

0 Hrn. Wühlman

Gemeinde Faßberg

OT Faßberg - Landkreis Celle

3. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 6 „Ortskern“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Planinhalte und Begründung

Verf.-Stand:	§§ 3(2)+4(2) i.V.m. § 13a	§ 10
Begründung:	23.11.2007	20.02.2008
Plan:	05.11.2007	20.02.2008

Dr.-Ing. S. Strohmeier
Dipl.-Ing. (FH) M. Dralle

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	BEGRÜNDUNG DER 3. ÄNDERUNG	1
3	AUSWIRKUNGEN AUF UMWELT- UND ANDERE BELANGE	2
4	AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN	3

RECHTSPLAN

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
PRÄAMBEL.....	6
VERFAHRENSVERMERKE	6

1 EINFÜHRUNG

Der Bebauungsplan Faßberg Nr. 6 „Ortskern“ ist am 22.11.1997 rechtsverbindlich geworden. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um ein Mischgebiet im Ortszentrum von Faßberg, welches weitestgehend bebaut ist. Der Bebauungsplan wurde bereits zwei mal in Teilbereichen geändert.

Um nun auf der zentral gelegenen Fläche (Geltungsbereich s. Planzeichnung) die Errichtung einer Seniorenservice Wohnanlage mit ca. 28 Wohneinheiten zu ermöglichen, ist eine 3. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Änderungsbereich umfasst mit 5.127 m² nur einen kleinen Teilbereich des wirksamen Bebauungsplanes. Die Grundzüge der bestehenden Planung werden durch die Bebauungsplan-Änderung nicht berührt.

Da sich der Geltungsbereich im Innenbereich befindet und die geplante Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO weit unter 20.000 m² liegt, wird diese 3. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung, die der Nachverdichtung von Flächen dient/Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

2 BEGRÜNDUNG DER 3. ÄNDERUNG

Damit die geplante Anlage realisiert werden kann, wird die Baugrenze in Richtung Nordost verschoben. Hierzu wird das vorhandene Mischgebiet vergrößert und der angrenzende Parkplatz verkleinert. Die Baugrenze am Finkenweg wird etwa auf die Fluchtlinie des südwestlich angrenzenden Baufensters zurückgeführt, um eine zu nahe Bebauung am Finkenweg zu vermeiden.

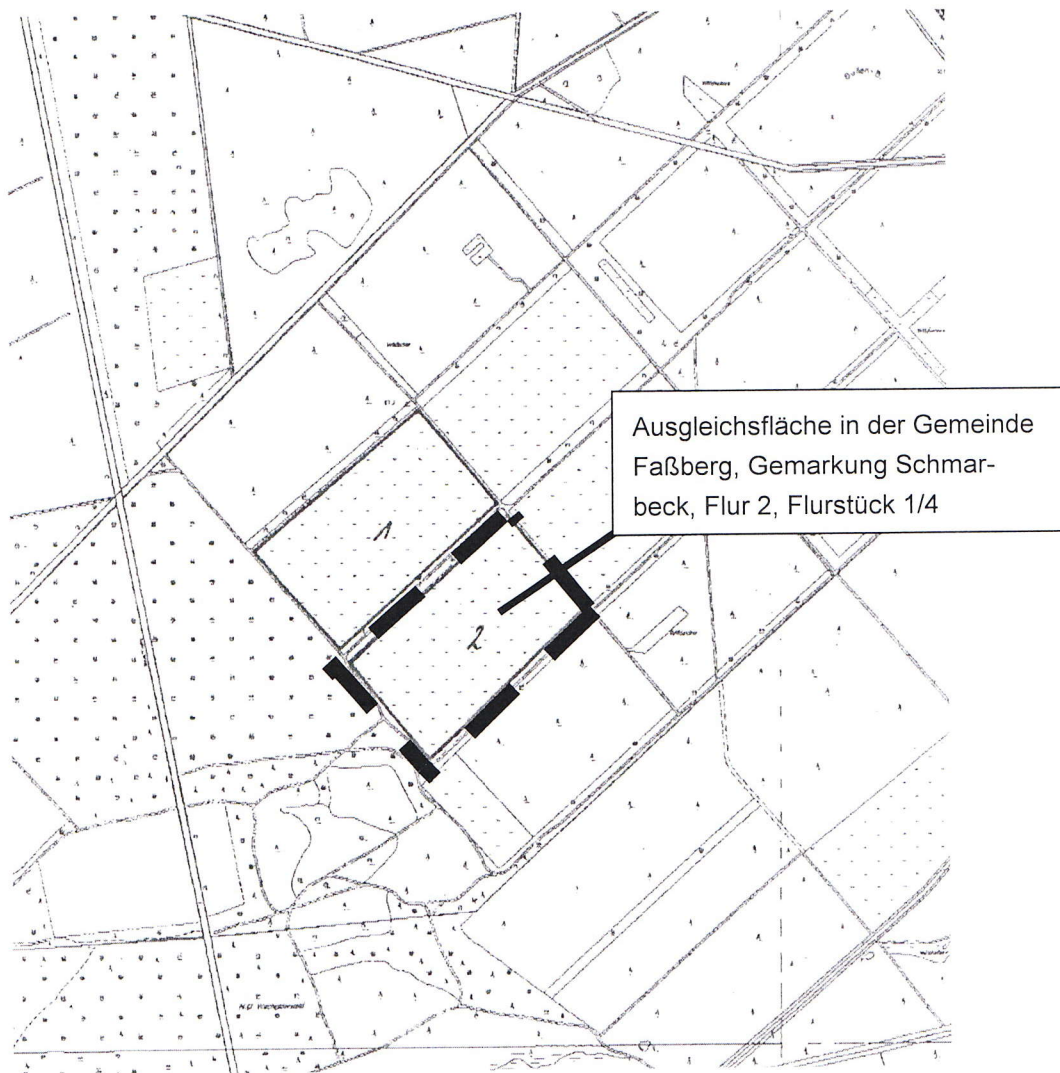
Die Seniorenservice Wohnanlage ist als dreigeschossiges Gebäude geplant. Um dies realisieren zu können, wird die festgesetzte maximale 2-Geschossigkeit auf eine maximale 3-Geschossigkeit erhöht. Entsprechend erhöht sich die maximal mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2. Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt mit 0,4 bestehen. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann diese bis zu 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden.

Auf die zeichnerische Festsetzung der zu erhaltenden Bäume und der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird verzichtet. Dafür wird die textliche Festsetzung aufgenommen, dass mindestens 12 hochstämmige Bäume zu erhalten sind. Da die zeichnerischen, grünordnerischen Festsetzungen bisher inhaltlich nicht näher bestimmt waren, sichert diese Festsetzung einerseits den für Faßberg typischen, durchgrünten Charakter mit hohem Baumbestand und eröffnet andererseits flexiblere Möglichkeiten für die zukünftige Bebauung und Freiflächengestaltung. Zudem wird die bisher als „Abschirmungsgrün“ bezeichnete Grünfläche an der Großen Horststraße in „Private Grünanlage“ umbenannt, da zwar ein durchgrünter, aber kein optisch „abschirmender“ Charakter zur Großen Horststraße wünschenswert ist. Die Fläche wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus dem Rechtsplan und entsprechend der angrenzenden Flächen übernommen.

3 AUSWIRKUNGEN AUF UMWELT- UND ANDERE BELANGE

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplan-Änderungsverfahren handelt, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen. (Besonders) geschützte Arten sind von der Änderung nicht betroffen.

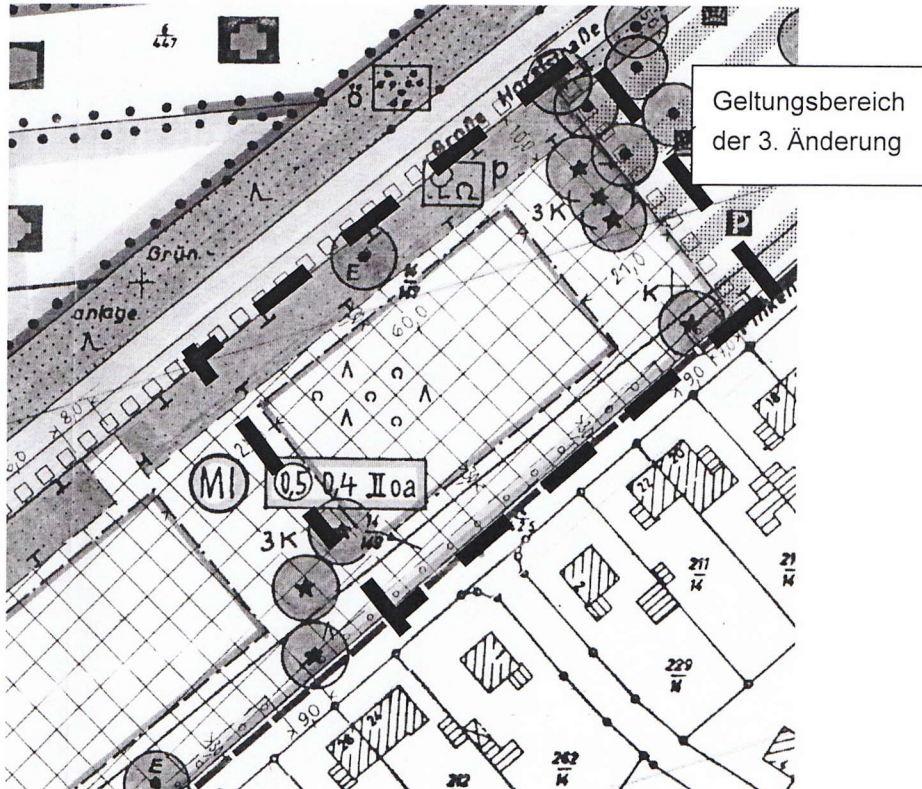
Im Osten der Änderungsfläche befindet sich ein Baumbestand aus Altkiefern mit Birken, Eichen, Linden und Weiden, der eine Fläche von ca. 2.150 m² umfasst. Da der Baumbestand als Wald im Sinne des NWaldLG einzustufen ist, ist für den mit der vorliegenden B-Plan-Änderung einhergehenden Verlust ein Waldersatz zu schaffen. Da es sich hierbei um einen älteren Laub-Mischwald handelt, wird ein Ausgleich in einem Verhältnis von 1:2 (= 4.300 m²) für angemessen gehalten. Der Ersatz erfolgt auf einer gemeindeeigenen, bereits mit Laub-Mischwald aufgeforsteten Fläche (Teilfläche 2 des Flurstücks 1/4, Flur 2, Gemarkung Schmarbeck), welche als Poolfläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgehalten wird. Sie ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:



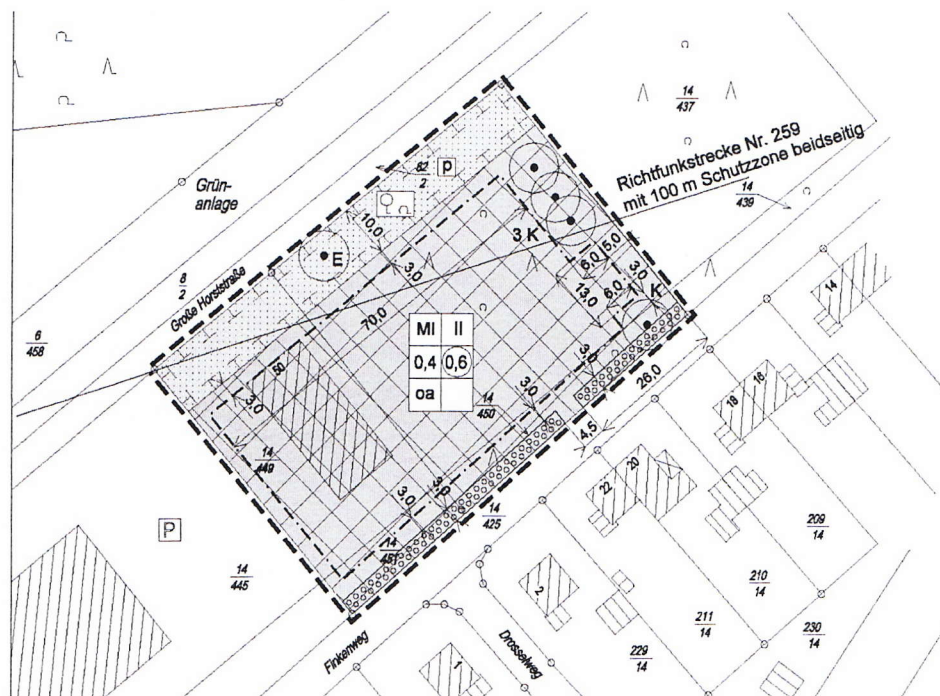
Sonstige negative Auswirkungen sind aufgrund der Geringfügigkeit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 nicht zu erwarten.

4 AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN

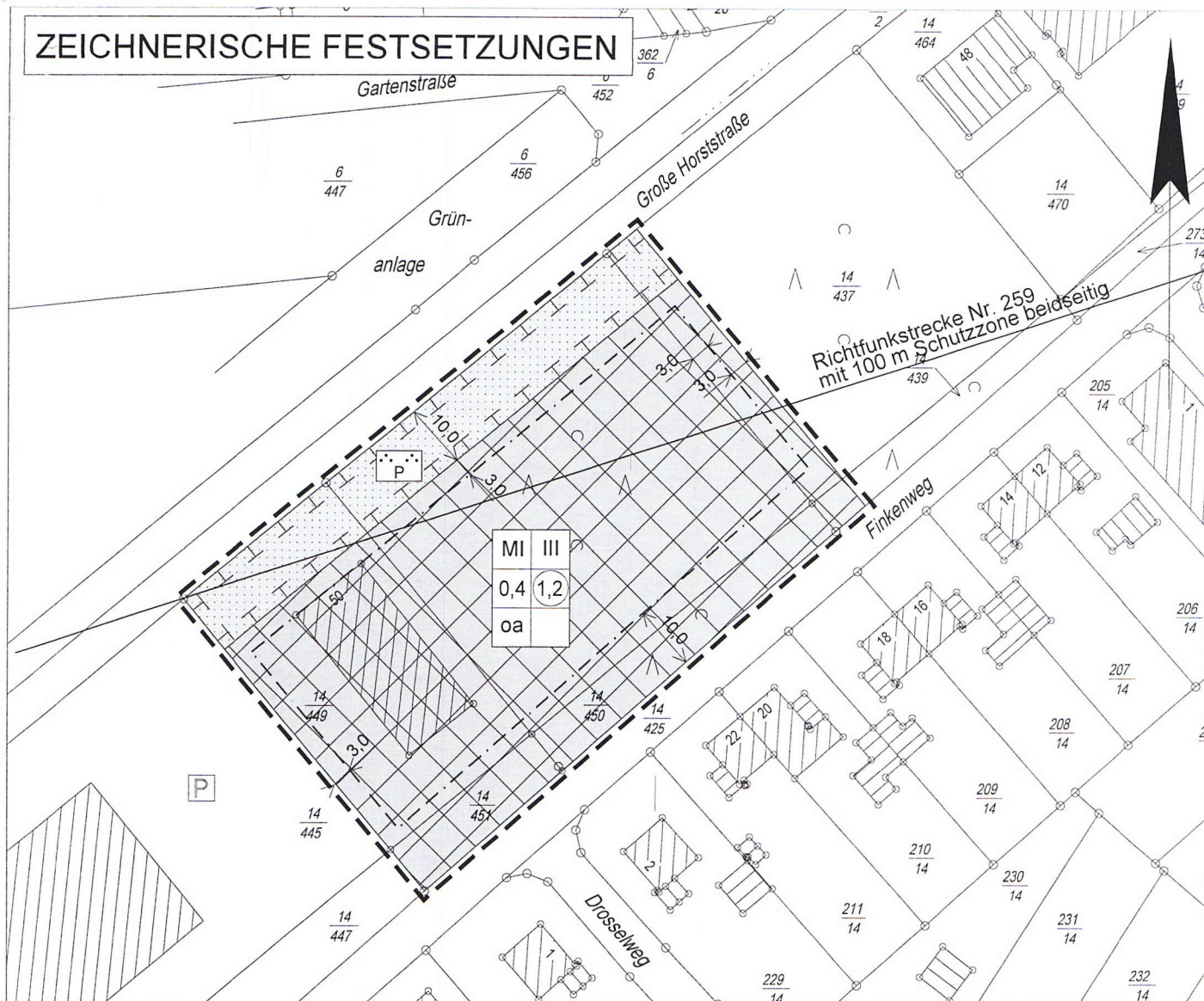
Auszug aus dem ursprünglichen Bebauungsplan (unmaßstäblich):



Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes:



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



TEXTLICHE FESTSETZUNG

Innerhalb des Geltungsbereiches sind mindestens 12 hochstämmige Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch jeweils einen hochstämmigen Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu ersetzen.

Von der Teilfläche 2 des Flurstücks 1/4 (Flur 2, Gemarkung Schmarbeck) sind 4.300 qm des bereits 2006 als Laubmischwald aufgeforsteten Bestandes als Ersatzaufforstung für die vorliegende Planung zu beanspruchen und dauerhaft als Waldbestand zu erhalten.

HINWEIS

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 "Ortskern" und seiner 1. Änderung behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Die 2. Änderung wird durch diese 3. Änderung ersetzt.

Gemeinde Faßberg
OT Faßberg - Landkreis Celle

3. Änderung Bebauungsplan Faßberg Nr. 6 "Ortskern"

Rechtsplan (Festsetzungen)

Stand: 20.02.2008

Maßstab 1 : 1.000

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Sudwall 32, 29221 Celle
Telefon 05141/99169-30 Telefax 05141/99169-31

E-mail info@infrap.de



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

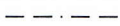
1,2

Geschoßflächenzahl

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

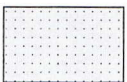


Baugrenze

oa

abweichende offene Bauweise hier: Baukörper über 50m Länge zulässig

4. GRÜNFLÄCHEN

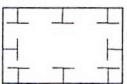


Grünfläche



private Grünanlage

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

6. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



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

Gemeinde Faßberg
OT Faßberg - Landkreis Celle

3. Änderung Bebauungsplan Faßberg Nr. 6 "Ortskern"

Rechtsplan (Planzeichenerklärung)

Stand: 20.02.2008

Maßstab 1 : 1.000

infra plan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Sudwall 32, 29221 Celle
Telefon 05141/99169-30 Telefax 05141/99169-31

E-mail info@infrop.de



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 3. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 6 „Ortskern“, bestehend aus der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Faßberg, 23.07.2008

gez. Schlitte

Siegel

.....

(Siegel)

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat auf seiner Sitzung am 20.09.2007 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 6 „Ortskern“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB durch Aushang vom 07.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB wurde im Zeitraum vom 17.12.2007 bis einschließlich 25.01.2008 durchgeführt. Sie wurde durch Aushang vom 07.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.12.2007 gemäß § 4 (2) i.V.m. § 13 a BauGB statt.

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 6 „Ortskern“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 23.06.2008 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung, beschlossen.

Faßberg, 23.07.2008

gez. Schlitte

.....

Bürgermeister

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 6 „Ortskern“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, 26.06.2008

gez. S. Strohmeier

gez. M. Dralle

.....

.....

Planer/in

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 6 „Ortskern“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 14.08.2008 im Amtsblatt Nr. 15 für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 6 „Ortskern“ ist damit am 14.08.2008 rechtsverbindlich geworden.

Faßberg, 20.10.2009

gez. i. V. Hoff

.....

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 12.10.2007). 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, 03.07.2008

gez. Koch

Siegel

.....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 6 „Ortskern“ wird hiermit ausgefertigt.

Faßberg, 20.10.2009

gez. i. V. Hoff

.....

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres 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, 20.10.2009

gez. i. V. Hoff

.....

Bürgermeister