

Landkreis Celle  
Gemeinde Faßberg  
Gemarkung Müden  
Flur 2  
RFLK 7561 B, D 7661 A  
Maßstab 1:1000

# FASSBERG KREIS CELLE Teil 1 zum BEBAUUNGSPLAN MÜDEN NR. 5 „Vor dem Gilbecksfelde“

DER BEBAUUNGSPLAN ENTHÄLT EINE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER  
GESTALTUNG - DIESE IST IN TEXTFORM ALS TEIL 2 BEZEICHNET

## URSCHRIFT farbig

Auf Grund der §§ 1(3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I Seite 2253), zuletzt geändert durch Einigungsverf. v. 31.8.1990 und Gesetz v. 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1122), und der §§ 56 und 97 der Nds. Bauordnung vom 6.6.1986 (Nds. GVB. I Seite 157), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. März 1990 (Nds. GVB. I Seite 80), und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) vom 22.6.1982 (Nds. GVB. I Seite 229), zuletzt geändert durch die Nds. Gesetze vom 17. Dez. 1990 (Nds. GVB. I S. 363, 367), hat der Rat der Gemeinde Faßberg diesen Bebauungsplan NR. 5, bestehend aus der Planzeichnung und den untenstehenden Textfestsetzungen sowie mit der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen:

Faßberg, den 22. Oktober 1992

*H. Radtke* Bürgermeister  
*K. Müller* Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 06.06.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes NR. 5 mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Dieser Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 24.02.1992 ortsbekannt gemacht worden.

Faßberg, den 22.10.1992

Die Karte ist herausgegeben vom Katasteramt Celle: Gemeinde u. Faßberg Flur 2 Gemarkung Müden Maßstab 1:1000

Der Gemeinde Faßberg ist die Vervielf. für eigene, nichtgewerbliche Zwecke vom Herausgeber gestattet worden am 20.08.1991, Az.: V 1001/91 WEITERE Vervielfältigung ist nicht gestattet!

Die Planunterlagen entspr. d. Inh. d. Lieg. sch. Katasters und weist die städtebaul. bedeuts. baul. Anl. sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Std. vom 12.02.1991). Sie ist hinsichtlich der Darst. d. Grenzen u. baul. Anl. geometrisch einwandfrei. Neu zu bildende Grenzen können einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen werden.

Celle, den 13. Okt. 1992

Katasteramt

Au. VmD

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Gestaltungsvorschrift wurde im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde Faßberg ausgearbeitet von Hannover, den 2. Juli 1992

*H. Müller* Gemeindedirektor  
*K. Wlotzka* ARCHITEKT / ORTSPLANER  
ARCH.-K. NDS. EL.-NR. 50  
TILLYSTRASSE 4 B  
3000 HANNOVER 91  
TEL. 0511 / 4248 65  
FAX. " / 2310 53

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 19.09.1992 den Entwurf des Bebauungsplans mit Gestaltungsvorschrift und ihre öffentl. Ausl. gem. § 3(2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öff. Ausl. wurden am 25.02.1992 ortsbekannt gemacht. Die Entwürfe haben in der Zeit vom 11.03.1992 bis 10.04.1992 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Faßberg, den 22. Okt. 1992

Faßberg, den 22. Okt. 1992

*K. Müller* Gemeindedirektor

*K. Müller* Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 20.08.1992 den Bebauungsplan mit Bauvorschrift nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am 20.08.1992 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Faßberg, den 22. Okt. 1992

Der beschlossene Bebauungsplan mit Bauvorschrift ist dem Landkreis Celle am 19.09.1992 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt worden. Dieser hat am 19.09.1992 (Az.: 1992/1) mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Faßberg, den 1992

*H. Radtke* Bürgermeister  
*K. Müller* Gemeindedirektor

Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11(3) BauGB ist gemäß § 12 BauGB im Amtsblatt f. den Landkreis Celle Nr. vom 1992 bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan mit Bauvorschrift am 19.09.1992 in Kraft getreten.

Faßberg, d. 1992

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Bauvorschrift sind Abwägungsmängel bei seinem Zustandekommen gemäß § 215(1) Nr. 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Faßberg, d. 1992

Gemeindedirektor

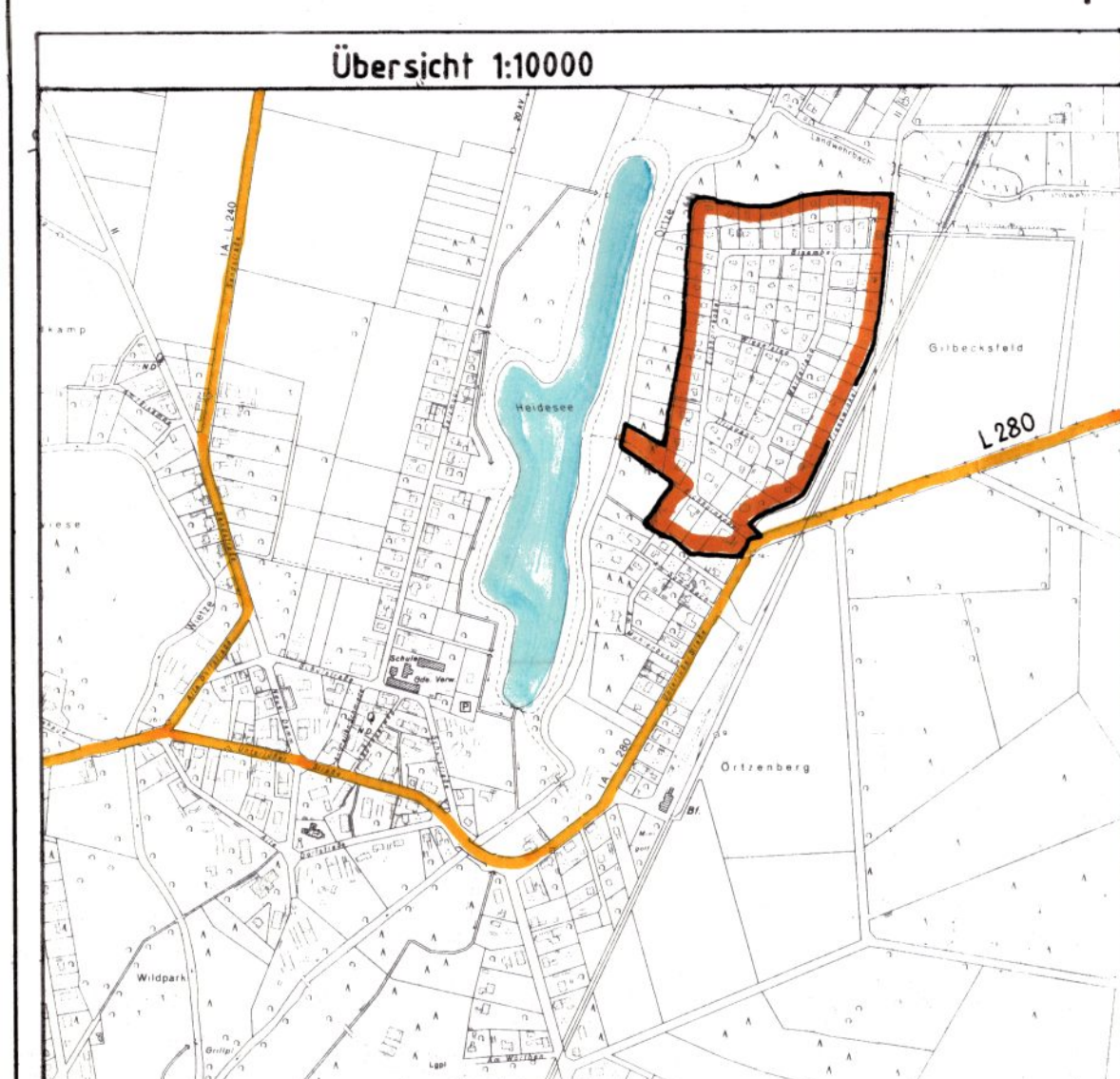
Gemeindedirektor

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Sondergebiet zur Erholung sind gemäß § 10 Absatz 3 BauNVO Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig, und zwar ein solches Haus je Grundstück. Die Mindestgröße der Wochenendhäuser wird auf 80 m<sup>2</sup> festgesetzt. Anlagen zur Versorgung des Gebietes sind allgemein zulässig (Elt., Gas-, Wasserversorgung, Post).
- Die zulässige Grundfläche (80 m<sup>2</sup>, siehe Nutzungs-Schema in der Planzeichnung) kann für Anlagen gemäß § 19(4) BauNVO um 50 % überschritten werden, und zwar für je eine Garage um 25 m<sup>2</sup> und für je ein nicht Wohnzweck dienendes Nebengebäude um 15 m<sup>2</sup>. Ein mindestens zweistöckiger, bis zu 15 m<sup>2</sup> Grundfläche betragender überdachter Freisitz wird nicht auf die 80 m<sup>2</sup> zulässiger Grundflächen angerechnet.
- Die zulässige Geschosfläche (80 m<sup>2</sup>, siehe Nutzungs-Schema in der Planzeichnung), wird einschließlich der Aufenthaltsräume in anderen Geschossen und einschließlich der zu ihnen führenden Treppentritte sowie einschließlich der zugehörigen Umkleischräume berechnet (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
- In den nicht überbaubaren Teilen von Grundstücken, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind gemäß § 14(1) Nr. 2 BauNVO keine Garagen, überdachte Stellplätze („Carports“) und Nebenanlagen zulässig - ausgenommen solche nach § 14 Abs. 2 BauNVO (Ver- u. Entsorgung).
- Als „Flächen“ im Sinne von § 9(1) Nr. 25 BauGB gelten bei Einzelbäumen die Trauf- u. Wurzelbereiche des ausgewachsenen Baumes.
- In den Grundflächen mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Gliederungspfl.“ und in den auf Baugebiet ausgewiesenen Flächen nach § 9(1) Nr. 25 BauGB (Anpflanzungen; Bepflanzung) sind einheimische und standortgerechte Arten von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigem Bewuchs (Krautschicht) und nur Laubbäume zu wählen.
- In freizuhaltenden Sichtflächen sind Einzelbäume ausnahmsweise zulässig, wenn ihr Kronenansatz mindestens 3 m über Fahrbahnoberkante beider Straßen liegt. Die Schenkel der Sichtdreiecke liegen jeweils in der Fahrspurachse der auf den möglichen Begegnungspunkt zu führenden Fahrbahn.

## Nachrichtl. ÜBERNAHMEN (§ 9 Absatz 6 BauGB)

- Fernmeldekabel der POST/Telekom sind besonders zu beachten, Bauvorhaben in Kabelnabe müssen 9 Monate vor Beginn mit dem zuständigen Fernmeldamt abgestimmt werden. Grundlage: Telegrafienweg-Gesetz vom 18.12.1899 (RGBl. I S. 70).
- Das gesamte Plangebiet liegt in der Flugplatz-Schutzzone „... Grundlage: Luftverkehrsgesetz vom 04.11.1968 (BGBl. I S. 1113).



## PLANZEICHENERKLEÄRUNG

Es gelten die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132) und die Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58).

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzungen:
- WR = reines Wohngebiet, gemäß § 3 BauNVO
  - SO/WoCh = Sondergebiet, das der Erholung dient, hier Wochenendhausgebiet, gemäß § 10 BauNVO, Abs. 3
- Maß der baulichen Nutzung; Bauweise (in einem Kasten zusammengefaßt):
- a) Geschosflächenzahl (GFZ) bzw. im SO/W: Größe von Grund- u. d) Zahl der Vollgeschosse
  - c) offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenzen überbaubare Grundstücksflächen nicht überbaubar
- Straßenbegrenzungslinie einer öffentl. Verkehrsfläche desgleichen, aber kein verkehrlicher (Kfz-) Grundstücksanschluß zulässig („Zu-/Ausfahrtsverbot“)
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: F Fuß(Wander-) Weg
- Fläche mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belasten (G F L), zugunsten der Anlieger an diesen Wegen sowie für öffentliche Versorgungsleitungen; W = öff. Wanderweg
- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (bzw. Standorte dafür): T Trafo M Müllbeh.sammelplatz
- Sichtdreieck, freizubehalten von jeder Sichtbehinderung höher als 0,8 m über Fahrbahnoberkante beider Straßen, hier festgesetzt in Verbindung mit:
- von jeder Behinderung freizuhaltenden Grundstücksfläche, Nutzung richtet sich im übrigen nach den weiteren verwendeten Planzeichen
- Grünflächen (G = öffentliche; p = private), Zweckbestimmung: G = Schutz- und Gliederungspflanzungen
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gemäß § 9(1) Nr. 25 a BauGB
- Umgrünung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gemäß § 9(1) Nr. 25 b BauGB
- Waldfläche



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.) Im Sondergebiet für Erholung sind gemäß § 10 Absatz 3 BauNVO Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig, und zwar ein solches Haus je Grundstück. Die Mindestgröße der Wochenendhausgrundstücke wird auf 800 m<sup>2</sup> festgesetzt. Anlagen zur Versorgung des Gebietes sind allgemein zulässig (Elt-, Gas-, Wasserversorgung, Post).
- 2.) Die zulässige Grundfläche (80 m<sup>2</sup>, siehe Nutzungs-Schema in der Planzeichnung) kann für Anlagen gemäß § 19(4) BauNVO um 50 % überschritten werden, und zwar für je eine Garage um 25 m<sup>2</sup> und für je ein nicht Wohnzwecken dienendes Nebengebäude um 15 m<sup>2</sup>. Ein mindestens zweiseitig offener, bis zu 15 m<sup>2</sup> Grundfläche betragender überdachter Freisitz wird nicht auf die 80 m<sup>2</sup> zulässiger Grundflächen angerechnet.
- 3.) Die zulässige Geschoßfläche (80 m<sup>2</sup>, siehe Nutzungs-Schema in der Planzeichnung), wird einschließlich der Aufenthaltsräume in anderen Geschossen und einschließlich der zu ihnen führenden Treppenträume sowie einschließlich der zugehörigen Umfassungswände berechnet (§ 20 Abs.3 Satz 2 BauNVO).
- 4.) In den nicht überbaubaren Teilen von Grundstücken, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind gemäß § 14(1)Satz 3 und § 23(5)Satz 1 BauNVO keine Garagen, überdachte Stellplätze („Carports“) und Nebenanlagen zulässig - ausgenommen solche nach § 14 Abs.2 BauNVO (Ver- u. Entsorgung).
- 5.) Als „Flächen“ im Sinne von § 9(1)Nr.25 BauGB gelten bei Einzelbäumen die Trauf- = Wurzel-Bereiche des ausgewachsenen Baumes.
- 6.) In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Gliederungspfl.“ und in den auf Baugebiet ausgewiesenen Flächen nach § 9(1)Nr.25 BauGB (Anpflanzungen ; Bepfl.erhaltung) sind einheimische und standortgerechte Arten von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigem Bewuchs (Krautschicht) und nur Laubbölzer zu wählen.
- 7.) In freizuhaltenden Sichtflächen sind Einzelbäume ausnahmsweise zulässig, wenn ihr Kronenansatz mindestens 3 m über Fahrbahnoberkante beider Straßen liegt. Die Schenkel der Sichtdreiecke liegen jeweils in der Fahrspurachse der auf den möglichen Begegnungspunkt zu führenden Fahrbahn.

## Nachrichtl. ÜBERNAHMEN (§ 9 Absatz 6 BauGB)

- 1.) Fernmeldekabel der POST/Telekom sind besonders zu beachten, Bauvorhaben in Kabelnähe müssen 9 Monate von Beginn mit dem zuständigen Fernmeldeamt abgestimmt werden. Grundlage: Telegraphenwege-Gesetz vom 18.12.1899 (RGBl.S.705)
- 2.) Das gesamte Plangebiet liegt in der Flugplatz-Schutzzone „ “. Grundlage: Luftverkehrsgesetz vom 04.11.1968 (BGBl.I S.1113 ).