez.: Rechtsplan

infraplan
Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 05141/991-69 Telefax 05141/991-69-31
E-mail: info@infrap.de