

GEMEINDE FASSBERG
Landkreis Celle

BEBAUUNGSPLAN FASSBERG NR. 8
„Schwagenscheidt Siedlung“

BEGRÜNDUNG

mit

TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

und

Teil 2
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

erstellt durch

INFRA PLAN

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH

Breite Str. 32a

29221 Celle

Tel. 05141/99169-30 Fax 05141/99169-31

IP

Stand:	07.05.1999	08.06.1999	10.09.1999	27.10.1999	20.01.2000
--------	------------	------------	------------	------------	------------

Inhaltsverzeichnis

1. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes	4
2. Bisheriges Verfahren	4
3. Allgemeine Ziele und Zwecke	4
4. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	4
4.1. Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	4
4.1.1. Beschreibung und Historie der Schwagenscheidt Siedlung	5
4.2. Verkehrliche Erschließung	8
4.3. Ver- und Entsorgungsanlagen	9
4.4. Zustand von Natur und Landschaft, Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit	9
4.4.1. Landschaftsstruktur und Geländere relief	9
4.4.2. Boden und Geologie (Bodengenese)	9
4.4.3. Klima und Luft	10
4.4.4. Wasser/Hydrologie	10
4.4.5. Vegetation und Biotoptypen	10
5. Planungen übergeordneter Stellen	11
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
7. Festsetzungen des Bebauungsplanes und deren Begründung	12
7.1. Art der baulichen Nutzung	12
7.2. Maß der baulichen Nutzung	12
7.2.1. Geschossflächenzahl	12
7.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	12
7.3.1. Bauweise	12
7.3.2. Baulinien und Baugrenzen	12
7.4. Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen	13
7.5. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. BauGB	13
7.5.1. Garagen	13
7.5.2. Zufahrten	13
7.6. Gebäude und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO	13
7.7. Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO	13
7.7.1. Haustürüberdachungen	13
7.7.2. Balkone	14
7.7.3. Versorgungsnebenanlagen	14
7.8. Grünflächen gemäß § 9 NR. 15 BauGB	14
7.8.1. Bäume	15
7.9. Sichtdreiecke	15
7.10. Nachrichtliche Übernahmen	16
7.11. Erläuterungen zur Örtliche Bauvorschriften	16
8. Städtebauliche Daten	16
9. Auswirkungen des Bebauungsplanes und Abwägung der betroffenen Belange	17
9.1. Auswirkungen auf öffentliche Belange	17
9.1.1. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	17

9.1.2. Belange der Wirtschaft.....	17
9.1.3. Belange des Verkehrs.....	17
9.1.4. Ver- und Entsorgung	17
9.2. Auswirkungen auf private Belange.....	17
9.3. Auswirkungen auf Umweltbelange, Umweltverträglichkeit	17
10. Durchführung	22
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	26

1. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat am 18.07.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 8 „Schwagenscheidt Siedlung“ mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Mit diesem Bebauungsplan wird ein insgesamt ca. **15,5 ha** großes „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses bereits bestehenden Gebietes in der Gemeinde Faßberg zu gewährleisten.

Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den denkmalschutzgerechten Erhalt der Bebauung / des Ensembles im Plangebiet.

2. Bisheriges Verfahren

Im August 1996 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Die Differenzen zwischen den Bedenken der Bürger einerseits und der Anregungen und Forderungen der Träger öffentlicher Belange andererseits stellten sich als miteinander unvereinbar heraus, so dass die Auslegungsfassung Rechtsplan, Örtliche Bauvorschriften sowie deren Begründungen nicht weiter verfolgt werden konnten.

Da die planungsrechtliche Absicherung des Gebietes aufgrund vielfältiger Sanierungswünsche der Bewohner immer dringender wird, soll nun in einem „zweiten Anlauf“ ein für alle Beteiligten konsensfähiger Bebauungsplanentwurf in Abstimmung mit der Gemeinde, den Denkmalschutzbehörden und den Anwohnern aufgestellt werden.

Am 20.07.1999 fand die erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB in Form eines Erörterungstermins statt. Vorgetragene Anregungen sind nach Abwägung aller Belange in dem vorliegenden Entwurf teilweise aufgenommen worden.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke

Allgemeine Zielsetzung der Gemeinde ist es, eine Satzungsgrundlage für die immer wieder auftretenden Anträge auf Um- / An- /Erweiterungsbauten zu schaffen.

Demzufolge hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 8 „Schwagenscheidt Siedlung“ im einzelnen das Ziel, auf einer insgesamt ca. 15,5 ha großen Fläche den Bestand zu sichern und geordnet weiterzuentwickeln.

Im einzelnen setzt die Gemeinde mit dieser Planung folgende städtebaulichen Leitlinien des § 1 Abs. 5 BauGB um:

- „eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange“
- „eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung und Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“
- „Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen“.

4. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

4.1. Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich beschränkt sich fast genau auf das bisherige Gebiet des denkmalgeschützten Ensembles „Schwagenscheidt Siedlung“ mit dem größeren Mehrfamilienhausgebiet und dem aus 6 Zeilen zu je 5 Einheiten bestehenden Reihenhausesgebiet im Süd-

osten, eine Entlassung aus dem geschützten Ensemble wurde mit Schreiben des Landkreises als Untere Denkmalschutzbehörde vom mitgeteilt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 14/247, 14/248, 14/249, 14/250, 14/251, 14/252, 14/339, 14/413, 14/412, 14/411, 14/410, 14/405, 14/258, 14/414, 14/409, 14/408, 14/407, 14/415, 14/63, 14/406, 14/57, 14/56, 14/60, 14/416, 14/279, 14/280, 14/281, 14/282, 14/283, 14/284, 14/285, 14/286, 14/287, 14/288, 14/289, 14/290, 14/291, 14/292, 14/293, 14/294, 14/295, 14/296, 14/297, 14/27, 14/59, und 14/57 der Flur 2 und 3, Gemarkung und Gemeinde Faßberg.

Seine Grenzen stoßen im Westen und Nord-Westen an die des Nachbar-Bebauungsplan Faßberg Nr. 6 an, im Nord-Osten und Osten an das Plangebiet Faßberg Nr. 7 „Rote Siedlung“ und im Süden wird das Gebiet durch die Straße „Schlichternheide“ begrenzt. Die Gesamtgröße des Gebietes beträgt rd. 15,5 ha.

4.1.1. Beschreibung und Historie der Schwagenscheidt Siedlung

(Quelle: „Gegenüberstellung der „Schwagenscheidt-Siedlung“ und der „Roten Siedlung“ im Ort Faßberg zur Verdeutlichung der Schutzwürdigkeit als Baudenkmale nach dem NDSCHG“ im Februar 1989 Landkreis Celle, erarbeitet von Dipl.-Ing. Doris Meierkordt)

Die "Schwagenscheidt Siedlung" liegt im Südosten Faßbergs. Sie wird im Norden durch die "Große Horststraße" und im Süden durch ein Waldgebiet begrenzt. Im Osten schließt die sogenannte "Rote Siedlung" und im Westen die sogenannte "Graue Siedlung" an.

Die "Schwagenscheidt-Siedlung" gliedert sich in mehrere Baugruppen, in denen sich die Gebäude locker um die sparsam angelegten Straßen und Plätze ordnen.

Erschlossen wird die "Schwagenscheidt Siedlung" über ein U-förmig umrandetes Straßennetz, an das sich die einzelnen Baugruppen gliedern.

Die Straße "Im Wildgarten" verbindet die "Schwagenscheidt Siedlung" mit der "Roten Siedlung" im Nordosten. Im Verlauf dieser Straße werden zwei verschiedene Platzkonzeptionen entwickelt, die jeweils eine Gebäudegruppe umschließt.

Die Straße „Lange Reihe“ stellt die direkte Verbindung zur "Großen Horststraße" dar.

Von der Straße "Lange Reihe" zweigen die Gruppen "Im Kreise" und "Im Winkel" ab. "Im Kreise" verläuft in einer großen langgezogenen, ovalen Schleife, deren Mitte eine Rasenfläche mit einigen Bäumen bildet. "Im Winkel" hingegen verbindet die Winkelform die "Lange Reihe" mit der "Schlichternheide".

Die Struktur der Siedlung

Die Siedlung gliedert sich, wie schon oben erwähnt, in mehrere Baugruppen, deren Anlage von den auf dem Gelände vorhandenen Grundstücksgrenzen umfasst wird. Die drei größeren Baugruppen "Wildgarten", "Im Kreise" und "Im Winkel" bestehen aus je zwanzig bis fünf- und zwanzig 4-Familienhäusern, also achtzig bis einhundert Wohnungen. Die beiden äußeren der kleinen Grundstücke an der "Schlichternheide" sind mit leicht schräg zur Straße versetzten Reihenhäusern gebaut, von denen je fünf eine Hausreihe bilden. Auf jedem Grundstück befinden sich drei Hausreihen. Das mittlere der Grundstücke ist in der Art der obengenannten Baugruppen mit fünf 4-Familienhäusern bebaut.

Die Gebäude der Hauptbaugruppen gruppieren sich senkrecht gegeneinander versetzt locker um die Straßen bzw. Plätze. Die Straßen führen nicht an die Gebäude heran, sondern es be-

steht eine strikte Trennung zwischen dem Autoverkehr und dem Gebäudeumfeld, d. h. den ihnen zugeordneten Außenbereichen. Parkmöglichkeiten befinden sich in Form von Parkbuchten im Straßenraum. Zu den Wohngebäuden selbst führen nur schmale, mit Platten ausgelegte Gehwege.

Dieses Prinzip der Trennung von Verkehr und Wohnen ist eine der wichtigsten Grundlagen, auf denen die Anlage der Siedlung basiert. Die Bewohner sollten soweit wie möglich vom Verkehr und seinem Lärm in ihrer Wohnumgebung verschont bleiben.

Die drei größten Baugruppen "Wildgarten", "Im Kreise" und "Im Winkel" werden durch ein Fußgängerwegenetz in dem dazwischenliegenden Heidewald verbunden. Die Übergänge zwischen Siedlung und Wald sind fließend. Der alte Baumbestand des ehemaligen Heidewaldes wurde bei der Planung einbezogen und zu einem großen Teil erhalten. Er ist neben den Gebäuden selbst das Hauptgliederungselement der Außenbereiche. Weiteres Planungsprinzip bei der Anlage der Siedlung waren die günstige Ausrichtung der Gebäude zur Sonne hin und die bewusste Gestaltung des Außenraumes als Erweiterung des Lebensbereiches der Bewohner.

Die Gebäude

Nicht das einzelne Haus ist in dieser Siedlung wichtig; vielmehr wirken die Gebäude in ihrer Gesamtheit, ihrer Lage zueinander, zusammen. Dies drückt sich in den Gebäuden selbst aus. Sie sind, obwohl durch unterschiedliche Wohnungsgrößen und Raumanordnung verschieden breit, kaum voneinander zu unterscheiden.

Die durchweg zweigeschossigen Zweispänner sind schlicht, ohne Sockel und Verzierungen in rotem Ziegelmauerwerk ausgeführt. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, das Satteldach in schwarzer Ziegeldeckung ohne Dachüberstand. Die Erschließung der Kellerräume findet neben der über das innenliegende Treppenhaus über eine seitliche, an einer Giebelwand liegenden Außentreppe statt. In zwei Fällen werden zwei Gebäude zu einem Doppelhaus zusammengefasst (Schlichternheide 26/28 und Im Winkel 11/13).

Die Gebäude besitzen alle die gleiche Haustiefe und sind mit den gleichen, immer wiederkehrenden fünf Fenstertypen und Eingangstüren ausgestattet. Gegliedert werden sie lediglich durch deren rhythmische, meist symmetrische Anordnung, bei der die Eingangstür, abgesehen von wenigen Ausnahmen, immer mittig in der Hausfront liegt. Leider sind die Fenster nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form vorhanden, sondern durch neue Thermopanefenster mit weißen Rahmen ersetzt. Die Eingangstüren sind aus Metall mit einer Strukturglasscheibe und zusammengefasst mit Briefkasten- und Wohnungsklingelblock. Sie sind je nach Baugruppe blaugrau, ocker oder moosgrün gestrichen. Die Eingangstüren (nur Tür) an der "Schlichternheide" und in der "Langen Reihe" sind durch dunkelbraune Holztüren ersetzt worden. Auch die Eingangsbeleuchtung - eine weiße Glaslampe in Würfelform mit Hausnummer - findet sich an allen Gebäuden wieder. Kein Gebäude zeigt etwas Individuelles oder fällt aus dem Rahmen, so dass es als einzelnes Bauwerk auffallen würde.

Ausnahmen sind die Reihenhäuser an der "Schlichternheide". Diese bilden einen Übergang zwischen der obengenannten Bebauung der "Schwagenscheidt Siedlung" und den Siedlungs- und Baustrukturen der anschließenden "Grauen Siedlung" und der "Roten Siedlung". Je fünf Hausscheiben bilden eine Hausreihe, von denen wiederum drei eine Hausgruppe bilden. Nach hinten (Süden) besitzt jedes Reihenhaus eine am Wohnzimmer gelegene Terrasse mit anschließendem Garten und zur Straße einen Vorgarten, durch den ein mit Platten ausgelegter schmaler Weg zur Haustür führt. Aber auch diese Reihenhäuser ordnen sich dem Baustil der Siedlung unter.

Ebenfalls zweigeschossig, massiv in rotem Ziegelstein, unter mit schwarzen Ziegeln gedecktem Satteldach mit gleicher Dachneigung wie die 4-Familienhäuser, finden sich auch hier zur Straße die gleichen Fensterformen wieder. Die Fenster zum Garten hin sind größeren Formats. Die Eingangstüren aus Holz sind innerhalb der Reihenhäusgruppen gleichbleibend. Im Erdgeschoss sind in vielen Fällen noch die ursprünglichen Fensterläden erhalten, die wie die Eingangstüren braun gestrichen sind. Zu den Haustüren führen jeweils zwei bis vier Stufen hoch. Die Stufen mit ihren seitlichen Begrenzungsmauern sind aus Beton. In sie ist seitlich eine Müllbox zur Unterbringung einer kleinen Mülltonne integriert. Weiterhin finden sich neben jedem Hauseingang zwei Fahrradständer, die auch an jedem Eingang der 4-Familienhäuser vorhanden sind.

Die Wohnungen selbst besitzen alle die gleiche Grundausstattung: 2 - 4 Zimmer, Küche und Bad. Sie sind in der gesamten Siedlung nach der Besonnung ausgerichtet. Das heißt, dass die Hauptwohnseiten nach Süden oder Westen liegen und die Gebäude sich gegenseitig sowenig wie möglich verschatten und in der Aussicht beeinträchtigen. Erwähnenswert ebenfalls die Absicht des Planers, die Wohnseiten der einzelnen Gebäude einander abgekehrt zu legen, so dass die Bewohner sich nicht gegenseitig ins Wohnzimmer schauen können. Die Privatsphäre des einzelnen soll gewahrt werden. Kontakt zu anderen soll nicht erzwungen werden, sondern auf freiwilliger Basis entstehen.

Für jeweils ein oder mehrere Gebäude sind in der Siedlung Mülltonnenplätze mit niedriger Ziegelmauerungsgrenzung, Kleinkinder-Sandkiste mit Sitzbänken für Aufsichtspersonen und Wäschetrockenplätze mit Teppichklopfstange angelegt.

Die Außenbereiche

Die gesamte Siedlung ist durchgängig nach demselben immer wiederkehrenden Prinzip angelegt, und zwar dem der strikten Trennung von Verkehr und Lebens- und Aufenthaltsbereich der Menschen, der nicht nur auf die Wohnungen und die Gebäude beschränkt zu sehen ist, sondern die Außenbereiche einschließt.

Die Verkehrsflächen sind auf ein Minimum beschränkt; die Straßen dienen lediglich derverkehrlichen Erschließung der einzelnen Siedlungsgruppen. Die Bewohner sollen vor dem Verkehr geschützt werden, soweit es möglich ist.

Die Außenbereiche der Siedlung sind offen gestaltet, werden von keinem Zaun oder Hecken begrenzt. Es gibt keine private Nutzung der Außenräume, wie z. B. Gärten oder den Erdgeschosswohnungen zugeordnete Terrassen. Die Außenräume stehen der gesamten Siedlungsgemeinschaft zur Verfügung, stehen allen Bewohnern gleichermaßen zur Benutzung offen. Eine Ausnahme bilden wiederum die Reihenhäuser mit Garten und Vorgarten an der "Schlichternheide", was jedoch darin begründet ist, dass sie den Übergang zu der "Grauen Siedlung" und der "Roten Siedlung" herstellen.

Grundelement der Außenraumgestaltung sind die Gebäude selbst. Sie bilden Hausgruppen, indem sie durch ihre senkrecht gegeneinander versetzte Lage den zwischen ihnen befindlichen Raum umgrenzen. Die weitere Gliederung der Außenräume findet bezogen auf die einzelnen Gebäude und die von ihnen gebildeten Gruppen statt.

Abseits der Straßen wird das Bild der Siedlung geprägt durch schlichte Rasenflächen, die durch Baum- und Gebüschgruppen unterteilt werden. Sie gliedern den Außenraum, den menschlichen Bedürfnissen entsprechend, in kleinere überschaubare Bereiche. So entstehen z.

B. geschützte Sandkistenecken mit Sitzbänken. Weiterhin werden besonders Gebüschgruppen dazu genutzt, den Außenbereich zum Straßenraum hin abzugrenzen, einen Sichtschutz zu den für jeweils mehrere Häuser angelegten, von einer niedrigen Ziegelsteinmauer umgebenen Mülltonnenplätzen zu bilden oder Eingangsbereiche zu den Wohngebäuden zu schaffen. Dieser bewusst gestaltete Außenraum geht langsam über in den die drei größeren Siedlungsgruppen „Wildgarten“, „Im Winkel“ und „Im Kreise“ verbindenden Heidewald.

Der kleine Heidewald und der in der Siedlung selbst befindliche Baumbestand sind noch vom ursprünglichen Waldgebiet erhalten, in das die Siedlung hineingebaut wurde. Das Heidewäldchen verbindet über ein Fußgängerwegenetz die drei Siedlungsgruppen miteinander und lädt zu erholsamen Spaziergängen ein.

Ein Spielplatz für Kinder ist am Wildgarten zwischen den Hausgruppen Wildgarten 1 - 7, 15 - 19 und der Roten Siedlung (Jägerweg) ausgewiesen.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Das vorhandene Netz öffentlicher Straßen reicht zur Erschließung voll aus, zumal weitere Bebauung für Wohnzwecke nicht möglich ist. Es wird vervollständigt von den privaten Wegen zu den einzelnen Baukörpern sowie durch die Waldwege in den gliedernden großen Grünflächen. Bei den Reihenhauserzeilen durch die schmalen Wege zwischen den dort üblichen Gartenzäunen, um die rückwärtigen Teile sonst ganz gefangener Gärten zu erreichen.

Deshalb soll bis auf eine umzubauende Einmündung an diesem Straßennetz keine Veränderung festgesetzt werden. Nur Ecke Lange Reihe / Schlichternheide wird vorgesehen, die schräge Trasse einer Kurvenabkürzung Richtung Südwesten zu kassieren und an ihre Stelle vermehrt Begleitgrün und öffentliche Pkw-Parkplätze treten zu lassen. Beiderseits dieser Stelle sollen außerdem zusätzliche Stellplätze als Ergänzung der öffentlichen Parkstände zulässig werden. Weitere Auswirkung dabei wird sein, dass eine Fahrbahnüberquerung weniger besteht und zwei vorher dicht aufeinanderfolgende "von-rechts-Fahrbahnmündungen" zusammenfallen können.

Zur Erfüllung der gestiegenen Anforderungen an die Anzahl der Stellplätze werden sieben Gemeinschaftsgaragen-Standorte mitsamt ihren Größen festgesetzt. Die dabei vorgesehenen Breiten ergeben sich durch die Maßkette 6,0 plus 8,0 plus 6,0 m = 20,0 m aus zweimal Garagentiefe und dazwischenliegender Fahrfläche, die Längen sind Vielfache von 3,0 Metern. Zufahrten und Innenflächen haben sich nach der Ausweisung zu richten, dass nur wasserdurchlässiges Material zulässig ist. In diesem nicht jungen Wohngebiet mit rd. 320 Wohnungen gibt es nicht eine einzige Garage.

Alle bis auf die nordöstlichste Gruppe haben Anschluss über private Wege (Flächen mit Geh-, Fahr- und ggf. Leitungsrechten - z.B. für Elt-Versorgung -) zum öffentlichen Straßennetz. Nur dort wird angestrebt, anstelle eines erneuten Umbaus der Einmündung von Weg 14/404, der noch dazu von Hecken eingeengt ist, die benachbarte befestigte Stellplatzfläche des "Soldatenheims" mitbenutzen zu können. In der Textlichen Festsetzung Nr. 2.2 wird festgesetzt, dass diese Verbindungswege und auch die "Höfe" der Gruppen nur wasserdurchlässig befestigt werden dürfen, abgesehen von den Anschlussabschnitten an ihren Einmündungen in die Straßen.

4.3. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die technische Infrastruktur der Gemeinde entspricht in allen Bereichen den gesetzlich geforderten Standards und Anforderungen. Das Wohngebietes wird aus technischer Sicht bereits ausreichend versorgt.

Die Abwasserbeseitigung wird zentral durch den Abwasserverband Matheide sichergestellt. Das anfallende Oberflächenwasser wird an Ort und Stelle versickert, weil das der Untergrund aus Sanden und der Grundwasserspiegel erlauben. Auf den § 10 und § 136 Niedersächsisches Wassergesetz wird hier besonders hingewiesen.

Die Stromversorgung und die Versorgung mit Frischwasser erfolgt durch die SVO (Stromversorgung Osthannover).

Die Erdgasversorgung erfolgt durch die Avacon AG.

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt durch die Deutsche Telekom.

Der bestehende Trafoplatz inmitten der Grünflächen wird als solcher ausgewiesen, dabei das anscheinend nördlich überbaute Flurstück 14/78 um vier Meter für die "Versorgungsfläche" erweitert.

4.4. Zustand von Natur und Landschaft, Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit

4.4.1. Landschaftsstruktur und Geländere relief

Das Gebiet Faßberg liegt in der naturräumlichen Region „Lüneburger Heide - Wendland“ in der naturräumlichen Einheit „Südheide“. Die spezielle Landschaftseinheit dabei ist das „Lüßplateau“, es umfasst im wesentlichen die meist welligen Sanderflächen im Norden des Landkreises Celle. Landschaftsprägend sind heute außerhalb der Siedlungsflächen großflächige Nadelholzforste, in denen überwiegend Kiefern bestandsbildend sind. Diese Kiefern prägen vielfach, heute als Solitäre und Gruppen die allerseits für alle Anwohner, öffentlich zugänglichen Grünanlagen. Das „Einfügen der Siedlung“ in die damals geschlossenen Waldstrukturen; damals reiner Kiefernforst, ist heute noch klar nachvollziehbar.

Die ursprünglich natürlichen Waldgesellschaften vor der Verheidung dieser Landschaftseinheit sind Eichen-Birkenwälder trockener bis mäßig feuchter Ausprägung. Auch die heutige potentiell natürliche Vegetation (hpnV), die sich ohne Eingriff des Menschen unter den jetzt vorhandenen Boden- und Klimabedingungen einstellen würde, tendiert in Richtung Eichen-Birkenwald mit Kiefernanteilen begleitet von bodensaurer Zwergstrauchschicht.

Die Höhenlage des Raumes liegt um 70,0 m über NN. Daraus wird deutlich, dass sich das Gebiet zum Umfeld, schon von altersher weder durch eine besondere Exponierung auszeichnet, noch ein bewegtes Geländere relief zeigt.

Das gesamte Plangebiet stellt sich heute als innerstädtischer, stark durchgrünter Siedlungsteil dar, der dem damaligen Grundkonzept von SCHWAGENSCHIEDT, „...den Zusammenhang von Natur und Bebauung zu wahren....“, folgt.

Die vier Hauptgruppen der in sich gemeinschaftsbildenden Wohnareale beeindrucken auch heute noch durch Gemeinsinn, Funktionalität und geschlossene Ein- und Durchgrünung.

Eine Ausnahme im Plangebiet bildet die Sicht auf die Reihenhausparrzellen südwestlich der Straße „Schlichternheide“.

4.4.2. Boden und Geologie (Bodengenese)

Die oberflächennahen Schichten des Plangebietes (im Lüßplateau) werden ausschließlich aus eiszeitlichen und nacheiszeitlichen sandigen Sedimenten aufgebaut. Der nördliche Teil des Landkreises wurde zunächst im wesentlichen während der Hauptvereisung (Saale-Eiszeit) geprägt, bei der vor ca. 230000 Jahren die Eismassen von Skandinavien aus bis an die Mittel-

gebirge vordrangen. Beim Abtauen des Eises wurden insbesondere Geschiebemergel, Sande und Kiese abgelagert, die flachwellige Grundmoränenplateaus bildeten. Heute sind die Böden im Gebiet generell, antropogen-bedingt m.o.w. überprägt. Eine relative „Ungestörtheit“ der Bodenschichten besteht in den geschlossenen Gehölzgruppen der Grünzüge.

4.4.3. Klima und Luft

Das Plangebiet liegt innerhalb der besiedelten aber stark eingegrünt Ortslage. Der Bereich im Norden des Landkreises Celle liegt im Übergangsklima mit einer vergleichbar hohen Zahl an Sommertagen pro Jahr, mit durchschnittlichen Niederschlägen um 680 mm (Mittelwert des Zeitraums von 1931-1960).

Das Mikroklima wird durch die Wirkung der ausgedehnten Kiefernforstes im Umfeld von Faßberg und den leichten Sandboden modelliert. Vor allem die Temperaturen im Sommerhalbjahr erreichen höhere Werte als in anderen Gebieten, da sich die sehr leichten Sande schnell erwärmen. Die Schwankungen von Temperatur und Luftfeuchte in ihrem Tagesgang sind relativ hoch.

Die Luft ist trotz der siedlungsbedingten Nutzung (Wohnen, Anliegerverkehr) im Gebiet als eher schadstoffarm zu bezeichnen. Die Belastungen durch den Verkehr entlang der Anlieger- und Nebenstraßen sind zu vernachlässigen, da die Verkehrsdichte gering ist.

4.4.4. Wasser/Hydrologie

Die nachfolgend dargestellten Verhältnisse sind durch ca. 60-jährige Siedlungsgeschichte im engeren Plangebiet verändert.

Im Untersuchungsraum befinden sich keinerlei natürliche, stehende oder fließende Gewässer. Das zu untersuchende Gebiet ist laut RROP des Landkreises Celle für die Wassergewinnung nicht gesondert dargestellt.

Als Grundwasserleiter sind im Untersuchungsraum vor allem die pleistozänen Sand- und Kiesablagerungen von Bedeutung, die hier außerhalb von Verkehrs- und Wohnräumen, noch vorhanden sind.

Innerhalb der sandig-kiesigen Schichten sind noch gering grundwasserleitende Geschiebelehme/-mergel eingelagert, die eine Gliederung in verschiedene Grundwasserstockwerke bewirken. Generell ist das gesamte Gebiet als grundwasserferne Geest einzustufen.

Die Grundwasserfließrichtung ist hier großräumig nach Südwesten und Westen in das Einzugsgebiet der Örtze gerichtet (nach Isohypsenplan des Wasserwirtschaftlichen Rahmenplanes).

4.4.5. Vegetation und Biotoptypen

Der Bereich des Plangebietes kann als innerstädtisches, lockerbebautes Siedlungsgebiet mit hohem Grünanteil, welches generell durch den öffentlichen Charakter aller Grünflächen bestimmt ist, bezeichnet werden.

Die Gesamtanlage drückt einerseits Naturverbundenheit, und andererseits auch die Zweckbezogenheit und Weitsicht des Planers aus. Dieses wird ermöglicht durch die wohl durchdachte Situierung von Wohngebäuden zu einander, mit einerseits ungestörtem Blick auf die einbindende „Waldzone“ und andererseits in die zentrale gepflegte Grünanlage mit Erschließung und Spielplatz.

Die öffentlichen Grünanlagen sind im wesentlichen durch 2 unterschiedlich-funktionelle und/oder Biotopbereiche gekennzeichnet:

- **Die offenen, den Wohngebäuden vorgelagerten Scherrasenflächen mit Solitären und kleinen Baumgruppen.** Diese Zonen schließen direkt an die Erschließungsanlagen an, und nehmen Freizeitflächen, Treffpunkte und Spielplätze in sich auf. Die Pflegeintensität ist hoch, sie besteht im wesentlichen aus regelmäßiger Gehölzpflege und Rasenschnitt.

Sie werden im Sinne der verschiedenen Nutzungen stark begangen und bespielt. Ähnliche Strukturen besitzen 3 kleine geometrische Verkehrsinseln hinsichtlich der Rasenflächen und im Baumbestand. Die solitären Einzelbäume werden überwiegend aus standortheimischen Arten gebildet (vorrangig Waldkiefer, Hainbuche, Stieleiche, Esche, Eberesche, Birke, Spitz- und Bergahorn, Vogelkirsche), Fremdarten sind dabei untergeordnet (z.B. Silberahorn, Simonspappel).

- **Die ökologisch bedeutsamste, relativ naturnahe Grünanlage im Gebiet, als geschlossener Gehölzbestand**, liegt einerseits zentral und ergibt gleichsinnig, mit seinen auslaufenden Zügen, auch die äußere Großgrün-Einbindung der 4 Wohnkomplexe. Diese waldähnliche Struktur ist im Inneren durch fußläufige Verbindungen erschlossen und bleibt in ihrer Funktion und grundsätzlichen Ausdehnung auch nach den zu erwartenden Veränderungen erhalten. In Folge der Umsetzungen nach dem rechtskräftigen B-Plan sind Beeinträchtigungen durch die Errichtung von Garagenhöfen und notwendigen teilversiegelten Zufahrten im Grünbestand zu erwarten. Der Gehölzbestand wird derzeit noch dominierend durch Kiefern und im Unterwuchs durch die sich ausbreitende Spätblühende Vogelkirsche (*Prunus serotina*) gebildet. Im jungen Aufwuchs, in der Strauchschicht, wird durch Sukzession ein Eintrag von Eberschen, Spitzahorn und Birken deutlich. Hervorstechende ältere Gehölzstrukturen oder einzelnes Starkholz fehlt jedoch in dieser Grünzone, überwiegend befindet sich schwaches oder max. mittleres Baumholz im Bestand.

Eine Ausnahme im Plangebiet bilden die bereits eingangs genannten Reihenhauspärzellen südwestlich der Straße „Schlichternheide“. Sie besitzen schmalgeschnittene private Hausgärten, die jedoch durch keine konkrete Planung beansprucht werden.

Die Bestandsaufnahme der prägenden Baumbestände, d.h. der Solitäre und Baumgruppen und der geschlossenen Gehölzanlagen erfolgt im April 1999.

5. Planungen übergeordneter Stellen

(gemäß § 1 Abs. 4 BauGB)

Das RROP¹ beschreibt Faßberg als „Gemeinde mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“.

Damit hat die Gemeinde die Aufgabe der „Sicherung und Entwicklung von über den eigenen Bedarf hinausgehenden Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Bevölkerung“.

Weitere Festsetzungen werden vom RROP für das Plangebiet nicht getroffen.

Laut Landschaftsrahmenplan Landkreis Celle gehört das Plangebiet zur Landschaftseinheit des Lüßplateaus. Schutzgebietsfestsetzungen sind für das Plangebiet nicht getroffen.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

(gemäß § 8 Abs. 2 BauGB)

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Faßberg ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet mit der Festsetzung eines Denkmal geschützten Ensembles mit einer durchschnittlichen GFZ von 0,3 sowie öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Durch den Bebauungsplan Faßberg Nr. 8 „Schwagenscheidt Siedlung“ ist keine abweichende Flächendarstellung geplant.

Im weiteren Verfahren wird parallel eine Entlassung der Reihenhäuser an der Schlichternheide aus dem denkmalgeschützten Ensemble angestrebt.

¹ Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle 1993

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes und deren Begründung

(gemäß § 9 Abs. 1 und § 30 Abs. 1 BauGB)

7.1. Art der baulichen Nutzung

In den WA-Gebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen.

Andere, auch sonst ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Die obigen Festsetzungen entsprechen der bestehenden Nutzung und sollen diese manifestieren. Aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht sind keine Änderungen erwünscht.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

In den WA1-Gebieten ist die Grundfläche der Bestandsgebäude = GRZ einzuhalten.

Zur Errichtung der Sammelgaragen bzw. deren Zufahrten in den Gebieten nördlich der „Schlichternheide“ ist eine Überschreitung der unter § 3.4.1 der Örtlichen Bauvorschriften genannten Form zulässig.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl für versiegelte Hauszuwegungen ist in der ursprünglichen, nicht umgebauten Größe zulässig.

Abweichungen sind nicht zulässig.

Im WA2-Gebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung ist nur an Reihenendhäusern zur Errichtung von Kfz-Einstellanlagen und deren Zuwegung zulässig

7.2.1. Geschossflächenzahl

In den WA1-Gebieten wird die Geschossflächenzahl auf die doppelte Grundfläche der Bestandsgebäude mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Im WA2-Gebiet wird die GFZ auf 0,3 festgesetzt.

7.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

7.3.1. Bauweise

In allen WA-Gebieten gilt die offene Bauweise.

In den WA1-Gebieten sind Einzelhäuser entsprechend der bestehenden Bebauung zulässig.

Im WA2-Gebiet wird zusätzlich die Festsetzung „Hausgruppe“ getroffen.

Die offene Bauweise wird gewählt, da diese der Bestandsbebauung des denkmalgeschützten Ensembles entspricht.

7.3.2. Baulinien und Baugrenzen

In den WA1-Gebieten verlaufen die Baugrenzen entlang der Außenwände der bestehenden Einzel- und Doppelhäuser, in der ursprünglichen nicht veränderten Form.

Für Anbauten gemäß der Örtlichen Bauvorschrift § 3.3 ist eine Überschreitung in der dort genannten Form zulässig.

Im WA2-Gebiet werden 20 m tiefe Baufenster festgelegt, dessen straßenzugewandte / nördliche Seite als Baulinie festgesetzt wird. Die Breite der Baufenster richtet sich nach der Breite der Bestandsbebauung und wird genauso wie die straßenabgewandte/südliche Seite als Baugrenze festgesetzt.

7.4. Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen

Diese sind weitgehend bereits in den vorangehenden Abschnitten "7.2 und 7.3" beschrieben, weil sie in diesem besonderen Fall in den WA1-Gebieten eng mit GRZ und GFZ verzahnt sind. Es erfolgt deshalb hier nur Beschreibung und Begründung der zeichnerisch dargestellten Flächen:

Die im Normalfall eines Bebauungsplanes auch mittels der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen zur Festlegung der überbaubaren Teile von Grundstücken werden hier nur vom Text erfasst und ausgewiesen. Sie verlaufen genau an den Außenseiten der vorhandenen, durch tunlichst keinerlei Anbauten zu verändernde Wohnhausgrundflächen. Sie dort noch gesondert einzuzichnen, ist deshalb entbehrlich. Selbst im Falle, dass eins dieser Ensemblebestandteile, wie es heißt: "bis auf die Grundmauern" niederbrennt, lässt sich die ehemalige "überbaubare Fläche" einwandfrei wiederfinden. Aus dem gleichen Grunde kann, auch auf die bei Baudenkmälern angebrachten zwingenden Baulinien verzichtet werden.

Die inzwischen zugestandenen Balkonanbauten werden in der Textfestsetzung berücksichtigt, indem auf die laut TEIL 2 (ÖBV) künftig erlaubten Balkone hingewiesen wird.

In den WA2-Gebieten dürfen Carports, Garagen und sonstige Nebenanlagen sowie deren Zuwege auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

7.5. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. BauGB

7.5.1. Garagen

Die Errichtung von Garagen in den WA1-Gebieten sowie den umliegenden Grünflächen ist nicht zulässig. Die geplanten Sammelgaragen werden in den privaten Grünflächen errichtet. Eine Störung der „Ensemblewirkung“ wird so wirksam vermieden.

7.5.2. Zufahrten

Die Zufahrten zu den Sammelgaragen in den WA1-Gebieten und den umliegenden Grünflächen werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einer Breite von 4,50 m abgesichert.

Der überwiegende Teil des anfallenden Oberflächenwassers ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Auf § 14 NBauO wird verwiesen.

7.6. Gebäude und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die Ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den WA-Gebieten Räume zulässig.

7.7. Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO

7.7.1. Haustürüberdachungen

Ausnahmsweise dürfen in den WA1-Gebieten Haustürüberdachungen mit einer Breite, orientiert an der Haustür plus höchstens 50 cm je Seite als Pultdächer mit einer Neigung von 25° angebracht werden.

Die Örtliche Bauvorschrift § 3.3.2 ist zwingend zu beachten.

7.7.2. Balkone

In den WA1-Gebieten dürfen vor den Gebäuden freistehende Balkone errichtet werden. Es sind nicht mehr als 2 Balkone je Gebäude zulässig und diese sind nur einheitlich auf einer Hausseite im Fassadenbereich „Wohnzimmerfenster“ zulässig.

Die Örtliche Bauvorschrift § 3.3.2 ist zwingend zu beachten. Sonstige Nebenanlagen sind nicht zulässig.

7.7.3. Versorgungsnebenanlagen

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den WA-Gebieten und den Grünflächen nur mit Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Celle) zulässig.

7.8. Grünflächen gemäß § 9 NR. 15 BauGB

Die privaten Grünflächen werden als Parkanlagen festgesetzt, in denen sich nicht klar abgegrenzte Spielplatzflächen für die Anwohner befinden.

Die vorhandenen Pflanzen sind zu pflegen und bei Abgang gleichwertig mit heimischen Arten aus nachfolgender Artenliste zu ersetzen.

Artenliste für Gehölze im Naturraum Faßberg:

- Hochstämme oder Heister ohne Ballen möglich:

Acer campestre (Feldahorn)

Fagus sylvatica (Rotbuche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Tilia cordata (Winterlinde)

Empfehlungen für alte standortheimische Obstsorten*

- Hochstämme oder Heister mit Ballen:

Betula pubescens (Haarbirke)

Betula verrucosa (Hängebirke)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Quercus robur (Stieleiche)

- Sträucher: (bevorzugt blüten- und fruchttragende Gehölze):

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Corylus avellana (Haselnuss)

Crataegus monogyna (Weißdorn)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt)

Prunus spinosa (Schlehe)

Prunus padus (Traubenkirsche)

Rhamnus frangula (Faulbaum)

Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)

Rosa canina (Hundsrose)

Salix caprea (Salweide)

Salix aurita (Öhrchenweide)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

- sparsamer Einsatz von Immergrünen; Koniferen ist denkbar:
Juniperus communis (Gemeiner Wacholder, Säulenform)
Pinus sylvestris (Waldkiefer)

Für je 50 m² neu versiegelte Bodenfläche zur Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen und –garagen ist ein standortheimischer mittel- bis großkroniger Laubbaum aus oben stehender Artenliste an geeigneter Stelle innerhalb der Freiflächen, vorzugsweise zur Eingrünung der neu geschaffenen Stellflächen für KFZ zu pflanzen.

Die umfangreichen Flächen zwischen den vier Hauptgruppen der von Mehrfamilienhäusern gebildeten „Raumgruppen“, in denen waldähnlicher Baum-, Strauch- und Bodenbewuchs vorliegt, durchzogen von ungeplant entstandenen Fußwegen, sind schon im Flächennutzungsplan nur als Nachvollzug der gegebenen Situation eingezeichnet worden. Diese Abgrenzungen zu den "Baugebieten" werden jetzt im verbindlichen Bauleitplan mit einigen eindeutigen geometrisch definierten und bemaßten Linien ausgewiesen. Denn die andere Alternative, die Gesamtfläche als WA zu sehen und jene Bewuchsflächen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB darüberzulegen, erscheint wegen der Größenverhältnisse nicht angemessen. Auch die im Flächennutzungsplan trotz fehlender näherer Zweckbestimmungsangabe so gewählte Darstellungsweise legt diese Festsetzung nahe. Die etwas genaueren und nach Feldvergleich und Heranziehung einer jüngeren Luftbildvergrößerung festgestellten Begrenzungen von Baum- und Strauchrändern sind durch die auf Bauland mögliche Ausweisung von Flächen mit zu erhaltendem Bewuchs festgehalten worden. Dem widerspricht auch nicht die für die GGa-Gruppen vorgenommene, nun wieder exakt mit Winkeln und Maßen ausgestattete selbständige Flächenausweisung von "Flächen für Gemeinschaftsanlagen", weil sie für den damit verbundenen Eingriff versehen ist mit obligatorischen Zusatzpflanzungen an bisher minder wertvoller "Landschafts"-Stelle.

Siehe hierzu auch die ursprüngliche Planungsintention unter Punkt 4.1.1 der Begründung.

An einigen Punkten ist auch von der Eintragung zu erhaltender Einzelbäume Gebrauch gemacht worden. Sie werden aber nicht wie am Verfahrensanfang angekündigt per Einmessungs-Sonderzeichnung nachvollziehbar exakt mit Artangaben und Stammdurchmesser versehen dargestellt, denn auch sie gehören als prägende Bestandteile der Freiflächen zum bereits unter Erhaltungsschutz stehenden Gesamtdenkmal.

Alle Grünflächen, einschließlich des Kinderspielplatzes an der Nordostseite, sind private Flächen, jedoch uneingezäunt und den Bewohnern frei zugänglich. Stellenweise sind quasi selbstgestaltete Sitz-/Grill-Plätze anzutreffen.

7.8.1. Bäume

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Bäumen derselben Art zu ersetzen.

7.9. Sichtdreiecke

Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Einrichtungen, einschließlich Bewuchs, in mehr als 0,80 m Höhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Straßenbelages, unzulässig. Einzelbäume mit Kronenansatz höher 3,0 m über Fahrbahnmitte sind in den Sichtfeldern sowohl auf Straßen- als auch auf Grundstücksflächen zulässig.

7.10. Nachrichtliche Übernahmen

1. Fast das gesamte Plangebiet gehört zu der dem Denkmalschutz unterliegenden Gesamtanlage „Schwagenscheidt-Siedlung“, einem Ensemble mit architekturgeschichtlichem Wert (die vom Flurstück 14/202 erfasste Teilfläche und die Flurstücke 14/247, 14/248, 14/249, 14/250, 14/251, 14/252, 14/339, 14/405, 14/407, 14/408, 14/409, 14/410, 14/411, 14/412, 14/413, 14/414, 14/415, 14/416, 14/258, 14/279, 14/280, 14/281, 14/282, 14/283, 14/284, 14/285, 14/286, 14/287, 14/288, 14/289, 14/290, 14/291, 14/292, 14/293, 14/294, 14/295, 14/296 und 14/297 gehören nicht dazu). Grundlage: Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 31. Mai 1996 –; Zitat daraus (§10): (1) Einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer
 1. ein Kulturdenkmal zerstören, verändern, instandsetzen oder wiederherstellen,
 2. ein Bau- oder Bodendenkmal oder einen in § 3 Abs. 3 genannten Teil eines Baudenkmals von seinem Standort entfernt oder mit Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen,
 3. die Nutzung eines Baudenkmals ändern oder
 4. in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will.
2. Das gesamte Plangebiet liegt im 6 km-Schutzbereich des Flugplatzes, in dem Höhenbeschränkungen bestehen (maximale Bauhöhe = 98,50m üNN) – auch für Baukräne, Gerüste u.ä., und in dem mit Immissionen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist. Grundlage ist das Luftverkehrsgesetz i.d.F. vom 14.01.1981, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.1993 (GVBl. I S. 21/23)
3. Teile des Baugebietes Ecke „Lange Reihe“ / „Im Kreis“ liegen innerhalb der Schutzzone für die Telekom-Richtfunkstrecke Nr. 259, in der die zulässigen Bauhöhen auf höchstens 92,00 m üNN beschränkt sind – das entspricht rund 22 m über Gelände.

Fernmeldeanlagen der Telekom sind besonders zu beachten. Arbeiten in Kabelnähe und sonstige Erschließungsvorhaben sind rund 6 Monate vor Baubeginn schriftlich dem zuständigen Fernmeldeamt mitzuteilen (Grundlage: Telekommunikations-Gesetz vom 25.07.1996, veröffentlicht am 31.07.1996)

7.11. Erläuterungen zur Örtliche Bauvorschriften

Siehe Begründung der Örtlichen Bauvorschrift im Anhang der Begründung **Teil 2 - Örtliche Bauvorschriften.**

Siehe auch Pkt. 5.1.1 der Begründung.

8. Städtebauliche Daten

Bezeichnung der Fläche:	Fläche [m²]	Anteil [%]
Größe des Geltungsbereiches = Bruttobauland	150.980	100,0
Nutzung des Geltungsbereiches:		
• Grünflächen / Flächen für Neuanpflanzungen	46.737	31,0
• Nettobauland	80.315	53,2
• Garagenflächen	5.095	3,4
• Verkehrsflächen	18.626	12,3
• Versorgungsfläche	207	0,1
Summe:	150.980	100,0

Aufschlüsselung der Nutzung:		
Grünflächen / Flächen für Neuanpflanzungen	46.737	31,0
Bauflächen	(80.315)	53,2
- Siehe Textliche Festsetzungen		
Garagenflächen	5.095	3,4
Verkehrsflächen	(18.626)	12,3
- vollversiegelt	14.246	9,4
- teilversiegelt (F+R, Parkplätze)	4.380	2,9
Versorgungsfläche	207	0,1
Summe:	150.980	100,0

9. Auswirkungen des Bebauungsplanes und Abwägung der betroffenen Belange

9.1. Auswirkungen auf öffentliche Belange

9.1.1. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Es ist nur eine geringe negative Beeinflussung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten, da sich die Garagenhöfe oder Carports in den bestehenden Grünbestand optisch gut einfügen werden. (vgl. hierzu auch Auswirkungen auf Umweltbelange...)

9.1.2. Belange der Wirtschaft

Kein Einfluss, da keine neuen Gebäude errichtet werden.

9.1.3. Belange des Verkehrs

Das Plangebiet ist schon vollständig erschlossen und bedarf keiner Änderung.

9.1.4. Ver- und Entsorgung

Die technische Infrastruktur ist bereits im ausreichenden Maße vorhanden und muss für die eventuellen noch zu bebauenden Grundstücke ebenfalls nicht erweitert werden.

Die vorhandenen alliierten Luftbilder zeigen eine Bombardierung innerhalb des Planungsgebietes.

Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sind, von denen eine Gefahr ausgeht. Aus Sicherheitsgründen wird eine Oberflächensondierung empfohlen.

Für eine solche Gefahrenforschungsmassnahme ist die Gefahrenabwehrbehörde zuständig (RdErl. d. MU vom 08.12.1995 - Nds. MBI. Nr. 4/96, Seite 111). Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Bezirksregierung zu benachrichtigen.

Von dort aus werden sie dann im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten auf Kosten des Landes geräumt.

9.2. Auswirkungen auf private Belange

Die Belange der Bürger oder hier auch der Wohnungsgesellschaft sind in einem denkmalgeschützten Ensemble sachgemäß natürlich stark betroffen. Die umfangreichen gestalterischen Vorschriften dienen jedoch der Konsensbildung mit den Genehmigungsbehörden. Sie sind daher als Erleichterung der Bürger bei zukünftigen Um- und Anbaumaßnahmen zu sehen.

9.3. Auswirkungen auf Umweltbelange, Umweltverträglichkeit

➤ Vorab-Einschätzung:

Alle zu erwartenden Veränderungen in der Schwagenscheidt-Siedlung erfolgen im geschlossenen Siedlungsraum von Faßberg, jedoch innerhalb öffentlicher Grünzüge des Wohngebietes.

Durch den Bebauungsplan sind dadurch negative Veränderungen, d. h. Einschnitte in den öffentlichen Grünzonen zu erwarten.

Durch die geplante Anpassung an heutige Wohn- und Nutzungsbedürfnisse in der Schwagenscheidtsiedlung, durch die Errichtung von Garagen oder gesonderten Nebengebäuden, führt dies zu erhöhten Überbauungsgraden und zu Verlusten im vorliegenden Gehölzbestand der Grünanlagen. Die Umsetzung der Planung lässt demzufolge vor allem negative Wirkungen für die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften sowie den Schutzgutkomplex Boden-Grundwasser-Klima erwarten.

Im eng gezogenen Bereich der geplanten Garagenhöfe mit den entsprechenden Zuwegungen, kann die ökologische Wirkung im Vorfeld der Umsetzung als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft werden (Eingriff i.S.d. § 7 NNatG). Aus diesem Grunde werden Darstellungen zur Quantifizierung des Eingriffs und von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen, i.S.d. § 1a BauGB, im B-Plan notwendig.

Eine Ausgleichsmöglichkeit kann z.B. über die Pflanzung von standortheimischen Solitären und /oder regionaltypischen Obsthochstämmen. An geeigneter Stelle in den offenen Grünanlagen erfolgen. Einerseits gilt dies für wohlüberlegte Neupflanzungen und für den Ersatz von Abgängen überalterter und kranker Gehölze. Von einer strengen Straßenzeilenbepflanzung sollte im Gebiet abgesehen werden, da sich diese Anlageform vor Ort nicht eignet. Die heute noch im Bestand vorhandenen, gekennzeichneten Bäume (Solitäre) sind nach Möglichkeit zu erhalten und während angrenzender Bauarbeiten zu schützen, da sie der insgesamt denkmalgeschützten Wohnsiedlung, in großen Teilen der Innenhöfe, ihren unverwechselbaren Charakter verleihen.

➤ Betroffene Schutzgüter / Funktionen und Werte:

Der Naturhaushalt im Siedlungsbereich wird auf jetzt noch bestehenden Grünflächen in einer Größenordnung von ca. 6.800 m² (als Summe von 5.095 m² für Gebäude + 805 m² teilversiegelt für Zuwegungen), ganz allgemein negativ beeinträchtigt.

Auf diesen überbaubaren Flächen und den teilversiegelten Wegen erfolgt damit ein deutlich messbarer Eingriff, so dass dort ein einfacher, allgemeiner Wertstufenverlust eintritt (vergl. nachfolgende Tabelle).

Um zu einer Gesamtbewertung der Ausgangssituation zu gelangen, wurde eine **allgemeine ökologische "WS 2"** im Verfahren nach BREUER (NLÖ 1994; derzeit hier mäßig frequentierte, öffentliche Grünanlagen) ermittelt.

Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter im Einzelnen sind nach den "Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Hsg.: Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Januar 1994 und "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen", Hsg.: NLÖ Sept. 1994) in Form von Wertstufen aufgelistet und entsprechend den auftretenden Beeinträchtigungen in "keine erhebliche Beeinträchtigung" (KEB) bzw. "erhebliche Beeinträchtigung" (EB) eingestuft (s. nachfolgende Tabelle).

Die Umsetzung des Bebauungsplanes beeinträchtigt den Naturhaushalt in verschiedenen Punkten, wie sie die folgende Tabelle wiedergibt:

Betroffenes Schutzgut	auf einer Fläche-Biototyp in Anteilen der Überbauung / Versiegelung	Bewertungskriterium	Allgemeine Wertstufe vor dem Eingriff	Gesamtbewertung nach dem Eingriff	Grad der Beeinträchtigung
Arten und Lebensgemeinschaften	Grünanlage auf <u>Ca. 6.800 m²</u>	Naturnähe und Vorkommen gefährdeter Arten	WS 2	WS 3	EB
Boden	Grünanlage auf <u>Ca. 6.800 m²</u>	Natürlichkeitsgrad	WS 2	WS 3	EB
Grundwasser (Wasser)	Grünanlage auf <u>Ca. 6.800 m²</u>	Natürlichkeitsgrad	WS 2	WS 3	EB bei allseitiger ökologischer Wasserbehandlung für Niederschlag auch KEB mgl.
Luft	Grünanlage auf <u>Ca. 6.800 m²</u>	Natürlichkeitsgrad	WS 1	WS 3	EB
Landschaftsbild	als allgemeine Wirkung im Eingriffsraum	Naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit	WS 2	WS 2	KEB
Summe	Grünanlage auf <u>Ca. 6.800 m²</u>	Verschlechterung für den Boden-Luft-Grundwasserkomplex und Arten und Lebensgemeinschaften um eine Wertstufe auf <u>6.800 m²</u>			<u>EB auf 6.800 m²</u>

KEB = Keine Erhebliche Beeinträchtigung, EB = Erhebliche Beeinträchtigung, WS = Wertstufe

Danach werden für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden/Grundwasser und Klima/Luft erhebliche Beeinträchtigungen (nach § 7 NNatG), auf den überbauten/versiegelten Teilen der betroffenen Fläche eintreten.

Nach dem ermittelten Umfang des Eingriffes nach BREUER (NLÖ, 1994) errechnet sich, folgende Ausgleichsforderung (i.S.d. Forderungen des § 10 NNatG):

Ausgehend von einer allgemeinen **Wertstufenverschlechterung um "1"** auf einem versiegelten und überbauten Bereich im Umfang von max. 6.800 m² nach Umsetzung der Planung.

- In der Summe ergibt sich für den Naturausgleich in Anwendung des Verfahrens nach BREUER (NLÖ, 1994), bei einer **Fakturierung mit 0,3** (z.B. naturnahe Gehölzpflanzungen vorausgesetzt), die Forderung eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen von 2.040 m² durch den Bebauungsplan abzusichern.
- Daneben steht dennoch weiterhin die Forderung nach Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Plangebiet selbst (z. B – Teilversiegelung, Versickerung von Niederschlägen, auch Erhalt von anrainenden Gehölzen, evt. Fassadenbegrünung der Garagen bei Freisicht).

- Hauptzielrichtung aller Maßnahmen ist dabei eine Verringerung von negativen Wirkungen, besonders auf den Schutzgutkomplex - “Boden und Grundwasser” und „Klima-Luft“ und einer Aufwertung hinsichtlich „Arten- und Lebensgemeinschaften“, nach Möglichkeit wiederum im Plangebiet selbst zu schaffen.
- Unbedingt sind in diesem Zusammenhang die bestehenden Möglichkeiten der Festsetzung von hochstämmigen Gehölzpflanzungen im Plangebiet selbst auszuschöpfen; so auf den Scherrasenflächen, Neuanpflanzung als Solitäre, mit einer Flächenwirkung von entsprechend dem geforderten Ausgleich auf $= 2.040 \text{ m}^2$.
- d.h. eine Absicherung des Ausgleichs sollte über Pflanzgebot n. § 178 BauGB in Verbindung mit dezentraler Niederschlagswasserbehandlung (entlang der Dach- und Wegflächen der Garagenhöfe als Freiflächen- oder Muldenversickerung) erfolgen.

Die Bepflanzung erfolgt unter Verwendung altansässiger Sippen von Bäumen und/oder regionaltypischer Obsthochstämme (vgl. der Pflanzliste in den Textl. Festsetzungen).

Die Umsetzung von ökologischem Ausgleich innerhalb der öffentlichen Grünflächen, erfolgt über das folgende Pflanzgebot nach § 178 BauGB:

“Für jede Versiegelung von ca. 50 m^2 Bodenfläche erfolgt, über die jeweiligen Eigentümer und Nutzer der Garagen mit Zuwegung, eine Pflanzung eines standortheimischen, mittel-großkronigen Laubbaumes oder eines hochstämmigen Obstbaumes an geeigneter Stelle innerhalb der Freiflächen. Die Zuweisung des Pflanzplatzes erfolgt innerhalb des Plangebietes durch die Gemeinde Faßberg”

Der notwendige Standardbedarf eines derartigen Solitärs lässt sich so auf etwa 50 m^2 beziffern. Auf diese Weise kann über die Pflanzung einer Gesamtzahl von 136 Bäumen der o.a. Zielstellung zum Ausgleich entsprochen werden.

Unabhängig davon sind die Grundsätze zu Minimierung/Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes selbst umzusetzen:

- Das anfallende Regenwasser von Dächern der Garagen und von Garagenzufahrten ist im dafür vorgesehenen Seitenraum zu versickern. Ein Nachweis auf Versickerungsfähigkeit ist dennoch vor dem zu führen.
- Die Zufahrten zu den Garagenflächen sind mit grobfugigen Materialien (Abflußbeiwert etwa 0,5) zu belegen.

Die folgende **Tabelle** zeigt abschließend eine Gesamtübersicht zum Eingriff, zu Vermeidung und Minimierung sowie zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (i.S.d. NNatG) im Wirkungsgefüge auf die einzelnen natürlichen Schutzgüter.

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen			
Vorhabenebene und Planung: – Bebauungsplan Faßberg „Schwagenscheidt Siedlung“ – Festsetzung von Garagenbauten im B-Plan – Eingriffsfläche 6.800 m²			
Voraussichtliche Beeinträchtigung Grad d. Beeinträchtigung (EB oder KEB)	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung	Wahl der Ausgleichsmaßnahme und Flächengröße i.V.m. dem Ausgleichsfaktor (nach BREUER, NLÖ 1994)	Notwendige Fläche, Art und Ort der Ersatzmaßnahme
Natur-/ Schutzgut: Arten und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen/ evt. gefährdete Pflanzen- und Tierarten)			
Hauptsächlich Beseitigung von Gehölz- und Rasenflächen, Freiflächen im Siedlungsraum: 6.800 m² ⇒ vor dem Eingriff WS 2 ⇒ nach d. Eingriff WS 3 = EB	Minimierung der Zahl und der Länge der Zuwegungen. Schutz der anrainenden Gehölzbestände. Ausgleich erforderlich.	Es verbleiben keine auszugleichenden erheblichen Beeinträchtigungen für dieses spezielle Schutzgut. Danach ergibt sich auch kein notwendiger Ausgleich für das genannte Schutzgut.	Keine erforderlich
Natur-/ Schutzgut: Boden			
Bodenversiegelung und Überbauung im Bereich von schwach 6.800 m² überprägtem Naturboden: 6.800 m² ⇒ vor dem Eingriff WS 2 ⇒ nach d. Eingriff WS 3 = EB	Minimierung des Versiegelungsgrades, Grobfugige Pflasterung auf Zufahrten und Stellplätzen. Minimierung der Zahl der Garagen und der Länge der Zuwegungen. Ausgleich erforderlich..	Danach ist ein Ausgleich für das Schutzgut notwendig: 6.800 m² x 0,3 = 2.040 m² als notwendige Ausgleichsfläche gefordert. Durch Verbesserung der Bodengenese im Bereich der naturnahen Pflanzungen (solitäre Gehölze) auf öffentlichen Grünflächen sind im Plangebiet 2.040 m² als standortgerechte Gehölzpflanzungen möglich. Es verbleiben damit keine externen Ersatzforderungen.	Ersatzmaßnahmen sind danach ebenfalls nicht erforderlich
Natur-/ Schutzgut: Wasser - hier Grundwasser			
Bodenversiegelung und Überbauung, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Überbauung und versiegelte Verkehrsfläche: 6.800 m² ⇒ vor dem Eingriff WS 2 ⇒ nach dem Eingriff WS 3 = EB	Minimierung des Versiegelungsgrades, platzsparende Bauweise, Grobfugige Pflasterung bei Zufahrten und Stellplätzen. Nutzung dezentraler Versickerungsmöglichkeiten an öffentlichen Verkehrsflächen und auf Einzelgrundstücken prüfen. Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, es verbleiben jedoch auszugleichende erhebliche Beeinträchtigungen.	Danach ist ein Ausgleich für das Schutzgut notwendig: 6.800 m² x 0,3 = 2.040 m² als notwendige Ausgleichsfläche gefordert. Der Ausgleich erfolgt gleichsinnig wie für das Schutzgut Boden und ist als Komplex zu betrachten: Dämpfung der Schadstoffmobilisierung und Schadstoffeinträge im Bereich der naturnah zu entwickelnden Gehölzpflanzungen. Positive Auswirkungen auf die Grundwasserqualität. Ein Ausgleich erfolgt damit auch hier innerhalb des Plangebietes, weiterer Ersatz ist danach nicht erforderlich.	Es verbleiben damit bei naturnaher Gehölzauswahl zur Pflanzung auf öffentlichen Grünflächen keine Ersatzforderungen.
Natur-/ Schutzgut: Luft (i.d.S. auch kleinklimatische Situation)			
Eine erhöhte Schadstoff- und Staubbelastung durch die Gebäude und Wege und Verkehrsaufkommen, gegenüber der Grünanlage auf 6.800 m². ⇒ vor dem Eingriff WS 1 ⇒ nach d. Eingriff WS 3 = EB	Minimierung des Versiegelungsgrades, platzsparende Bauweise und Verkehrsererschließung, in Kombination mit Grüngestaltung, Regenwasserbehandlung.	Danach ergibt sich ein notwendiger Ausgleich für das Schutzgut. Positive Auswirkungen auf den Lufthaushalt (Mikroklima) im Umfeld der naturnahen Pflanzungen als Schattenwirkung, Luftfilterung u.a. Es bestehen danach keine externen Forderungen. (...gleichsinnig wie oben)	Es verbleiben damit keine Ersatzforderungen

Fortsetzung der Tabelle

Voraussichtliche Beeinträchtigungen Grad d. Beeinträchtigung (EB oder KEB)	Maßnahmen zur Vermeidung Minimierung der Beeinträchtigung	Wahl der Ausgleichsmaßnahme und notwendige Flächengröße notwendiger Ausgleichsfaktor (nach BREUER,NLÖ 1994)	Notwendige Flächen- größe Art und Ort der Ersatzmaßnahme
Natur-/ Schutzgut: Landschaftsbild - nach Eigenart, Vielfalt, Naturnähe (auch Ursprünglichkeit des Ortsbildes)			
Durch die Einpassung der Garagen in den Grünbestand verschlechtert das Ortsbild nicht erheblich in diesem Teil von Faßberg. ⇒ vor dem Eingriff WS 2 ⇒ nach d. Eingriff WS 2 = KEB	Funktionsgerechte randliche Begrünung und angepasste Bauweise und Lage der Garagen und Verkehrswege sichern. Unter Umständen auch Wandbegrünung an Sichtflächen.	Daraus ergibt sich kein notwendiger Ausgleich für das Schutzgut. Grundbedingung ist jedoch das die strikte Eingrünung der Garagen beibehalten wird.	Ersatzmaßnahmen sind danach nicht erforderlich.
Allgemein über alle Schutzgüter = EB um max. eine Wertstufe auf <u>6.800 m²</u>	Qualitativ im Plangebiet	Orts- und zeitnah wirksame Ausgleichsmaßnahme auf einer Gesamtfläche von 2.040 m² im Plangebiet	
EB= Erhebliche Beeinträchtigung, KEB= keine erhebliche Beeinträchtigung, WS = ökologische Wertstufe WS 1 = ökologisch hochwertiger Zustand. WS 2 = mittlere ökologische Wertigkeit, bereits durch menschliche Nutzung stark überprägt. WS 3 = ökologische Funktionen kaum vorhanden, sehr starke, naturferne Überprägung.			

In der Gesamtsumme kann eine Kompensation für den natürlichen Schutzgutkomplex „Boden-Grundwasser/ Klima-Luft“ und über eine entsprechende Artwahl der Pflanzungen auch für „Arten und Lebensgemeinschaften“ erreicht werden.

Entsprechend der Bilanzierung nach BREUER (NLÖ, 1994) findet damit ein quantitativ und qualitativ hinreichende Kompensation aus naturschutzfachlicher (i.S.d. § 7-10 NNatG) und damit baurechtlicher Sicht, i.S.d. §§ 1 und 1a des BauGB statt.

10. Durchführung

In Abstimmung mit Gemeinde, unterer und oberer Denkmalschutzbehörden sowie den zuständigen Ministerium wurde ein erneutes Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt. Nach Einarbeiten der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan in das weitere Verfahren nach § 3 (2) BauGB gebracht. Nach dessen Durchführung wurden die entsprechenden Beschlüsse der einzelnen Gremien gefällt und dieser Bebauungsplan mit Textliche Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften zur Satzung beschlossen.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Faßberg diesen Bebauungsplan Faßberg Nr. 8 „Schwagenscheidt Siedlung“, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden Textlichen Festsetzungen sowie den Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Faßberg, 14.07.2000

gez. Radlanski
Bürgermeister

(Siegel)

gez. Salzmann
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 18.07.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 8 „Schwagenscheidt Siedlung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.02.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Faßberg, 14.07.2000

gez. Salzmann
Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte: Gemeinde Faßberg, Gemarkung Faßberg, Flur 2 und 3

Maßstab: 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 23.04.1990) 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, 22.03.2000

gez. Fiebranz
Vermessungsoberratsrat Katasteramt Celle

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 8 „Schwagenscheidt Siedlung“ wurde ausgearbeitet von

INFRA PLAN GmbH

Breite Str. 32A

29221 Celle

Tel. (05141) 9916930, Fax (05141) 9916931

Celle, 16.03.2000

gez. Krüger

Planverfasser

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 26.11.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.12.1999 bis einschließlich 07.01.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Faßberg, 14.07.2000

gez. Salzmann

Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.01.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Faßberg, 14.07.2000

gez. Radlanski
Bürgermeister

gez. Salzmann
Gemeindedirektor

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.08.2000
im Amtsblatt f.d.LK-Lkr. Nr. 12 bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.08.00 rechtsverbindlich geworden.

Faßberg, 04.09.00

Ger. Salzmann
Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Faßberg,

.....
Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Faßberg,

.....
Bürgermeister

Teil 2

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Präambel

Die Gemeinde Faßberg ist bestrebt, durch planerische und gestalterische Maßnahmen, das Ortsbild in dem o.g. Bereich so zu erhalten bzw. zu verbessern, dass die Grundideen, die der Errichtung des genannten Siedlungsteiles zugrunde liegen, nachvollziehbar bleiben. Es soll vermieden werden, dass die baulichen Anlagen und Grundstücke durch anstehende Maßnahmen derart umgeformt werden, dass ihr ursprünglicher Charakter nicht mehr nachvollzogen werden kann.

Um diese Ziele zu erreichen erlässt die Gemeinde Faßberg aufgrund der §§ 56, 97 und 98 der NBauO und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung die Örtliche Bauvorschrift.

Begründung

Die „Schwagenscheidt Siedlung“ ist nach § 3.3 NDSchG als Baudenkmal ausgewiesen worden und daher zu schützen und zu pflegen.

Die Bedürfnisse der Bürger hinsichtlich des zeitgemäßen Wohnens und Bauens wandeln sich mit der sonstigen Entwicklung der Gesellschaft. Die damit verbundenen Aktivitäten richten sich oft nach wirtschaftlichem und technischem Zweckdenken. Insbesondere bei baulichen Anlagen, die für die Bedürfnisse einer anderen Zeit geplant und errichtet wurden, fallen all jene Maßnahmen negativ auf, die Merkmale vermissen lassen, die dem architektonischen Grundkonzept zugrundeliegen. Deshalb sind diverse Regeln notwendig, die nachfolgend zusammengestellt sind:

Teil 1 – Allgemeine Vorschriften

1.0 Geltungsbereich

1.1 Die Örtliche Bauvorschrift gilt für die Wohnhäuser und Grundstücke in den WA1-Gebieten des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 8 „Schwagenscheidt Siedlung“.

1.2 Die Örtliche Bauvorschrift gilt für baugenehmigungspflichtige und nichtbaugenehmigungspflichtige Anlagen

2.0 Grundsätzliche Anforderungen

2.1 Bauliche Anlagen im Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschrift müssen auf die Eigenart des in der Begründung näher beschriebenen Ortsbildes, insbesondere hinsichtlich ihres Maßstabes, ihrer Größe, ihrer Gestaltung und ihrer farblichen Behandlung Rücksicht nehmen und dürfen nur nach Maßgabe der Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschrift ausgeführt werden.

Teil 2 – Besondere Vorschriften

§ 3.0 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

§ 3.1 Außenwände

§ 3.1.1 Alle sichtbaren Bauteile an vorhandenen Gebäuden sind in Form, Struktur, Farbe und Verarbeitungsart in der ursprünglichen Form zu belassen oder dieser anzugleichen. Zwecks Schutz der Außenwände sind Imprägnierungen dieser zulässig. Unzulässig sind jegliche Verkleidungen der Außenwände.

Begründung

Jede vom Original abweichende Änderung an Bauteilen mit Außenwirkung verändert Charakter und Erscheinungsbild der Gebäude und somit auch der gesamten Siedlung.

§ 3.1.2 Alle Öffnungen (Fenster, Türen) sind in der ursprünglichen Form und Größe zu belassen, es sei denn, ein Fenster wird zur Tür zum Balkon umfunktioniert. In diesem Fall ist die ursprüngliche Breite der Öffnung beizubehalten.

Unterhalb der vorhandenen Brüstungshöhe ist in der Tür keine Verglasung zulässig, es muss eine geschlossene Füllung vorliegen.

Die Fenster sind durch Pfosten, Kämpfer und Sprossen so zu unterteilen, wie es in den jeweiligen Haustypen üblich war. Die Profile der Rahmen, Flügel und Sprossen dürfen sich nicht von der herkömmlichen Holzbauweise unterscheiden. Zulässig sind:

- nur weiße Fenster. Diese müssen entweder zwei gleichbreite Flügel oder eine mittig angeordnete konstruktive Sprosse ($b > 50 \text{ mm}$) aufweisen.
- Klappläden, die sich an die ursprüngliche Form und Oberflächengliederung anpassen. Abweichungen sind nur zulässig, wenn der Stand der Technik alte Ausführungen nicht mehr durchführbar erscheinen lässt.

Die ursprüngliche Farbe „grün“ ist in geringen Farbabweichungen, wie die RAL-Farben: 6001, 6002, 6005, 6016, 6026, 6029 beizubehalten. Alle Bauteile eines Gebäudes müssen die gleiche Farbe aufweisen.

Unzulässig sind:

- Sprossen im Zwischenraum der Scheiben,
- Rollläden jeglicher Art,
- Verglasungen aus Buntglas und s.g. Glasbausteinen

§ 3.1.3 Beim Ersatz abgängiger Hauseingangstüren sind die ursprüngliche Tür bzw. die im Anhang skizzierten Beispiele als gestalterische Vorgaben zu beachten. An einem Gebäude darf jeweils nur ein Haustürtyp verwendet werden.

Unzulässig sind:

- glänzende/eloxierte und ornamentierte Kunststofftüren
- reinweiße bzw. grellleuchtende gestrichene Türen

Türen mit Butzenscheiben und/oder stark ornamentierte und/oder farbige Glasfüllungen

Die Türen eines Gebäudeensembles müssen eine einheitliche Form und Farbe aufweisen.

Begründung:

Die Öffnungen in den Außenwänden der Gebäude sind in Lage, Maß und Proportion harmonisch auf den Baukörper abgestimmt und stellen für die Gesamtarchitektur ein wesentliches Gestaltungsmerkmal dar.

Gleiches gilt für die Sprossenteilung der Fenster und die Gestaltung der Eingangstüren und Klappläden.

Das Material Holz bei Fenstern, Türen und Klappläden harmoniert mit seinem Ausdruck als natürliches Material mit den anderen natürlichen Baustoffen der Gebäudehöhe.

Die Farbgestaltung von Bauteilen mit Außenwirkung orientiert sich am historischen Vorbild und stellt den klassischen harmonischen Komplementärkontrast dar, der maßgeblich das Erscheinungsbild der Siedlung prägt.

§ 3.2 Dachlandschaft

§ 3.2.1 Die Dachneigung, die Traufen- und die Firsthöhe sowie die Dachabschlüsse vorhandener, schutzwürdiger Gebäude dürfen nicht verändert werden.

Begründung:

Der Charakter von Gebäuden und insbesondere der Dächer hängt sehr stark von der Art der Eindeckung ab. Das Ziel der Erbauer der Schwagenscheidt Siedlung war, sämtliche Gebäude einheitlich „Ruhig“ und zurückhaltend wirken zu lassen. Das wurde u.a. durch die Wahl der schwarzen Dachsteine und durch den Verzicht auf Dachaufbauten erreicht.

§ 3.2.2 Als Dacheindeckung der vorh. Gebäude sind nur schwarze und anthrazitfarbene, nicht engobierte Dachziegel zulässig. Die Form der Dacheindeckung soll den Hohlpfannen entsprechen. Die Dachflächen dürfen jeweils nur mit einem Material gedeckt werden. Dachmaterialien, die der Eigenart und Wirkung der schutzwürdigen Gebäude abträglich sind, sind nicht zugelassen. Dies gilt insbesondere für Kunststoffe, Metalle, Dachpappen sowie Wellplatten.

Begründung:

Jede vom Original abweichende Änderung an den Dachmaterialien mit Außenwirkung verändert Charakter und Erscheinungsbild der Gebäude und somit auch der gesamten Siedlung.

§ 3.2.3 Antennen sind nur an Gebäuden auf der straßenabgewandten Seite zulässig, oder können im Grün aufgestellt werden. Die Anzahl pro Gebäude wird auf eine Antenne begrenzt.

Begründung:

Verschieden geartete Antennen vermögen häufig das Aussehen eines wohlgestalteten Gebäudes zu stören. Deshalb ist es wichtig, sie von der Straße her nicht einsehbar am Gebäude anzubringen, oder gänzlich abgesetzt desselben.

§ 3.2.4 Die Errichtung weiterer Dachaufbauten (Dachfenster u.ä.) ist nicht zulässig.

Begründung:

Jede vom Original abweichende Änderung an den Dachflächen verändert Charakter und Erscheinungsbild der Gebäude und somit auch der gesamten Siedlung.

§ 3.2.5 Schornsteinköpfe sind dem ursprünglichen Zustand entsprechend in Sichtmauerwerk beizubehalten.

Ausnahme: dürfen die Abmessungen geringfügig über- oder unterschritten werden, wenn der heutige Stand der Technik die Ausführung in den ursprünglichen Abmessungen nicht mehr möglich ist bzw. nur unter einem erheblichen Mehraufwand möglich ist.

Um bei der Umstellung der Heizung kann um eine umfangreiche Sanierung des Schornsteines auszuschließen, kann ein Edelstahlrohr in den Schornstein eingesetzt werden, so dass ggf. nur geringe Neuverfugungen des Schornsteines nötig werden.

Nachträgliche Wetterschutzverkleidungen o.ä. sind nicht zulässig

Begründung:

§ 3.3 Anbauten

§ 3.3.1 Haustürüberdachungen

sind nur als Pultdächer von der Hauswand abgeschleppt mit einer Neigung von 25° zulässig.

Ihre Breite soll sich an der der Haustür orientieren und deren Breite beidseitig höchstens um je 50 cm überschreiten. Bei nebeneinanderliegenden Häusern sind zusammengesetzte Vordächer zulässig. Sie dürfen höchstens 1,00 m tief sein.

Die Eindeckung soll aus farblosem Glas bestehen.

Genauere Vorgaben sind dem Anhang zu entnehmen.

Begründung:

Einerseits soll dem Bedürfnis der Bewohner/Eigentümer der Häuser nach Schutz des Eingangsbereiches Rechnung getragen werden. Andererseits soll die Tatsache beachtet werden, dass es sich um Baudenkmale handelt. Deshalb wurden die Gestaltungsmöglichkeiten der Vordächer auf die genannten Formen begrenzt.

§ 3.3.2 Balkone

Die Mehrfamilienhäuser dürfen mit Balkonen ausgestattet werden, die als freistehende Konstruktion vor die Gebäude gestellt werden. Sie müssen für alle Gebäude gleich gestaltet sein und den im Anhang genannten Vorgaben entsprechen. Die konstruktiv notwendigen Teile sind aus Metall herzustellen und dürfen entweder feuerverzinkt oder in den Farbtönen der Türen und Klappläden des jeweiligen Gebäudes behandelt werden. Alle Balkone eines Gebäudes müssen die gleiche Farbe aufweisen.

Begründung:

Ein wesentliches Entwurfsziel für die Mehrfamilienhaussiedlung war die Gleichartigkeit der Gebäude außer der Farbgebung der Haustüren. Um diese Gleichartigkeit nicht zu zerstören und um zu verdeutlichen, dass die Balkone neu hinzugekommene Elemente sind, sollen diese alle gleich aussehen und freistehende Konstruktionen sein, bestehend aus geringstmöglich dimensionierten Profilen.

§ 3.4 Nebengebäude

§ 3.4.1 Die Sammelgaragen – außerhalb der privaten Grundstücke – sollen in den gleichen oder mit den Wohngebäuden harmonisierenden Formen, Materialien und Farben ausgeführt werden, d.h.:

- das Dach soll ein Satteldach, bezogen auf die Längsrichtung der Baukörper, mit einer Dachneigung von mind. 30° sein,
- das Dacheindeckungsmaterial soll mit dem Wohngebäude baugleich oder ähnlich sein, die Wände sollen erdfarben sein.

Begründung:

Damit notwendige Nebengebäude den Gesamteindruck der Mehrfamilienhaussiedlung nicht stören, sollten sie sich den Wohngebäuden unterordnen und in ihrer Art sofern sie nach gleichen Prinzipien wie das Haupthaus errichtet werden - diesen entsprechen. Dieses sind die wesentlichen Gründe für die vorstehenden Gestaltungsvorschriften für die Garagen und sonstigen Nebengebäude.

Die Begrenzung der Gebäudegröße und Benennung des Mindestabstandes vom Wohnhaus erfolgt, damit dieses weitgehend so wahrgenommen werden kann, wie es ursprünglich der Fall war.

§ 4.0 Freiflächengestaltung

§ 4.1 Die Einfriedung der Vorbereiche ist nur aus < 80 cm hohen (über Fußweg) geschnittenen Hecken zulässig.

Innerhalb eines Ensemblebereiches sind keine Einfriedungen zulässig, nur als Abgrenzung zwischen verschiedenen Ensemblebereichen sind Einfriedungen zulässig.

Begründung:

Ein wesentliches Gestaltungsziel war eine offene Gestaltung der Freiflächen ohne Einfriedungen.

§ 4.2 Für Müllbehälter sind an den dafür vorgesehenen Orten unauffällige, bauliche Anlagen zulässig, die sich mit der Wandoberfläche dem Wohngebäude farblich anpassen.
Holzverschalte Wände sind ebenfalls zulässig.

Begründung:

Diese o.g. Offenheit sollte also weiterhin nachvollziehbar bleiben. Daher sollen Vorbereiche allenfalls mit einer Hecke umgrenzt werden.

Teil 3 – Verfahrensvorschriften

5.1 Ausnahme und Befreiungen

Die §§ 85 und 86 NBauO finden entsprechend Anwendung. Voraussetzung für eine Ausnahme und eine Befreiung von den zwingenden Regelungen dieser Vorschrift ist das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der Oberen Bauaufsichtsbehörde.

5.2 Ordnungswidrigkeiten

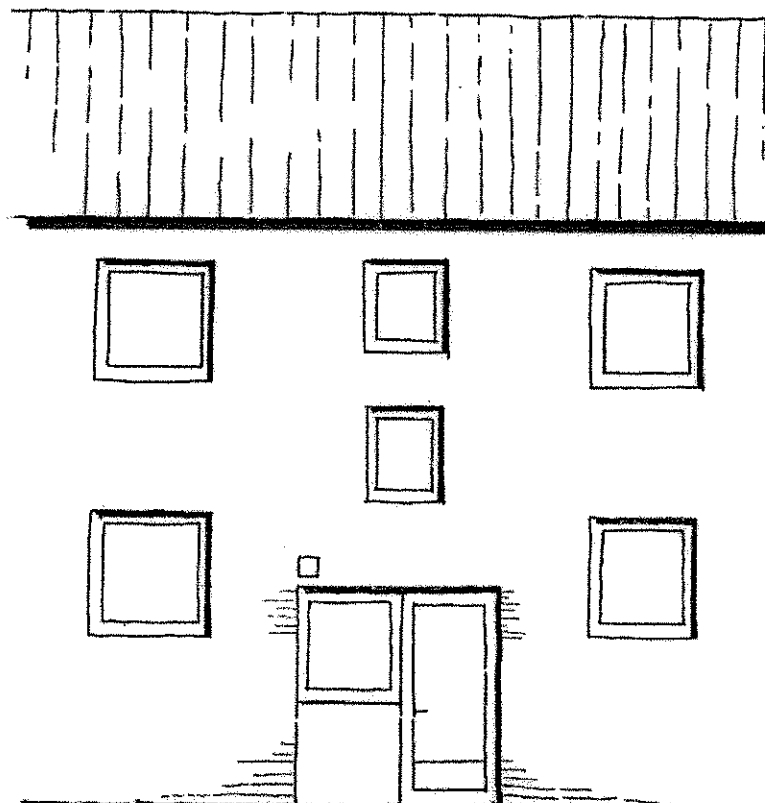
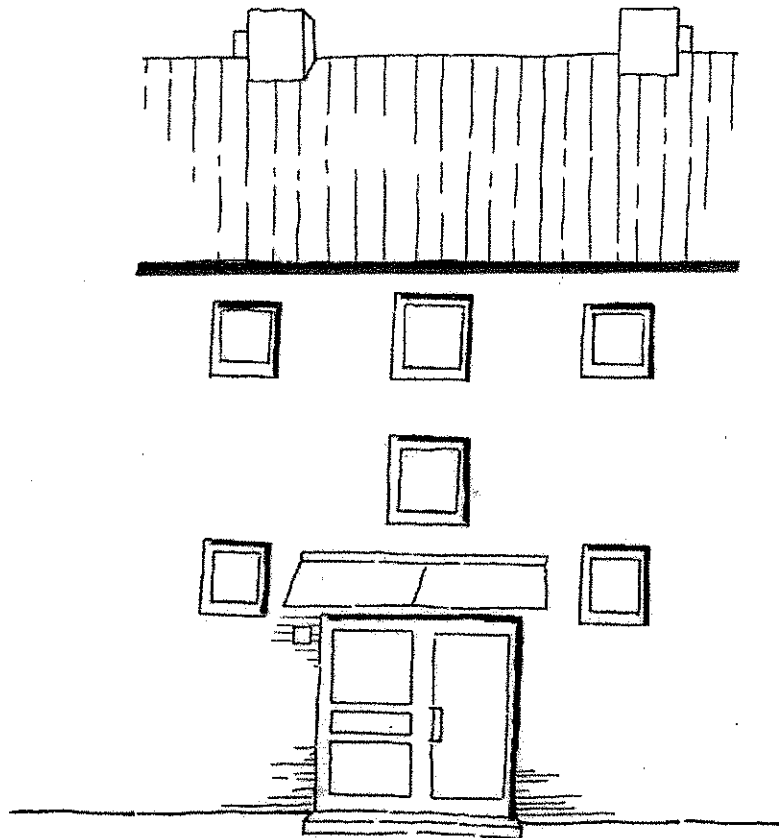
Ordnungswidrig gem. § 91 NBauO handelt, wer als Bauherr oder Unternehmer eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den Anforderungen dieser Satzung nicht entspricht. Im übrigen findet § 91 NBauO Anwendung.

5.3 Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschrift

Diese Örtliche Bauvorschrift tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

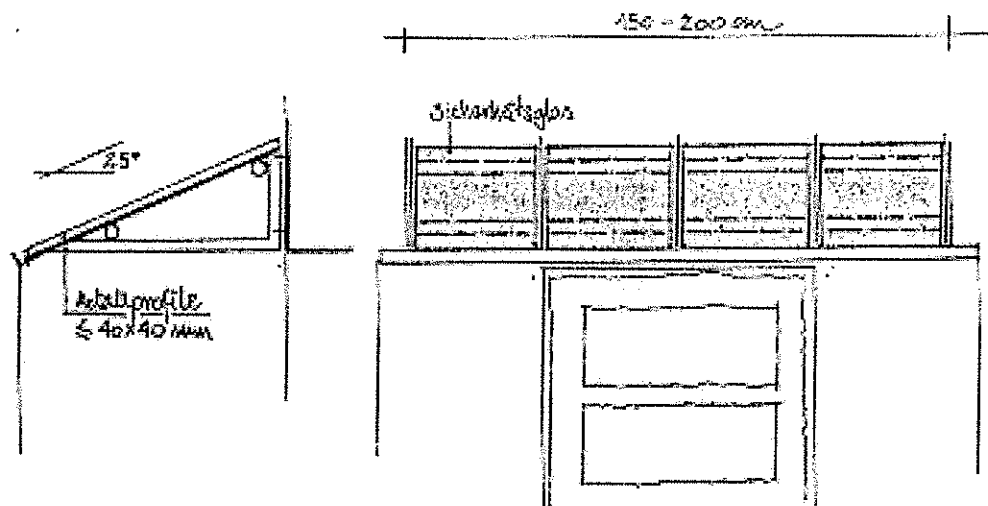
Gemeinde Faßberg Bebauungsplan Nr. 8 „Schwagenscheidt Siedlung“ Anhang zu den Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung

Zu Pkt. 3.1.3 Hauseingangstüren



Gemeinde Faßberg Bebauungsplan Nr. 8 „Schwagenscheidt Siedlung“ Anhang zu den Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung

Zu Pkt. 3.3.2 Haustürüberdachungen



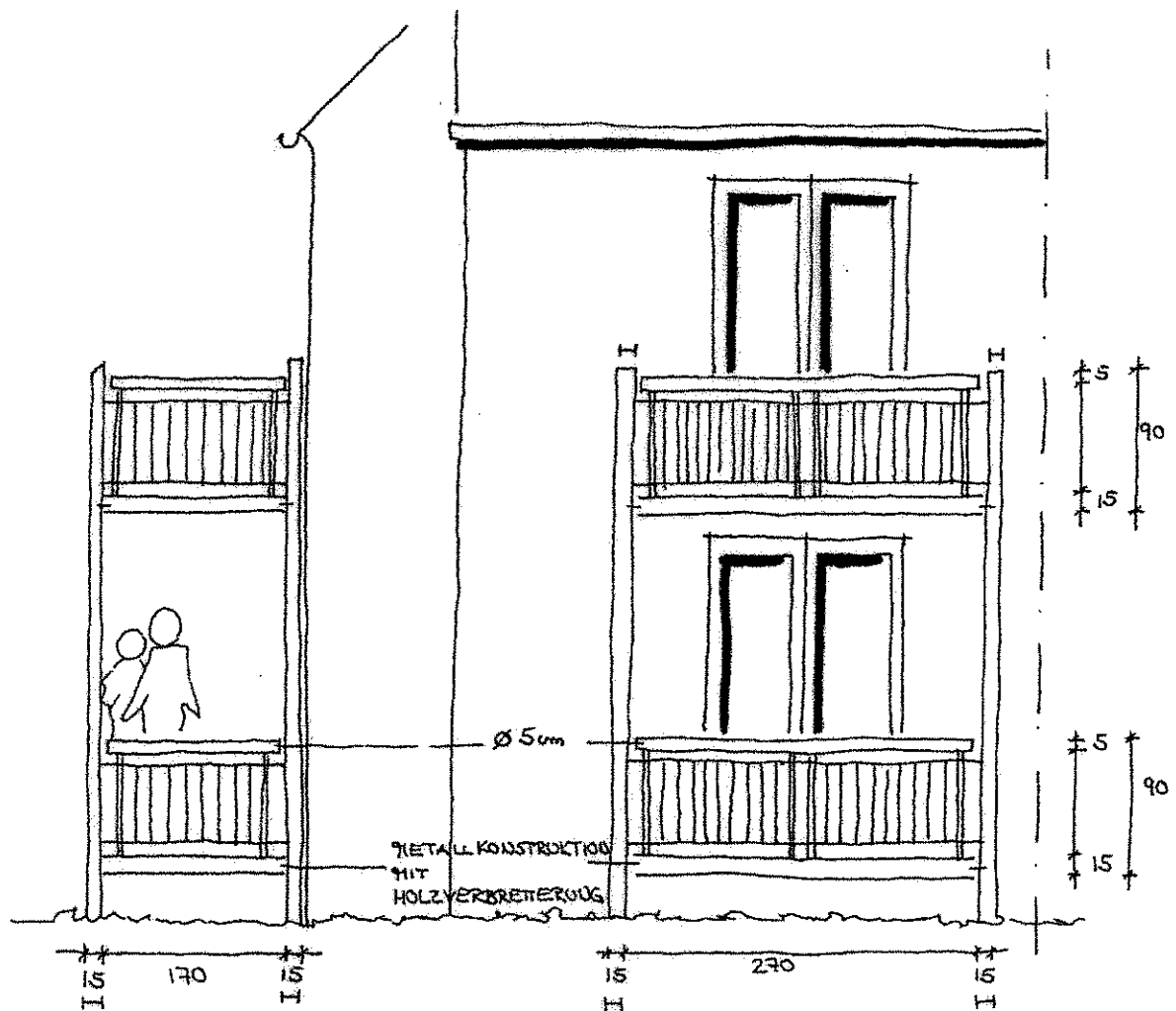
Gemeinde Faßberg Bebauungsplan Nr. 8 „Schwagenscheidt Siedlung“

Anhang zu den Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung

Zu Pkt. 3.3.2 Balkone

Die konstruktiv notwendigen Teile sind aus Metall herzustellen und dürfen entweder feuerverzinkt oder in den Farbtönen der Türen und Klappläden des jeweiligen Gebäudes behandelt werden. Alle Balkone eines Gebäudes müssen die gleiche Farbe aufweisen.

Die Ausfachungen innerhalb der Brüstungen müssen aus senkrechten Metallstäben mit einem lichten Abstand untereinander von maximal 12 cm bestehen.



Gemeinde Faßberg Bebauungsplan Nr. 8 „Schwagenscheidt Siedlung“

Anhang zu den Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung

Anordnung am Gebäude

Nur auf der der Hauseingangstür abgewandten Seite sind Balkonanlagen zulässig.

Ausnahmsweise 4 Balkonanlagen zulässig:

- Im Winkel 11 + 13
- Schlichternheide 26-28

